PRIVATMEGLEREN

PRESTEGARDSSKOGEN
8A OG B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Leiekontrakt

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Prestegardsskogen 8A og B , 6420 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 36, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 410 m² BRA-i: 399 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2333 **Eiendomsverdi ref nr:** UW6348

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

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2021 med moderne byggemåte og gjennomgående god standard, basert på materialer og løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligen har bindingsverkskonstruksjon med royalimpregnert liggende kledning, og saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er utført med Hunton-plater og konstruksjonen er godt isolert med ca. 50 cm blåseisolasjon, noe som gir gode varme- og energiegenskaper. Taktekking med betongtakstein fremstår i god stand uten registrerte skader.

Videre er boligen utstyrt med moderne vinduer og dører fra byggeår, med 3-lags glass og aluminiumsbeslag utvendig, som gir god isolasjonsevne og lavt vedlikeholdsbehov.

Innvendig fremstår boligen med tidsriktige og moderne overflater, hovedsakelig bestående av laminatgulv og flis, flislagte våtrom og malte, slette vegg- og himlingsflater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Etasjeskillere er utført med betong mot grunn og hulldekke mellom underetasje og 1. etasje, samt trebjelkelag mot 2. etasje.

Boligen har moderne tekniske installasjoner, herunder rør-i-rør system med fordelerskap og avrenning til rom med sluk, samt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Oppvarming skjer via væske-til-vann varmepumpe tilknyttet jordvarme, kombinert med vannbåren gulvvarme i store deler av boligen. Dette gir energieffektiv drift og jevn temperaturfordeling.

Kjøkken og våtrom fremstår som moderne og funksjonelle, med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Det er også etablert lekkasjesikring på kjøkkeninstallasjoner.

Utvendig er det etablert romslige terrasser og uteplasser med gode solforhold, samt solskjerming i form av zip-screens på flere fasader.

Samlet sett fremstår boligen som moderne med gjennomgående god standard med tekniske løsninger som gir god funksjonalitet, energieffektivitet og bokomfort.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Undertaket er utført med Hunton asfaltplater. Konstruksjonen er isolert med ca. 50 cm blåseisolasjon. Lufting skjer fra raft og via luftespalte mellom undertak og yttertak. Tilkomst til kaldloft er via loftsluke med nedfellbar stige. Ingen avvik registert med takkonstruksjonen. Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med royal impregnert liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og sortmalt på innside, vinduene har 3-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Ytterdører:
Fabrikkmalte hovedytterdører fra byggeår. Fabrikkmalte balkongdør fra byggeår som er beslått med aluminium på utside og sortmalt på innside, dørene har 3-lags glass.

Terrasser:
Det er etablert en syd- og vestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 73 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen har rekkverk i tre mec liggende spiler, og deler av arealet er overbygget og innredet som åpen hagestue. Videre er det etablert en markterrasse på ca. 8 m² ved inngangsparti til utleiedel, samt en markterrasse på ca. 15 m² foran frittstående redskapsbod.

Annet:
Det er montert utvendige zip-screens som er fjernstyrte på flere av vinduene, hovedsakelig mot sør og vest. Det er også etablert utvendig solskjerming på ett vindu mot øst (tv-stue), I tillegg er det etablert lystett gardin innvendig på dette vinduet. Det er montert elektrisk terrassemarkise på sør-/vestvendt terrasse med størrelse ca. 6 x 3 meter. Markisen er utført med to støttebein. Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
1. og 2. etasje har laminat på gulv, med unntak av våtrom. Vegger og himlinger består i hovedsak av malte, slette flater. I underetasjen er det flislagte gulv i hall/entré, garderobe, sportsbod og teknisk rom, mens bod/treningsrom har laminatgulv. Vegger er utført med malte, slette flater, med robuste gipsplater (Habito) i treningsrom/bod og garasje, samt Walls2Paint-plater i sportsbod og teknisk rom. Himlinger er malte i hall, garderobe og treningsrom, og det er systemhimling i teknisk rom, garasje og sportsbod. Utleiedelen har laminat på gulv, med unntak av entré og våtrom som er flislagt. Vegger og himlinger består av malte, slette flater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Gulv på grunn og etasjeskillere:
Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Hulldekke elementer som etasjeskiller med underetasje og 1. etasje. Trebjelkelag som etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje.

Rom under terreng:
Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd. Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i tekniskrom mot nordøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til under 7,8 vektprosent. Ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.

Innvendig trapp:
Boligen har tretrapp med glassrekkverk fra Melby.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører:
Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

Integrert garasje:
Garasjen er integrert i boligens underetasje og er oppført med støpt betongplate på grunn samt betongvegger mot terreng. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner. Gulvet er utført i betong med slukrist for håndtering av smeltevann og avrenning. Innvendig er veggene kledd med robuste plater som tåler mer mekanisk påkjenning en vanlige gipsplater, veggene er påforet ut fra grunnmur som er oppført med EPS-elementer. Himlingen er utført med nedforet systemhimling med integrert belysning. Det er etablert opplegg for elbillader samt øvrige tekniske installasjoner og lagringsmuligheter langs vegger. Garasjen fremstår som funksjonell og med god standard, tilrettelagt for både parkering, lagring og teknisk bruk. Det er inntegnet dør fra entré til sluse/sportsbod og videre dør til garasje, men dette samsvarer ikke med dagens løsning da det er en åpen utsparing mellom garderobe og sportsbod; selv om det er etablert branndør mellom garasje og sluse og dør mellom garderobe og entré som kan begrense videre spredning av luft og avgasser, er slusen ikke lukket mot boligdel, og løsningen tilfredsstiller derfor ikke krav til brann- og røykskille mellom garasje og bolig, og tiltak må påregnes. Dette er ikke et avvik i henhold til NS 3600, derfor ikke gitt avvik på tilfellet.

VÅTROM

Gå til side

Bad tilknyttet hovedsoverom i 2. etasje:
Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Det er flislagt baderomsinnredning med to toppmontere servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger utstyrt med dobbel dusjløsning. Dusjsonen har mosaikkfliser. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

Vaskerom i 2. etasje:
Rommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på veggene og malt slett himling. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate og nedfelt skyllekum. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

Bad i 2. etasje:
Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant med to vasker, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger utstyrt med dusjløsning. Dusjsonen har mosaikkfliser. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

Bad/vaskerom i utleiedel:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett i innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken i hoveddelen:
Kjøkkenet har laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og levert av IKEA. Innredningen har en kombinasjon av spilefronter og glatte fronter, med benkeplate i quartzkompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskir og kjøleskap. Det er også montert qoouker for kokende vann i springen. Det er montert komfyrvakt samt lekkasjesikring/vannstopp på kjøkkeninstallasjonen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i utleiedel:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenventilator med integrert balansert ventilasjon. Filter er skiftet regelmessig.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Toalettrommet har flis på gulv med gulvvarme, malte slette veggflater og malt slett himling med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med toppmontert servant og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør. Fuktsensor montert på gulv i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har vannrør av plast (rør-i-rør-system) med fordelerskap. Alle fordelerskap har avrenning til rom med sluk. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Stoppekran for utleiedelen er plassert i fordelerskap i innvendig bod, med avstengningsmulighet for både kaldt og varmt vann. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk med durgoventil i kaldloft. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er tilrettelagt for frikjøling via ventilasjonsanlegget i 2. etasje, men funksjonen var ikke i drift på befaringstidspunktet. Ifølge selger er ventilasjonsanlegget dimensjonert med større kapasitet enn det som er nødvendig for boligen.

Varmtvannsberedere:
Boligen er utstyrt med væske-til-vann varmepumpe med integrert varmtvannsbereder. Anlegget er tilkoblet vannbåren varme og varmtvannsproduksjon. I tillegg er det installert en separat varmtvannsbereder (Basix) med kapasitet på ca. 167 liter. Denne fungerer som supplement til varmepumpens innebygde bereder og bidrar til økt varmtvannskapasitet ved større forbruk. Løsningen for oppvarming og varmtvann forsyner både hoveddel og utleiedel. Ifølge opplysninger er varme og varmt tappevann inkludert i leieavtalen for utleiedelen.

Vannbåren varme:
Boligen er oppvarmet med væske-til-vann varmepumpe tilknyttet jordvarmeanlegg, hvor energi hentes fra nedgravde slanger i grunnen. Det er etablert borehull for energibrønn i innkjørsel under parkeringsplass til utleiedelen, med en dybde på ca. 235 meter.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpen er av type Bosch med kapasitet på ca. 12 kW. Det er vannbåren gulvvarme i våtrom i 2. etasje, i hele 1. etasje samt i hele underetasjen med unntak av garasje. De ulike varmekursene styres via trådløse sonetermostater, noe som gir god reguleringsmulighet og energieffektiv drift. Ifølge selger er det utført jevnlig service på anlegget. På befaringstidspunktet var det registrert varsel om lavt trykk i brønnsystemet. Feil på varmepumpe er opplyst å være utbedret. Forholdet bekreftes ved fremlagt faktura fra Mathisen VVS AS datert 31.03.2026, som gjelder etterfylling på kollektor/brinesystem.

El-anlegg:
Boligen har solcelleanlegg fra byggeår, hvor hele takflaten på carport er belagt med solcellepaneler. Anlegget er tilknyttet boligens elektriske anlegg, som i hovedsak fremstår som skjult installasjon med jordfeilautomater. Solcelleanlegget består av paneler montert på tak, med tilhørende inverter og kabelføringer plassert i carport, og bidrar til redusert energiforbruk og økt energieffektivitet. Det er videre montert to elbilladere i garasje. Laderne er tilkoblet system med lastfordeling, slik at kapasiteten fordeles automatisk ved samtidig lading av to biler. Det foreligger tilsynsrapport fra Det lokale eltilsyn (DLE) datert 13.06.2025, hvor det er registrert avvik ved solcelle anlegget, herunder manglende dokumentasjon, samsvarserklæring og manglende sluttkontroll av solcelleanlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra byggeår, med ukjent utførelse og omfang. Ifølge selger er det etablert drenering rundt hele underetasjen, med drensrør plassert i underkant av såle. Det legges til grunn at arbeidet er utført i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, med tilbakefylling av stedlige masser. Det er synlig grunnmursplast med klemlist montert over terreng. Dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor vurdert basert på alder og synlige forhold i kjeller/underetasje. Det er ikke registrert tegn til fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

Fundamenter og grunnmur:
Såle/bankett for ringmurselement i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

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

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

Manglende tett sluse mellom garasje og boligdel medfører økt risiko for spredning av brann, røyk og helsefarlige avgasser (CO) til boligen, og vurderes som et forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det anbefales å etablere tett skille ved montering av dør mellom sluse og boligdel, for å redusere risiko og bedre brann- og røyksikkerheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

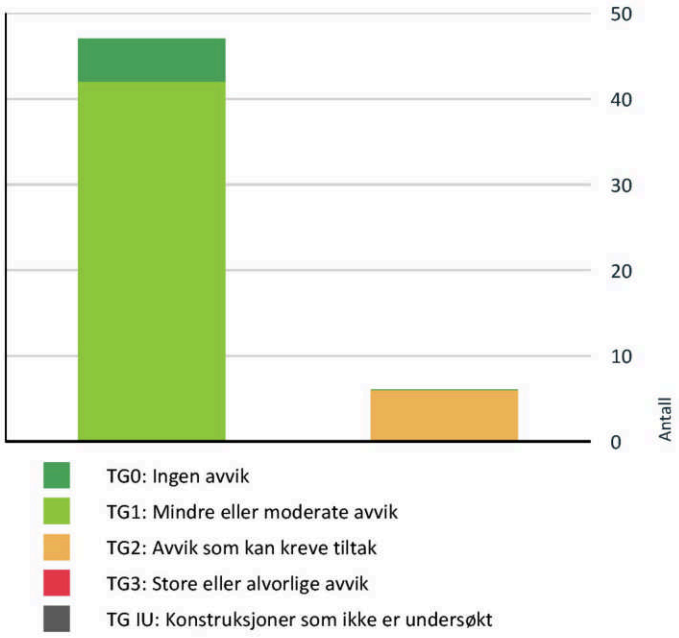
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er inntegnet dør fra entré til sluse/sportsbod og videre dør til garasje, men dette samsvarer ikke med dagens løsning da det er en åpen utsparing mellom garderobe og sportsbod; selv om det er etablert branndør mellom garasje og sluse og dør mellom garderobe og entré som kan begrense videre spredning av luft og avgasser, er slusen ikke lukket mot boligdel, og løsningen tilfredsstiller derfor ikke krav til brann- og røykskille mellom garasje og bolig, og tiltak må påregnes.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - flislagt gang i hall	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad tilknyttet hovedsoverom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom i utleiedel > Overgang sokkelflis/gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig med utleiemulighet.

Standard
Boligen er oppført i 2021 og fremstår med gjennomgående moderne og god standard, i tråd med byggeskikk og forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det er benyttet tidsriktige materialer og løsninger både utvendig og innvendig, herunder energieffektive vinduer med 3-lags glass, godt isolert takkonstruksjon og moderne tekniske installasjoner som vannbåren varme, balansert ventilasjon og solcelleanlegg. Kjøkken og våtrom holder en moderne standard med funksjonelle løsninger.

Vedlikehold
Vedlikehold anses som lite relevant på nåværende tidspunkt, da boligen er av nyere dato. Bygningsdeler og overflater fremstår generelt med begrenset slitasje og normalt behov for vedlikehold. Det må likevel påregnes ordinært vedlikehold i henhold til normal bruk over tid, slik som ettersyn av tekniske installasjoner og overflater.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktet fra taket.



Oversiktsbilde av taktekking, ingen knekte taksteiner eller andre avvik registert på taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med royal impregnert liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført med W-takstoler i tre. Undertaket er utført med Hunton asfaltplater. Konstruksjonen er isolert med ca. 50 cm blåseisolasjon. Lufting skjer fra raft og via luftespalte mellom undertak og yttertak. Tilkomst til kaldloft er via loftsluke med nedfellbar stige. Ingen avvik registert med takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og sortmalt på innside, vinduene har 3-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Fabrikkmalte hovedytterdører fra byggeår. Fabrikkmalte balkongdør fra byggeår som er beslått med aluminium på utside og sortmalt på innside, dørene har 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er etablert en syd- og vestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 73 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen har rekkverk i tre med liggende spiler, og deler av arealet er overbygget og innredet som åpen hagestue. Videre er det etablert en markterrasse på ca. 8 m² ved inngangsparti til utleiedel, samt en markterrasse på ca. 15 m² foran frittstående redskapsbod.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert utvendige zip-screens som er fjernstyrte på flere av vinduene, hovedsakelig mot sør og vest. Det er også etablert utvendig solskjerming på ett vindu mot øst (tv-stue), I tillegg er det etablert lystett gardin innvendig på dette vinduet.

Det er montert elektrisk terrassemarkise på sør-/vestvendt terrasse med størrelse ca. 6 x 3 meter. Markisen er utført med to støttebein. Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. og 2. etasje har laminat på gulv, med unntak av våtrom. Vegger og himlinger består i hovedsak av malte, slette flater.

I underetasjen er det flislagte gulv i hall/entré, garderobe, sportsbod og teknisk rom, mens bod/treningsrom har laminatgulv. Vegger er utført med malte, slette flater, med robuste gipsplater (Habito) i treningsrom/bod og garasje, samt Walls2Paint-plater i sportsbod og teknisk rom. Himlinger er malte i hall, garderobe og treningsrom, og det er systemhimling i teknisk rom, garasje og sportsbod.

Utleiedelen har laminat på gulv, med unntak av entré og våtrom som er flislagt. Vegger og himlinger består av malte, slette flater.

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

TG 2 Overflater - flislagt gang i hall

Beskrivelse

Flislagt gang i hall

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser i entré samt en knekt flis ved ytterdøren, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet er vurdert til TG2, da det foreligger svikt i utførelse med risiko for videre skade. Det anbefales lokal utbedring ved utskifting av skadet flis og eventuell reetablering av underlag der vedheft er mangelfull. Ved større omfang kan det bli behov for mer omfattende utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Hulldekke elementer som etasjeskiller med underetasje og 1. etasje. Trebjelkelag som etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje.

2. Etasje:
Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i gangen over en lengde på ca 2 m ved overgang hoveddel/utleiedel. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 5 mm. i gangen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkkenområdet over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkkenområdet er det målt ca. 2 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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

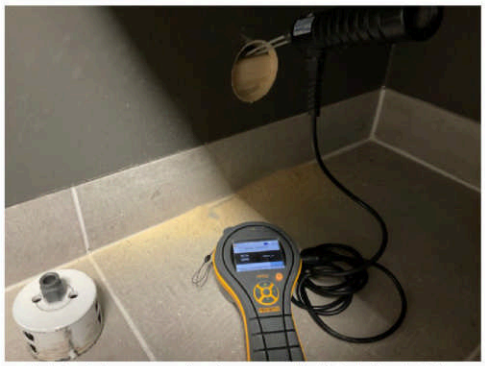
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i tekniskrom mot nordøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til under 7,8 vektprosent. Ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.



Hulltaking og fuktsøk i rom under terreng. Hull tak i tekniskrom. Ikke utslag på fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med glassrekkverk fra Melby.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

TG 1 Integrert garasje

Beskrivelse

Garasjen er integrert i boligens underetasje og er oppført med støpt betongplate på grunn samt betongvegger mot terreng. Garasjen har isolert leddport med elektrisk portåpner. Gulvet er utført i betong med slukrist for håndtering av smeltevann og avrenning. Innvendig er veggene kledd med robuste plater som tåler mer mekanisk påkjenning en vanlige gipsplater, veggene er påført ut fra grunnmur som er oppført med EPS-elementer. Himlingen er utført med nedforet systemhimling med integrert belysning. Det er etablert opplegg for elbillader samt øvrige tekniske installasjoner og lagringsmuligheter langs vegger. Garasjen fremstår som funksjonell og med god standard, tilrettelagt for både parkering, lagring og teknisk bruk.

MERK:
Det er inntegnet dør fra entré til sluse/sportsbod og videre dør til garasje, men dette samsvarer ikke med dagens løsning da det er en åpen utsparing mellom garderobe og sportsbod; selv om det er etablert branndør mellom garasje og sluse og dør mellom garderobe og entré som kan begrense videre spredning av luft og avgasser, er slusen ikke lukket mot boligdel, og løsningen tilfredsstiller derfor ikke krav til brann- og røykskille mellom garasje og bolig, og tiltak må påregnes.

Dette er ikke et avvik i henhold til NS 3600, derfor ikke gitt avvik på tilfellet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift TEK17. Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Av fremlagt gjennomføringsplan fremgår det at uavhengig kontroll av våtrom er utført av Din Boligkontroll AS ved Fredrik Slettedal. Membran- og flisarbeider i våtrom er utført av A. Hammerø Invest AS.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Det er flislagt baderomsinnredning med to toppmontere servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger utstyrt med dobbel dusjløsning. Dusjsonen har mosaikkfliser. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights.Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

MERK:
Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved normal bruk av badekar. Ingen risiko ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Det er jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17) med unntak av avvik på lokalfall ved sluken i dusjsone.

Vurdering av avvik:

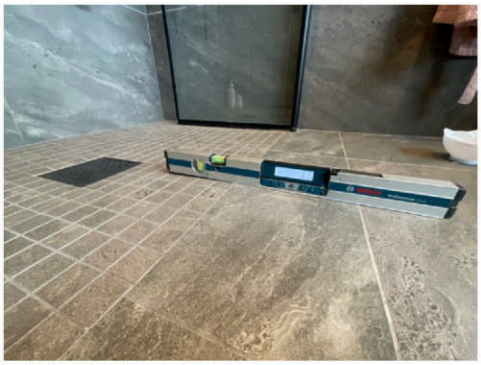
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på lokalfall rundt sluk i dusjsonen. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er et jevnt fall på 1:50 i området rundt sluket, eller i fra nedslagsfeltet til dusjen, eventuelt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Ved befaring er det registrert at gulvet flater ut i overgangen mellom mosaikkflisene i dusjsonen og de større gulvflisene utenfor, hvor fallet stedvis er svært svakt og tilnærmet null.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten eller i større grad renner ut av dusjsonen ved bruk. Ifølge selger har det imidlertid ikke vært problemer med at vann renner ut på gulvet ved normal bruk. Dersom forholdet ønskes utbedret vil dette normalt kreve omlegging av fall i dusjsonen og eventuelt ny flislegging.



Avvik på lokalfall ved sluken i dusjsone.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluker med smøremembran. Synlig slukmansjett/membran er klemt bak klemring i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone. Synlig membran klemt korrekt under klemring.



Sluk under badekar. Synlig membran klemt korrekt under klemring.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er flislagt baderomsinnredning med to toppmontere servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger utstyrt med dobbel dusjløsning.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

2. ETASJE > BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. 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.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift TEK17. Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Av fremlagt gjennomføringsplan fremgår det at uavhengig kontroll av våtrom er utført av Din Boligkontroll AS ved Fredrik Slettedal. Membran- og flisarbeider i våtrom er utført av A. Hammerø Invest AS.

Rommet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på veggene og malt slett himling. Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate og nedfelt skyllekum. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggene og malt slett himling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Fall i henhold til krav for vaskerom.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett/membran er klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Tilstandsrapport



Sluk, synlig membran klemt korrekt under klemring.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap med laminert benkeplate og nedfelt skyllekum. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

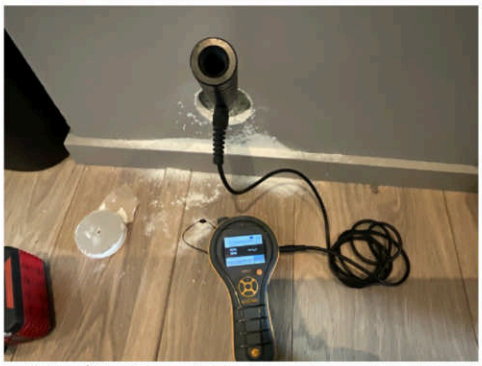
Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. 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.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift TEK17. Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Av fremlagt gjennomføringsplan fremgår det at uavhengig kontroll av våtrom er utført av Din Boligkontroll AS ved Fredrik Slettedal. Membran- og flisarbeider i våtrom er utført av A. Hammerø Invest AS.

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant med to vasker, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger utstyrt med dusjløsning. Dusjsonen har mosaikkfliser. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant med to vasker, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger utstyrt med dusjløsning. Dusjsonen har mosaikkfliser. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avvik på lokalfall rundt sluk i dusjsonen. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er et jevnt fall på 1:50 i området rundt sluket, eller i fra nedslagsfeltet til dusjen, eventuelt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Ved befaring er det registrert at gulvet flater ut i overgangen mellom mosaikkflisene i dusjsonen og de større gulvflisene utenfor, hvor fallet stedvis er svært svakt og tilnærmet null.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert fall kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten eller i større grad renner ut av dusjsonen ved bruk. Ifølge selger har det imidlertid ikke vært problemer med at vann renner ut på gulvet ved normal bruk. Dersom forholdet ønskes utbedret vil dette normalt kreve omlegging av fall i dusjsonen og eventuelt ny flislegging.



Avvik på lokalfall ved sluken.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett/membran er klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk, synlig membran klemt korrekt under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedsenket servant med to vasker, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger utstyrt med dusjløsning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. 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/VASKEROM I UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift TEK17. Det foreligger ferdigattest for tiltaket. Av fremlagt gjennomføringsplan fremgår det at uavhengig kontroll av våtrom er utført av Din Boligkontroll AS ved Fredrik Slettedal. Membran- og flisarbeider i våtrom er utført av A. Hammerø Invest AS.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett i innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt slett i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 2 Overgang sokkelflis/gulv

Beskrivelse

Overgang sokkelflis/gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert bevegelsesfuge mellom sokkelflis og gulvflis.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende bevegelsesfuge kan medføre risiko for sprekkdannelser i fuger eller fliser ved bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke registrert skader eller sprekkdannelser ved befaringstidspunktet. Eventuell utbedring vil være å etablere åpning mellom flisene, samt elastisk fugemasse i overgangen.



Flisene ligg stedvis helt i mot hverandre.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett/membran er klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kommentar:
Det er ikke påvist drenshull under sisterne/toalett for å synliggjøre lekkasje. Sisterne er fra merket TECE og TECE har ofte saftybag løsning og det er da ikke behov for drensåpning. Ytterlige undersøker anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

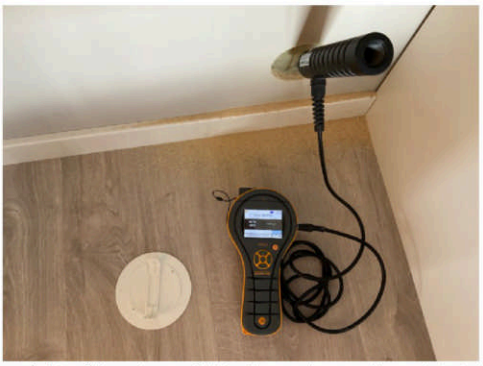
Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM I UTLEIEDEL

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er i fra soverommet, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. 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 > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og levert av IKEA. Innredningen har en kombinasjon av spilefronter og glatte fronter, med benkeplate i quartzkomposit. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også montert qoouker for kokende vann i springen. Det er montert komfyrvakt samt lekkasjesikring/vannstopp på kjøkkeninstallasjonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte slette vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med integrert balansert ventilasjon. Filter er skiftet regelmessig.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulv med gulvvarme, malte slette veggflater og malt slett himling med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med toppmontert servant og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør. Fuktsensor montert på gulv i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør-i-rør-system) med fordelerskap. Alle fordelerskap har avrenning til rom med sluk. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Stoppekran for utleiedelen er plassert i fordelerskap i innvendig bod, med avstengningsmulighet for både kaldt og varmt vann.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk med durgoventil i kaldloft. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er montert durgoventil i kaldloft, lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg. Durgoventil er hovedsaklig ment som tillegg til lufting ført over tak.

Konsekvens/tiltak

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ett supplement til lufting ført over tak. Eier opplyser det aldri har vært tilbakeslag i sluker som ofte kan skje ved dårlig/manglende lufting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er tilrettelagt for frikjøling via ventilasjonsanlegget i 2. etasje, men funksjonen var ikke i drift på befaringstidspunktet. Ifølge selger er ventilasjonsanlegget dimensjonert med større kapasitet enn det som er nødvendig for boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med væske-til-vann varmepumpe med integrert varmtvannsbereder. Anlegget er tilkoblet vannbåren varme og varmtvannsproduksjon. I tillegg er det installert en separat varmtvannsbereder (Basix) med kapasitet på ca. 167 liter. Denne fungerer som supplement til varmepumpens innebygde bereder og bidrar til økt varmtvannskapasitet ved større forbruk. Løsningen for oppvarming og varmtvann forsyner både hoveddel og utleiedel. Ifølge opplysninger er varme og varmt tappevann inkludert i leieavtalen for utleiedelen.

TV/Internett

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med væske-til-vann varmepumpe tilknyttet jordvarmeanlegg, hvor energi hentes fra nedgravde slanger i grunnen. Det er etablert borehull for energibrønn i innkjørsel under parkeringsplass til utleiedelen, med en dybde på ca. 235 meter. Varmepumpen er av type Bosch med kapasitet på ca. 12 kW. Det er vannbåren gulvvarme i våtrom i 2. etasje, i hele 1. etasje samt i hele underetasjen med unntak av garasje. De ulike varmekursene styres via trådløse sonetermostater, noe som gir god reguleringsmulighet og energieffektiv drift. Ifølge selger er det utført jevnlig service på anlegget. På befaringstidspunktet var det registrert varsel om lavt trykk i brønnsystemet. Feil på varmepumpe er opplyst å være utbedret. Forholdet bekreftes ved fremlagt faktura fra Mathisen VVS AS datert 31.03.2026, som gjelder etterfylling på kollektor/brinesystem.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har solcelleanlegg fra byggeår, hvor hele takflaten på carport er belagt med solcellepaneler. Anlegget er tilknyttet boligens elektriske anlegg, som i hovedsak fremstår som skjult installasjon med jordfeilautomater. Solcelleanlegget består av paneler montert på tak, med tilhørende inverter og kabelføringer plassert i carport, og bidrar til redusert energiforbruk og økt energieffektivitet. Det er videre montert to elbilladere i garasje. Laderne er tilkoblet system med lastfordeling, slik at kapasiteten fordeles automatisk ved samtidig lading av to biler.

Det foreligger tilsynsrapport fra Det lokale eltilsyn (DLE) datert 13.06.2025, hvor det er registrert avvik ved solcelle anlegget, herunder manglende dokumentasjon, samsvarserklæring og manglende sluttkontroll av solcelleanlegget.

Ifølge fremlagt dokumentasjon og e-postkorrespondanse mellom selger og Det lokale eltilsyn (Elinett), er avvikene i hovedsak utbedret av Holm Elektro AS.

Avvik nr. 11 er delvis utbedret, hvor det blant annet er utarbeidet vedlikeholdsmanual og gitt nødvendig informasjon til brannvesenet. Øvrig underlagsdokumentasjon foreligger ikke.

Avvik nr. 12, 13 og 14 er ikke dokumentert utbedret, og gjelder manglende sluttkontroll og samsvarserklæringer for solcelleanlegget.

Det fremgår videre av e-postkorrespondanse med Elinett at saken ikke er formelt avsluttet, men at den er parkert uten videre oppfølging. Det er opplyst at det ikke vil bli ilagt sanksjoner eller stenging av strøm som følge av de gjenstående avvikene, slik forholdet står på tidspunktet.

Uttalelse fra selgere av Prestegardsskogen 8A:
Elinett har fått delvis dokumentasjon på anlegget og merknader rundt selve installasjonen er utbedret tilstrekkelig til at Solcelleanlegget kan benyttes slik det står. Tilsynssaken er avsluttet men manglene på anlegget vil bestå grunnet manglende dokumentasjon fra leverandør. Det kommer ikke videre oppfølging, bøter eller stengning av strøm pga disse. Selskapet som leverte anlegget "Saga Energy AS - Org: 915 615 066" er konkurs og eksisterer ikke lengre, og dokumentasjonen som Elinett ønsker for å lukke gjenstående punkter kan ikke fremskaffes. Om avvikene skal lukkes helt må anlegget prosjekteres på nytt av et annet foretak, settes ut av drift eller fjernes fra taket.

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.
   2021

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?
   Nei

   Dokumentasjon foreligger delvis, herunder for installasjon av vannbåren varme og installasjon av bolig med leilighet. Det foreligger imidlertid ikke komplett dokumentasjon for solcelleanlegget.

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?
   Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Ref el-kontroll rapport og uttalelse fra selgere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent utførelse og omfang. Ifølge selger er det etablert drenering rundt hele underetasjen, med drensrør plassert i underkant av såle. Det legges til grunn at arbeidet er utført i tråd med normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, med tilbakefylling av stedlige masser. Det er synlig grunnmursplast med klemlist montert over terreng. Dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor vurdert basert på alder og synlige forhold i kjeller/underetasje. Det er ikke registrert tegn til fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Såle/bankett for ringmurselement i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utførelse av ringmurselementene er ikke i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Store deler av grunnmuren har synlig og utildekket EPS-isolasjon. Kun et mindre parti, ved trapp i østlig del, er pusset. EPS er et brennbart materiale og skal være tildekket med ubrennbart sjikt. Dagens løsning tilfredsstiller ikke gjeldende krav til utførelse og brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å tildekke EPS med egnet pussystem, eksempelvis fiberpuss, for å oppnå nødvendig beskyttelse mot brann og mekanisk påvirkning. Tiltak må påregnes.



Synlig EPS-isolasjon.



Synlig EPS-isolasjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Manglende tett sluse mellom garasje og boligdel medfører økt risiko for spredning av brann, røyk og helsefarlige avgasser (CO) til boligen, og vurderes som et forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det anbefales å etablere tett skille ved montering av dør mellom sluse og boligdel, for å redusere risiko og bedre brann- og røyksikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Boden er oppført i trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning og saltak tekket med betongtakstein. Fundamenteringen består av støpt betongplate på grunn. Innvendig er boden uisolert med synlig bindingsverk og undertak. Det er etablert enkel belysning og ventilasjon via ventil i vegg. Dør i tre med enkel utførelse. Boden er oppmålt til ca. 3,5 m² og fremstår som en enkel og funksjonell konstruksjon egnet for lagring av hageutstyr, sykler og annet løsøre.

Vedlikehold
Standarden vurderes som normal for denne type bod, med begrenset vedlikeholdsbehov utover overflatebehandling av treverk over tid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger.

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

Carportanlegget er oppført i trekonstruksjon med åpen løsning og saltak. Taket er tekket med asfaltpapp med solcellepaneler som dekker hele takflaten. Konstruksjonen bæres av søyler i tre fundamentert på støpte punktfundamenter, og arealet under carporten er belagt med belegningsstein. Carporten er oppmålt til ca. 18 m². Arealet er ikke måleverdig i henhold til gjeldende arealstandard, men utgjør et praktisk og funksjonelt overbygget areal for parkering og oppbevaring. I tilknytning til carporten er det etablert en bod på ca. 7 m². Boden har støpt betongplate på grunn og vegger av betong mot terreng, kombinert med trekonstruksjon i øvrige vegger og takkonstruksjon. Innvendig fremstår boden med synlige overflater og enkel standard, tilpasset lagring.

Vedlikehold
Standarden vurderes som normal for denne type bygg, med begrenset vedlikeholdsbehov utover overflatebehandling av treverk over tid.

Jmf eget punkt for solcellepanel.

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

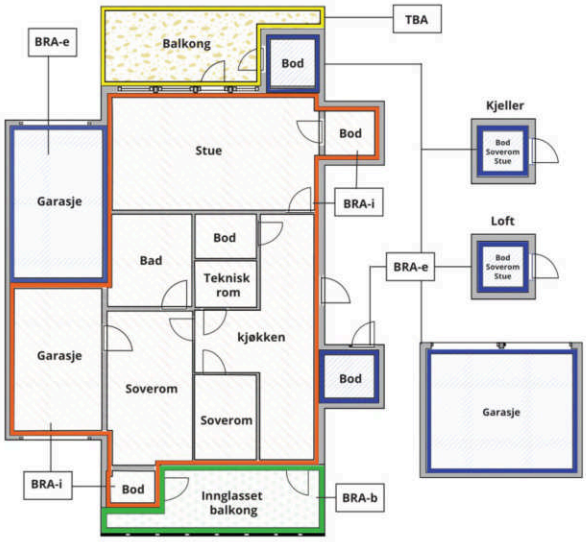
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. etasje	136			136	
1. etasje	136			136	96
Underetasje	127			127	
SUM	**399**				**96**
SUM BRA	**399**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	4 soverom, 2 walk-in closet, bod, bad tilknyttet hovedsoverom, vaskerom, gang m/trapp, bad		
1. etasje	Stue/kjøkken, tv-stue, matbod, toalettrom, stue/kjøkken i utleiedel, 2 soverom i utleiedel, bod i utleiedel, bad/vaskerom i utleiedel		
Underetasje	Entré/hall m/trapp, garderobe, trimrom/bod, garasje, teknisk rom m/toalett, sportsbod		

Kommentar

Det er 78 kvm i hovedelens 1. etasje. Utleiedelen er på ca 55 kvm, vegg mellom boligen og utleiedelen er på ca 30 cm til sammen, veggtykkelse mellom boenhetene opptar ca 3 kvm.

Det er etablert en syd- og vestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 73 m² med utgang fra stue/kjøkken. Videre er det etablert en markterrasse på ca. 8 m² ved inngangsparti til utleiedel, samt en markterrasse på ca. 15 m² foran frittstående redskapsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er inntegnet dør fra entré til sluse/sportsbod og videre dør til garasje, men dette samsvarer ikke med dagens løsning da det er en åpen utsparing mellom garderobe og sportsbod; selv om det er etablert branndør mellom garasje og sluse og dør mellom garderobe og entré som kan begrense videre spredning av luft og avgasser, er slusen ikke lukket mot boligdel, og løsningen tilfredsstiller derfor ikke krav til brann- og røykskille mellom garasje og bolig, og tiltak må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det vises til utbedring av elektrisk anlegg i forbindelse med tilsyn fra Det lokale eltilsyn (DLE), hvor arbeider er utført av Holm Elektro AS. Dokumentasjon i form av e-post korrespondanse mellom Selgere og Elinett er fremvist.
Videre er det utført service og utbedring på anlegg for vannbåren varme/varmepumpe, herunder etterfylling på kollektor/brinesystem, jf. fremlagt faktura fra Mathisen VVS AS datert 31.03.2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er inntegnet dør fra entré til sluse/sportsbod og videre dør til garasje, men dette samsvarer ikke med dagens løsning da det er en åpen utsparing mellom garderobe og sportsbod; selv om det er etablert branndør mellom garasje og sluse og dør mellom garderobe og entré som kan begrense videre spredning av luft og avgasser, er slusen ikke lukket mot boligdel, og løsningen tilfredsstiller derfor ikke krav til brann- og røykskille mellom garasje og bolig, og tiltak må påregnes.

Frittstående bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden er oppmålt med avstandsmåler til ca. 3,56 m², og arealet er avrundet til 4 m² i henhold til normal praksis for arealangivelse.

Carport med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden er oppmålt med avstandsmåler til ca. 6,7 m², og arealet er avrundet til 7 m² i henhold til normal praksis for arealangivelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Kim Marius Strand Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1506 MOLDE	36	65		0	801.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prestegardsskogen 8A og B

Hjemmelshaver

Olsen Kim Marius Strand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Røbekklia, like ved den nye Årølia barneskole. Familievennlig beliggenhet med ellers kort vei til barnehage, butikk og turmuligheter.

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 skrånende terreng og fremstår som pent opparbeidet. Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse i tre med åpen hagestue, beplantning med prydbusker, carport med tilhørende bod, frittliggende bod/redskapsbod, samt utvendige trapper i betong. Videre er det etablert støttemurer, singelarealer og innkjørsel belagt med belegningsstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forhåndsvarsel om vedtak	13.06.2025		Gjennomgått		Ja
Gjennomføringsplan			Ikke gjennomgått		Nei

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	10.04.2026	Oppdatert rapporten etter utbedring av feil på vannbåren varme system, og utbedret diverse avvik fra el-kontroll
3	10.04.2026	Det er gjort endringer på beskrivelser av elektrisk anlegg på side 7 og 16/17. Det er gjort endring av beskrivelse og fjerning av avvik for vannbåren varm på side 6/7 og side 16. Videre er det lagt inn beskrivelse av utførte håndverkertjenester siste 5 årene på side 21.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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.

• 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/UW6348

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

Retur:
Elinett AS
Plutovegen 5
6419 MOLDE

Saksnummer	109874
Pinkode	5459
Dokumentdato	13.06.2025
Kontrolldato	05.06.2025
Målernummer	5706567292189803
Inspektør	Jan Fjøren
Nettkunde	Kim Marius Olsen

Kim Marius Olsen
Prestegardsskogen 8
6421 MOLDE

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 05.06.2025 i Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring. Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak
Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **03.09.2025,** varsles du med dette at Elinett AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til dle@elinett.no Eventuelt på telefon 91 16 03 37 **mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 109874.

Med vennlig hilsen
Elinett AS

Jan Fjøren
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elinett AS.

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Elinett AS
Plutovegen 5
6419 MOLDE

Saksnummer	109874
Pinkode	5459
Dokumentdato	13.06.2025
Kontrolldato	05.06.2025
Målernummer	5706567292189803
Inspektør	Jan Fjøren
Nettkunde	Kim Marius Olsen

Kim Marius Olsen
Prestegardsskogen 8
6421 MOLDE

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 05.06.2025 i Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE.

Registrerte avvik:

Hovedfordeling i garasje

1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.
   Kommentar:
   Dør til hovedfordeling i garasje hadde utstyr montert slik at dør ikke kunne holdes lukket.
Det var også laget en utsparing i dør slik at den har en åpning.

2. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32.
   Kommentar:
   Mangler merking for dobbel mating fra solcelle anlegget.

3. Det var brukt andre løsninger enn det som er anbefalt i veiledning til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og tilhørende normer uten at det var dokumentert tilsvarende sikkerhetsnivå. Jf. fel § 10.
   Kommentar:
   Valg av fire polet overbelastningsvern i hovedfordelingen er i strid med NK64 sin TOLKING 11: NEK 400-3:2018, avsnitt 303.2.1.2. og 551.2.301- Tilknytning av parallelle strømforsyningsenheter og nøytralleder.
Dette kort fortalt for å sikre at det ikke er brudd i N-leder ved parallelle strømforsyningsenheter slik at N-leder i installasjonen alltid har en entydig forankring til systemjord/PEN, uavhengig av driftstilstander av strømforsyningsenhetene, og redusere mulighetene for driftstrømmer i jordingssystemene.

Underfordeling

4. Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21.
   Kommentar:
   Jordfeilbryter på sikring merket kurs 4 løste ikke ut ved bruk av prøveknappen.

Tilknyttningsskap

5. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
   Kommentar:
   Tilknyttningsskapet var ikke betryggende festet.

6. Uarmert kabel var ikke forskriftsmessig beskyttet over terrenget. Jf. fel § 28.
   Kommentar:
   Kabel under tilknyttningsskap var ikke tilstrekkelig beskyttet over terrenget.

7. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32.
Kommentar:
Fordelingen mangler merking for dobbel mating.

8. Det var brukt andre løsninger enn det som er anbefalt i veiledning til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og tilhørende normer uten at det var dokumentert tilsvarende sikkerhetsnivå. Jf. fel § 10.
Kommentar:
Valg av fire polet overbelastningsvern i hovedfordelingen er i strid med NK64 sin TOLKING 11: NEK 400-3:2018, avsnitt 303.2.1.2. og 551.2.301- Tilknytning av parallelle strømforsyningsenheter og nøytralleder.
Dette kort fortalt for å sikre at det ikke er brudd i N-leder ved parallelle strømforsyningsenheter slik at N-leder i installasjonen alltid har en entydig forankring til systemjord/PEN, uavhengig av driftstilstander av strømforsyningsenhetene, og redusere mulighetene for driftstrømmer i jordingssystemene.

Solcelleanlegg

9. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
Kommentar:
DC-kabler var ikke betryggende festet på vegg til inverter

10. Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning. Jf. fel § 28.
Kommentar:
DC- kabler på tak lå utsatt til for skadelig mekanisk påkjenning.

11. Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for solcelle anlegget.
Datablad for moduler, solcelleomformer, sikkerhetssystem, enlinjeskjema, testrapport, drift og vedlikeholdsmanual, informasjon til brannvesen og forventende kortsluttningsstrømmer.
Kopi sendes DLE.

12. Det var ikke gjennomført sluttkontroll av anlegget. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Det mangler sluttkontroll av solcelleanlegget i samsvar med NEK 400:2018 og NEK IEC 62446-1:2016 + A1:2018. Kopi sendes DLE.

13. Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. fel § 13.
Kommentar:
Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for solcelleanlegget, for prosjekterende. Kopi sendes DLE.

14. Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. Jf. fel § 13.
Kommentar:
Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for solcelleanlegget, for utførende. Kopi sendes DLE.

15. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32.
Kommentar:
DC-servise bryter manglet merking på hvor den er i henhold til anbefalinger som er gitt.

16. Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32.
Kommentar:
Bygningen manglet synlig sikkerhetsmerking lett synlig ved inngangspartiet, av hensyn til sikkerheten for de ulike

operatørene.

Utvendig

17. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.
    Kommentar:
    Ledninger ved siden av inngangsdør var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.

Carport og sykkelbod

18. Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. fel § 38.
    Kommentar:
    Gjelder skjøteledning brukt mellom carport og sykkelbod. Provisorisk opplegg som trenger en fast installasjon.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elinett AS sin serviceportal, https://sanako.io/

09.04.2021 09:43:24 AR424308131

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2019 2823

Versjonsnr.: 3

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
36	65	0	0

Kommune Molde

Adresse Prestegardsskogen 8A , 6421 Molde NO

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Konstruksjonssikkerhet prefabrikkerte trekonstruksjoner. Stabilitet er ikke en del av ansvarsområdet.	1	945735406 JATAK FRÆNA AS	Igangsettingssøknad, 11.11.2019 Ferdigattest, 16.03.2021	☑
PRO	Prosjektering av sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vann- og avløpsledninger og bunnledninger, samt utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon som grunnlag for kontroll og fdv.	1	911825120 MATHISEN VVS AS	Igangsettingssøknad, 12.11.2019 Ferdigattest, 15.03.2021	☑
PRO	Prosjektering av tiltakets plassering på tomta;	1	918989331	Rammesøknad, 05.07.2019	☑

09.04.2021 09:43:24 AR424308131

	utarbeidelse av situasjonsplan og prosjektering av terrengtilpassing og arealdisponering, herunder adkomstveg og parkeringsplass. Prosjektering av arkitektonisk utforming av bolig; konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø og helse, bygningsfysikk, energi, lydforhold og våtromsdetaljer.		A3PRO AS	Ferdigattest, 15.03.2021	
PRO	Prosjektering av vann- og avløpsledninger (stikkledninger) fra grunnmur og fram til kommunalt ledningsnett og utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon som grunnlag for fdv.	1	917485747 LA-NORDHAUG AS	Igangsettingssøknad, 11.11.2019 Ferdigattest, 24.03.2021	☑
PRO	Prosjektering av ventilasjonsanlegg for bolig, samt utarbeidelse av nødvendig produksjonsgrunnlag for utførelse og dokumentasjon som grunnlag for fdv.	1	998489520 BRATSETH AS	Igangsettingssøknad, 12.11.2019 Ferdigattest, 10.03.2021	☑
PRO	Vurdering av offentlig kart-/plangrunnlag og prosjektert plassering med valgt kartgrunnlag for situasjonsplan, samt prosjektering av stikningsplan og koordinatlister for utstikking og beliggenhetskontroll.	2	918989331 A3PRO AS	Igangsettingssøknad, 12.11.2019 Ferdigattest, 15.03.2021	☑

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Installasjon av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme- og kjølegjenvinningsfunksjoner.	1	998489520 BRATSETH AS	Ferdigattest, 10.03.2021	☑
UTF	Legging og tilkopling av vann- og avløpsledninger (stikkledninger) frem til kommunalt ledningsnett.	1	917485747 LA-NORDHAUG AS	Ferdigattest, 23.03.2021	☑
UTF	Montering av sanitærinstallasjoner med komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr.	1	911825120 MATHISEN VVS AS	Ferdigattest, 15.03.2021	☑
UTF	Opphørt - Utførelse av membranarbeider i våtrom med tetting rundt sluk, samt utarbeidelse av dokumentasjon for kontroll og fdv	1	983605966 A. HAMMERØ AS	Ferdigattest	☑
UTF	Tømrerarbeid og montering av prefabrikkerte trekonstruksjoner. Utvendig komplettering.	1	945735406 JATAK FRÆNA AS	Ferdigattest, 16.03.2021	☑
UTF	Utførelse av grunnarbeider som graving, sprengning, oppfylling, komprimering og planering, samt legging av system for overvann, med tilhørende komponenter og	1	917485747 LA-NORDHAUG AS	Ferdigattest, 24.03.2021	☑

09.04.2021 09:43:24 AR424308131
09.04.2021 09:43:24 AR424308131

	utstyr.				
UTF	Utførelse av grunnmur; forskalings-, armerings- og utstøpningsarbeider av grunnmur i tiltaket, samt radonsikring mot grunn.	1	916626134 LUNDE ENTREPRENØR AS	Ferdigattest, 22.03.2021	☑
UTF	Utførelse av membranarbeider i våtrom med tetting rundt sluk, samt utarbeidelse av dokumentasjon for kontroll og fdv.	1	989253174 A. HAMMERØ INVEST AS	Ferdigattest, 24.03.2021	☑
UTF	Utstikking av tiltaket, samt beliggenhetskontroll før støp av ringmur.	2	918989331 A3PRO AS	Ferdigattest, 15.03.2021	☑

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Kontroll av lufttetthet i bolig.	1	912554201 DIN BOLIGKONTROLL AS	Ferdigattest, 08.04.2021	☑
KONTROLL	Kontroll av utførelse av våtrom i bolig.	1	912554201 DIN BOLIGKONTROLL AS	Ferdigattest, 08.04.2021	☑

Ansvarlig søker

Navn	A3PRO AS
Organisasjonsnummer	918989331
Tiltaksklasse	1

Signert av

MARC ANDRÉ STEINER NILSEN på vegne av A3PRO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

09.04.2021 09:43:24 AR424308131

09.04.2021 09:43:24 AR424308131

09.04.2021 09:43:24 AR424308131

09.04.2021 09:43:24 AR424308131

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45260005

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kim Marius Strand Olsen	Ina Rausand Olsen

Gateadresse
Prestegardsskogen 8A og B

Poststed	Postnr
MOLDE	6420

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 7174528

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260005

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sølvkre i er observert i underetasje, slik som entre, garderobe, garasje.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to stk Tesla elbilladere i garasjen med lastfordeling, disse kan brukes på andre elbiler også som har Type2 ladekontakt.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hagestue satt opp av faglærte koblet til husvegg.

Arbeid utført av: Broks AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utleiedel med egen inngang og parkeringsplass i tilknytning til boligen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er bygget og godkjent med utleiedel.

Document reference: 45260005

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er utført inspeksjon av elektrisk anlegg i boligen av Elinett foreligger noen merknader på solcelleanlegg, mer informasjon om dette ligger i tilstandsrapporten fra takstmann.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Marius Olsen	ca81b73877f332ccfa091e bfd579c3140641bda8	10.04.2026 12:39:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Rausand Olsen	298849c7d175b66b722f1c c631084f1ba62c33ee	10.04.2026 12:43:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260005

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.01.2026 15:37

Eiendom 1506-36/65

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.07.2013	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	36	Beregnet areal	801,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	65	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Prestegardsskogen 8A	6420 Molde	Strande	Kviltorp	Bolsøy
Prestegardsskogen 8B	6420 Molde	Strande	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (12)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.06.2013	Oppmålingsforretning	1506-36/65	Berørt	0
		1506-36/44	Berørt	0
		1506-36/66	Mottaker	903,2
		1506-36/60	Avgiver	-801,4
		1506-36/65	Mottaker	801,3
		1506-36/60	Avgiver	-903,1
04.08.2016	Oppmålingsforretning	1506-36/79	Berørt	0
		1506-36/71	Berørt	0
		1506-36/75	Berørt	0
		1506-36/65	Berørt	0
		1506-36/60	Avgiver	-801,3
		1506-36/77	Berørt	0
		1506-36/68	Berørt	0
		1506-36/76	Berørt	0
		1506-36/74	Berørt	0
		1506-36/44	Berørt	0
		1506-36/66	Mottaker	903,2
		1506-36/60	Mottaker	4100,8
		1506-33/277	Berørt	0
		1506-36/72	Berørt	0
		1506-36/66	Berørt	0
		1506-36/60	Avgiver	-903,2
		1506-36/67	Berørt	0
		1506-36/65	Mottaker	801,3
		1506-36/44	Avgiver	-4100,8
		1506-36/73	Berørt	0
		1506-36/70	Berørt	0
		1506-36/69	Berørt	0
19.09.2017	Oppmålingsforretning	1506-36/92	Mottaker	923
		1506-36/91	Berørt	0
		1506-36/65	Berørt	0
		1506-36/91	Mottaker	731
		1506-36/44	Avgiver	-923,1
		1506-36/66	Berørt	0
		1506-36/44	Avgiver	-731
04.11.2019	Oppmålingsforretning	1506-36/91	Berørt	0
		1506-36/92	Mottaker	923
		1506-36/65	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-36/92	Berørt	0
		1506-36/91	Mottaker	731
		1506-36/66	Berørt	0
		1506-36/44	Avgiver	-923
		1506-36/44	Avgiver	-731
		1506-36/93	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-36/65	Mottaker	0
05.06.2024	Oppmålingsforretning	1506-36/91	Berørt	0
		1506-36/79	Berørt	0
		1506-36/138	Berørt	0
		1506-36/65	Berørt	0
		1506-36/80	Berørt	0
		1506-36/96	Berørt	0
		1506-36/68	Berørt	0
		1506-36/60	Berørt	0
		1506-36/44	Berørt	0
		1506-36/100	Berørt	0
		1506-36/44	Avgiver	-10906
		1506-36/94	Berørt	0
		1506-36/139	Mottaker	10906,1
		1506-36/62	Berørt	0
		1506-36/1	Berørt	0
		1506-36/69	Berørt	0
		1506-36/25	Berørt	0
		1506-36/97	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	300440666			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.05.2014	Areal, bolig (bruk/brutto)	313/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	313/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	200/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	1	5	2	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	1	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	131/0	0/0	131/0
U01	Underetasje	1	182/0	0/0	182/0

Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	300777516			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.11.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	398,8/453	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	398,8/45	Energikilde	

Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	3 151/
Har heis	Nei		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	344	6	3	3	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken

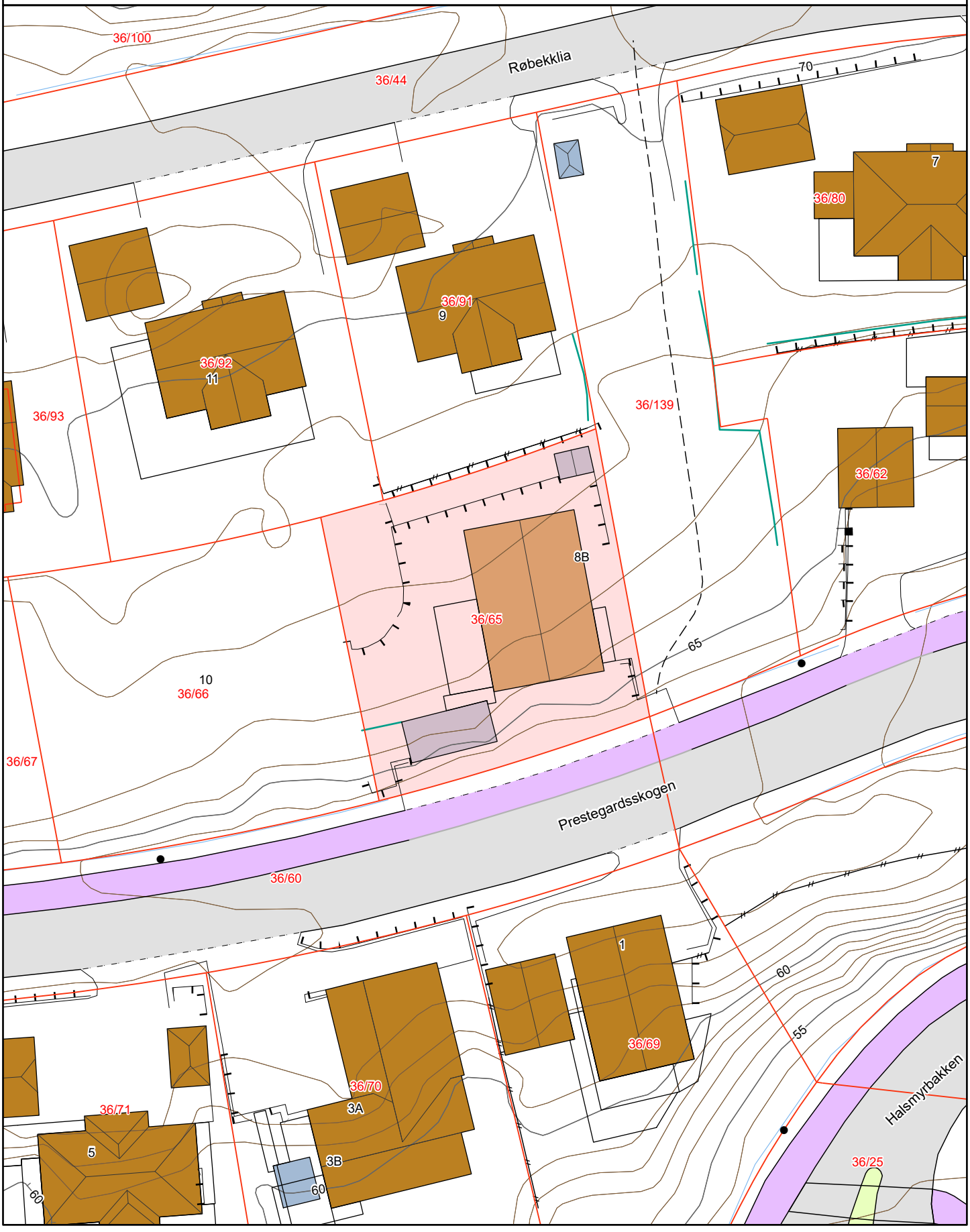
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	134/151	0/0	134/151
H02	Hovedetasje	0	136,3/151	0/0	136,3/151
U01	Underetasje	1	128,5/151	0/0	128,5/151

Oversiktskart

Adresse: **Prestegardsskogen 8B, 6420 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/36/65/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 801 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026



Matrikkelkart

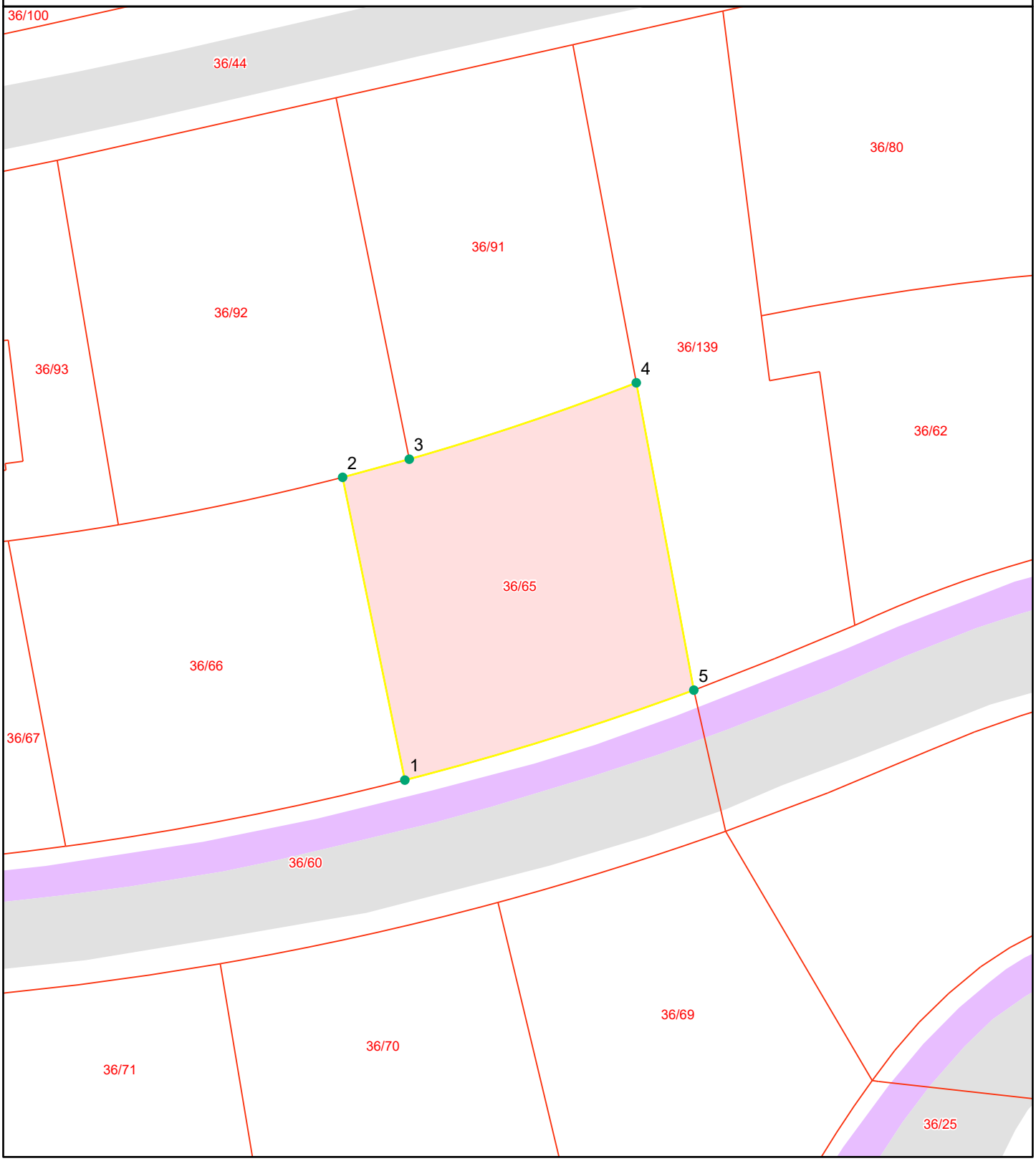
Adresse: **Prestegardsskogen 8B, 6420 Molde**
Gnr/bnr: **1506/36/65/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 801 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 801 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959575.77	412745.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	10	28.54	0
2	6959603.67	412739.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.38	0
3	6959605.34	412745.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.15	240.562
4	6959612.38	412766.62	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	28.87	0
5	6959584.06	412771.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	10	27.99	274.917

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/65
Adresse: Prestegardsskogen 8A
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 801 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1502201106
Navn	Røbekklia
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3268/1502201106_RE_R%c3%b8bekklia_planbest_2017-11-17.pdf
Delarealer	**Delareal** 798 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF3
	Delareal 4 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal

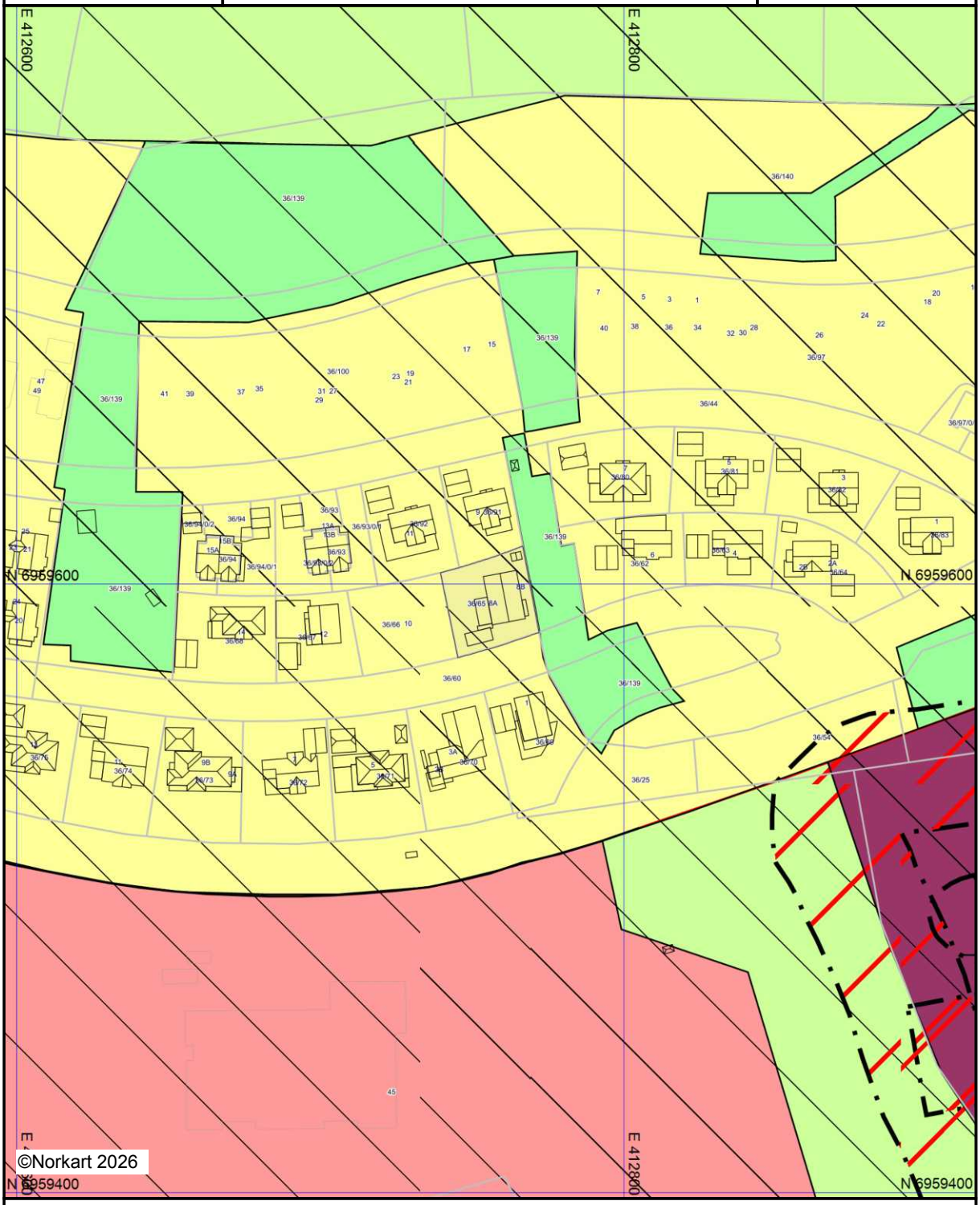
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/65
Adresse: Prestegardsskogen 8A
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

Generelle bestemmelser 3
§ 1 Forholdet til kommuneplaner 3
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner 3
§ 3 Krav om reguleringsplan 3
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler 4
Bestemmelser til arealformål 4
§ 5 Boligbebyggelse 4
§ 6 Offentlig tjenesteyting 4
§ 7 Handel og næring 5
§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur 5
§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 6
§ 10 Parkering 6
§ 11 Blå og grønne strukturer 10
§ 12 LNFR - Moldemarka 10
§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 12
§ 14 Fritidsbebyggelse og naust 13
Faresoner og hensynssoner 13
§ 15 Faresoner 13
§ 16 Hensynssoner 14
Uterom, fortetting og estetikk 17
§ 17 Generelt om lek og uterom 17
§ 18 Lekeplasser 17
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger 18
§ 20 Fortetting 20
§ 21 Kulturmiljø 21
§ 22 Arkitektur og estetikk 21

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2022
- Kommunedelplan – Hovednett for gående og syklende i Molde kommune, 2012-2022
- Kommunal norm for utforming av bussholdeplasser innenfor pendelbussnett-verket i Molde kommune
- Kommunedelplan for Møreaksen

Der det er motstridene interesser skal Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 gjelde.

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 3 Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få en vesentlig virkning for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.2 Tiltak til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

Oppretting av nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommuneplanen overholdes.

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingssone i plankartet skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

a) S1 – Fabrikkvegen
b) S2 – Roseby (området S2 kan deles opp i flere områdeplaner hvis nødvendig)
c) S3 – Lundavang og Stuevollen
d) Frænavegen

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

§ 4.1 Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt plan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlig anlegg menes alle anlegg/tiltak som er regulert til offentlig formål i arealplanen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder, offentlige anlegg for vann og avløp o.l.

§ 4.2 Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak skal utformes i henhold til kommunestyrets forutsetningsvedtak.

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Område B1 – Baret som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.2 Område B4 – Bjørsetsaga som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger en godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.3 Område B10 – Øvre Fuglset som bolig og friområdet kan utbygges under forutsettelse at det ved regulering inngår en buffersone langs Fuglsetbekken som ivaretar behovene for friluftslivet og barn og unges interesser. På østre delen av området skal avstanden til turstiene vurderes og inngå i reguleringsplanen som LNF område.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

§ 6.1 Areal avsatt til offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssenter o.l.

§ 6.2 Størrelsen på areal til uteområder i barnehager og på skoler skal være i henhold til statlige retningslinjer. Uteområdene skal ha god sammenheng og være egnet til lek og opphold.

§ 6.3 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 16.4 Støysoner

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1.

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes mak-*

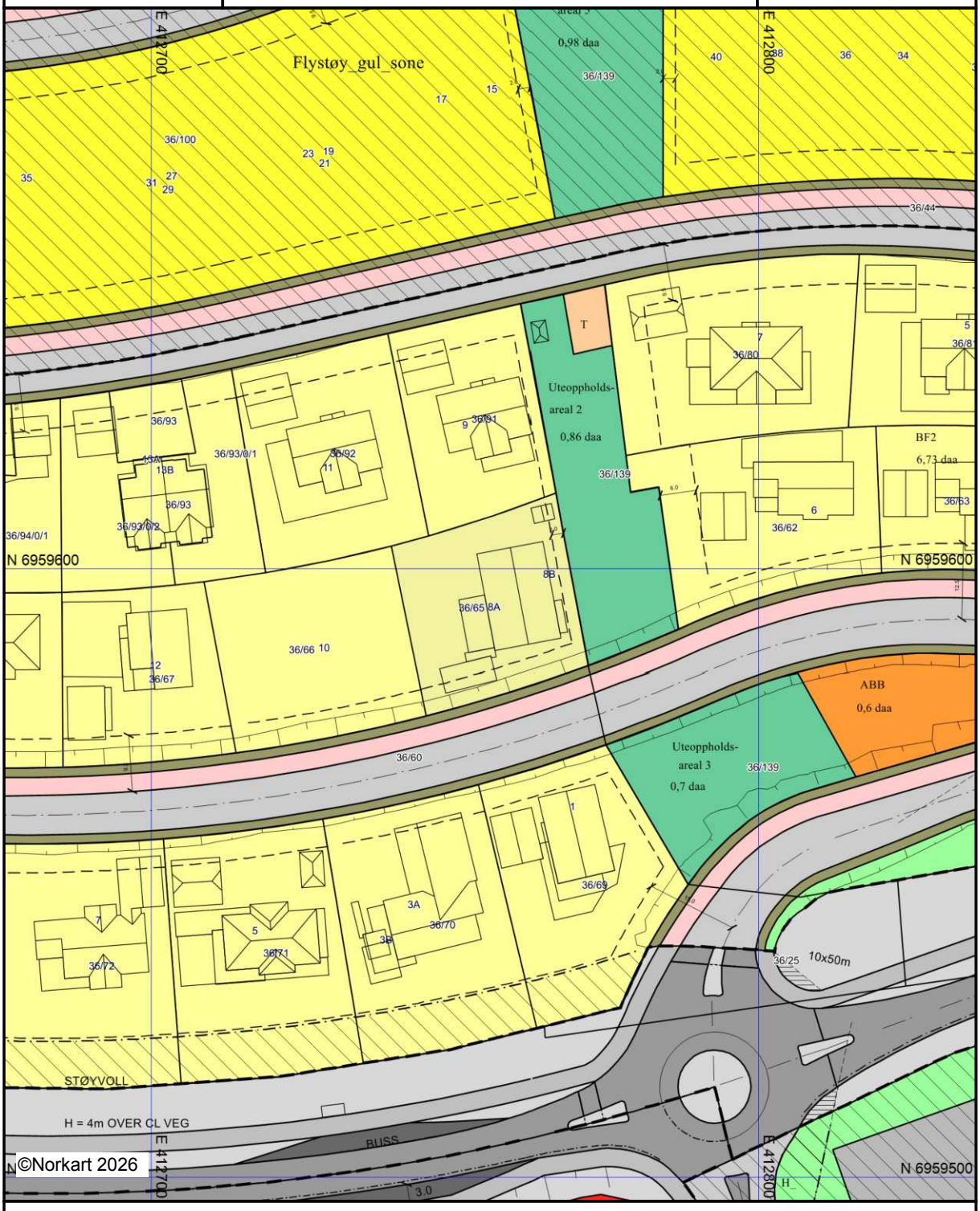
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/65
Adresse: Prestegardsskogen 8A
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

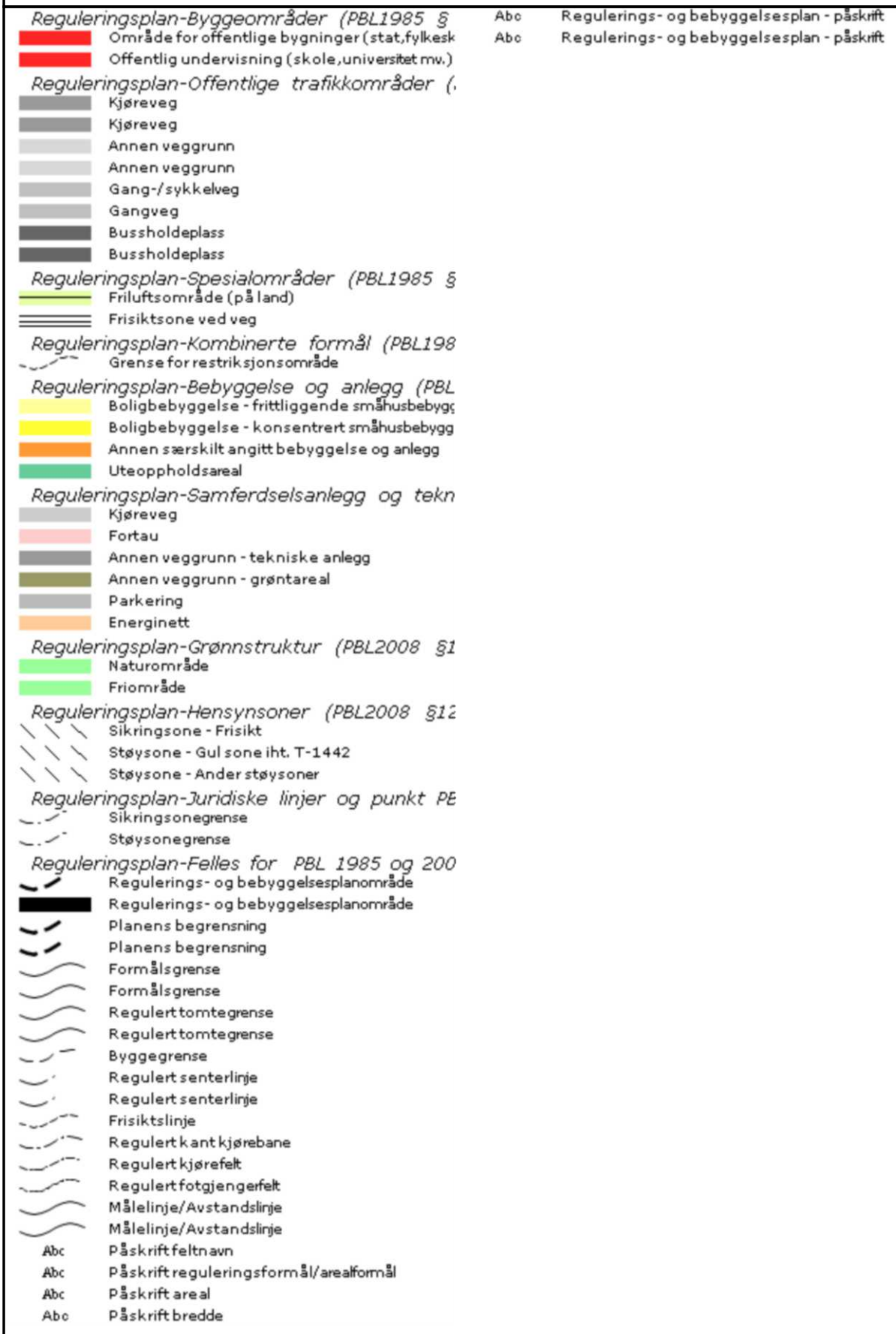
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



	Molde kommune	Plan ID: 1502201106
Plan:	**BEBYGGELSESPLAN FOR RØBEKKLIA**	
	PLANBESTEMMELSER	Plan dato: 22.06.2011 Dato sist rev.: 17.11.2017 Dato vedtak: 17.11.2017

§ 1	**AGRENSING**
§1.1	Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket Asplan Viak AS og datert 22.06.2011, revidert 12.09.2011.
§ 2	**REGULERINGSFORMÅL**
2.1	Bebyggelse og anlegg • Boligbebyggelse – frittliggende bebyggelse • Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse • Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg • Uteoppholdsareal Samferdsel og infrastruktur • Kjøreveg • Fortau • Annen veggrunn • Anlegg for energiforsyning Grønnstruktur • Friområde Hensynssone • Frisiktssone • Støysone
§ 2	**GENERELT** For området gjelder reguleringsplan for Årølia Vest, plan nr. 200308. De følgende planbestemmelsene for reguleringsplan for Røbekklia omfatter de aktuelle bestemmelser gitt i reguleringsplanen med de tillegg/endringer som er vist med kursiv.
2.1	Det kreves godkjent bebyggelsesplan for boligfeltene BF1, BF11, BF12, BF13, BF14, BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5 før det kan søkes om byggetillatelse for tomter i disse delfeltene. *BK5 er i reguleringsplan for Røbekklia nevnt som BK1-8.* Det samme gjelder for delfelt O1 Skole og O2 Barnehage.
2.2	Etappevis utbygging. Toplankrysset i Årødalen og Samlevegen fram til rundkjøring ved Rivalbanen skal

	bygges som 1. byggetrinn i planområdet. Deretter skal Samlevegen bygges fram til og med rundkjøringa øst for skoletomta (O1). Boligfeltene i Årølia skal bygges ut før boligfeltene i Røbekklia. Skogsvegen som avgrenser planområdet i nord forutsettes bygget ut etappevis samtidig som boligfeltene i Årølia og Røbekklia bygges ut.
§ 3	**FELLES BESTEMMELSER**
3.1	I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. *Situasjonsplanen skal angi planlagte kôtehøyder for bygninger og fyllinger/skjæringer.* Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for atkomst og parkering.
3.2	*Før utbygging skal tekniske planer/plan for VVA-anlegg være godkjent av kommunen.*
3.3	Kommunen kan i forbindelse med byggesøknad kreve at det utarbeides situasjonsplan for flere tomter under ett – der dette anses nødvendig for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og naboforhold.
3.4	Gjerder høyere enn 1 m må meldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.
3.5	Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i friluftsområdene og friområdene og i byggeområdene. Unntak gjelder for framføring og vedlikehold av VA-anlegg, høgspentlinjer og stier. Vegetasjon i friområdene skal skjøttes av kommunen etter skogfaglige prinsipper for slike arealer.
3.6	*I forbindelse med utbygging skal det opprettes velforening for Røbekklia. Denne skal blant annet stå for organisering og vedlikehold av de regulerte uteoppholdsarealene og nærleikeplasser.*
§ 4	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**
4.1	FRITTLIGGENDE BEBYGGELSE BF 1-6. Boligene skal plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket med byggegrenser i planen. BYA *25* % inklusive garasje, boder, uthus o.lign. Der hvor tomta er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet/bileilighet i tilknytning til boligen. Maksimal tillatt mønehøyde er 8 m og gesimshøyde 6 m. Underetasje kan tillates der terrenget ligger til rette for det. Bygningens takvinkel skal ikke være under *20* grader. Hovedmøneretning er vist *i tilhørende illustrasjonsplan.* For områdene BF 5 og 6 skal takvinkelen være mellom 3 og35 grader. Ved byggesøknad for bolighus skal det på situasjonsplanen vises plassering av dobbel garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen. Situasjonsplanen skal også vise avkjørsel. Garasje/boder skal ikke overstige 48 m^2. Garasje skal bygges i 1 etasje, kan ha

	kjeller/underetasje der terrenget ligger til rette for det. Garasje kan plasseres 5 m fra grense mot veg, eller 3 m når garasje står parallelt med veg. Det skal avsettes areal til minst 1 gjesteparkering pr. leilighet.
4.3	KONSENTRERT BEBYGGELSE BK1 – BK5. Bolighusene skal plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket med byggegrenser i planen. BYA *30* %, evt. BRA 150 m^2 pr. leilighet. Maksimal tillatt mønehøyde 9 m og gesimshøyde 6 m. Bygningens takvinkel skal ikke være under 25 grader. For områdene BK2-8 skal takvinkelen være mellom 3 og 35 grader. Før utbygging kan godkjennes, skal det utarbeides en samlet plan/bebyggelsesplan som viser utnyttelsen av områdene *innenfor feltene BK1-8*. Bebyggelsesplanen skal vise husplassering, garasje- og parkeringsløsninger, plass for renovasjon, bevaring av og evt. fjerning av vegetasjon og disponering av den ubebygde delen av tomta. Det skal avsettes plass for 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass pr. leilighet i fellesanlegg. I den konsentrerte bebyggelsen skal det etableres fellesområder for renovasjon.
4.4	*UTEOPPHOLDSAREALER.* • *Regulerte uteoppholdsarealer er felles private for beboerne i Røbekklia* • *Det skal anlegges sandlekeplasser/nærlekeplasser innenfor uteoppholdsarealene 2, 3, 5 og 6.*
4.5	*ANNEN SÆRSKILT ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGG.* *Innenfor området skal det etableres miljøstasjon med kildesortering.*
4.6	*ANLEGG FOR ENERGIFOSKYNING.* *Innenfor disse områdene kan det etableres nettstasjoner for el-forskyningen i området. Nettstasjonen skal plasseres slik at de ikke påvirker regulerte byggegrenser.*
§ 5	**SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** Kommunen forestår opparbeiding og vedlikehold av offentlige trafikkområder. Ingen kabelføringer i tilknytning til offentlige trafikkområder skal være luftspenn. Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal være asfaltert.
5.1	*Kjøreveger.* *Kjøreveger skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan for området* De skal bygges med skjæringer og fyllinger som vist i planen. Kjøreveger dimensjoneres for 30 km/t. Det kan anlegges fartsdempende hinder dersom behovet tilsier det.
5.2	*Fortau:* Fortau skal etableres og ferdigstilles samtidig med det øvrige vegsystemet og i henhold til vedtatt plan for utbyggingen.
5.3	Boligvegene skal utformes for 30 km/t. Det kan anlegges fartsdempende hinder i boligveger dersom behovet tilsier det.

5.4	*Annen veggrunn.* *Vegskjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsås før ferdigstillelse.* *Eventuelle murer langs vegen skal plasseres i formålsgrensen mellom boligareal og annen veggrunn. De skal ha en helhetlig utforming og materialbruk i hele feltet, og toppavslutningen skal være helhetlig og sammenhengende.*
5.5	*Felles atkomst/avkjørsel.* *Felles atkomstveg FA1 er felles for BK5 og BF6.* *Felles atkomstveg FA2 er felles for BK7 og BK8.*
5.6	De atkomstløsninger som er bestemt i reguleringsplanen, skal etableres før utbygging igangsettes.
§ 6	**GRØNNSTRUKTUR**
6.1	*FRIOMRÅDER* *Friområde 1 og 2 eies av Molde kommune. Vegetasjonen i disse områdene skjøttes av kommunen etter skogfaglige prinsipper for slike arealer.* *I friområdene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.* *Eksisterende dam innenfor friområde 1 skal bevares.*
6.2	OPPARBEIDELSE AV ANLEGG Kommunen/utbygger planlegger og opparbeider ballplassene og lekeplassene i planområdet samtidig med at feltene opparbeides. I samarbeid med beboerne ruster utbygger ut lekeplassene etter en utarbeidet plan. *Planen skal vise terrengbehandling og materialbruk.* Vedlikehold og videre utvikling av *nær*lekeplassene *tilfaller* beboerne *i Røbekklia.* *Større lekearealer/kvartalslekeplasser skal opparbeides innenfor friområdene.* *Ballbane med mål 20 m x 40 m skal opparbeides innenfor friområde 1* *Ballbinge skal etableres innenfor friområde 2*
6.3	Kommunen kan planlegge, bygge og vedlikeholde turstier i friområdene. Turstier skal tilpasses terrenget og kan opparbeides med bredde på maks 2 m og med toppdekke av grus/subbus.
§ 7	**HENSYNSSONER**
7.1	Frisiktsoner (restriksjonsområde) I områder for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende kjørebaners planum.
	Støyskjerming *Det skal bygges støyvoller langs hovedsamlevegen, dimensjonert for ÅDT 4000.* *Støyskjermingstiltak som er nødvendige på grunnlag av dokumenterte støyberegninger og Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79.* *Støyvollen skal plasseres innenfor hensynssone i plankartet – og annen veggrunn i plan 0803. Høyde er angitt høyde i kartet.* *Oppføring av støyvollene skjer samtidig med opparbeidelsen av boligfeltene.* *Alternative planer for støyskjermingstiltak skal evt. godkjennes av kommunen.*

§8	**FELLESOMRÅDER**
8.1	Felles adkomstveg/Fellesarealer. Felles adkomstveg skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av boligeierne innenfor respektive delfelt.

Molde, ……

……
ordfører

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/65
Adresse: Prestegardsskogen 8A
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00531-3	Kristine Jønsson	01.05.2021

Prestegardsskogen 8A, ferdigattest for enebolig med sekundærleilighet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 36 / 65
Ansvarlig søker: A3PRO AS
Tiltakshaver: Ina Rausand Olsen

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Kristine Jønsson
byggesaksbehandler

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
A3PRO AS

Kopi til:
Ina Rausand Olsen

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 12.04.21. Søknaden er komplettert 27.04.21. Det er opplyst i søknaden at det er gjennomført ikke søknadspliktige endringer. Endringen er oppføring av carport innenfor byggegrensen, samt tilhørende støttemur.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene utover dette er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i rammetillatelse DS 19/521 og igangsettingstillatelse DS 19/542.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret 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 du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

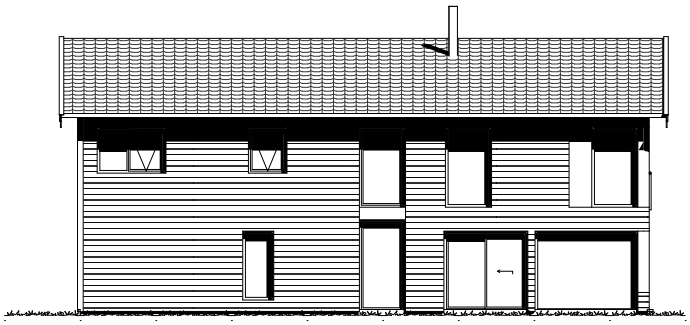
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

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

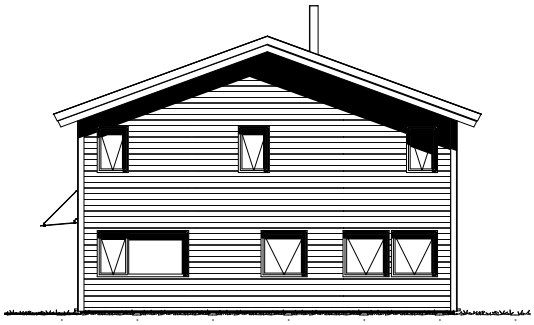
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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 deg om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: www.molde.kommune.no Telefon: 71 11 10 00
Rådhusplassen 1, 6413 Molde postmottak@molde.kommune.no Org.nr: 921 221 967

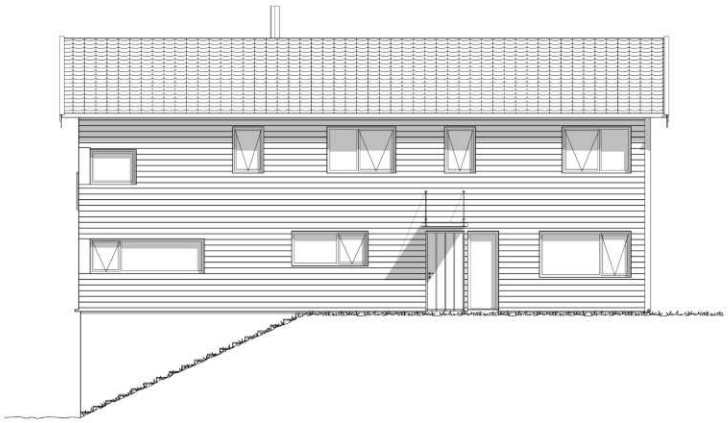


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Prosjekt: **19005 Prestegardsskogen 8** **Prestegardsskogen 8 6421 MOLDE** **Kim Marius Olsen** Gnr./Bnr./Kommune.: **36/65/-/-/Molde**	Type tegning: **Fasade Nord og Vest**		Revisjonsdato **17.10.2019**	Revisjon nr. **1**	A3PRO				
	Fase **Byggemelding**	Tegningsnr.: **E-3**	Sign. **MAN**	Arkstr. **A3**	A3PRO AS Julsundvegen 113 Molde 6410				
				Målestokk **1:100**	post@a3pro.no - 480 26 545 - www.a3pro.no	Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
						1	Endret etasjehøyde og konstruksjer - total høyde på boligen senket med 0,7 m	17.10.2019	MAN
						0	Utstedt for byggemelding	04.07.2019	MAN

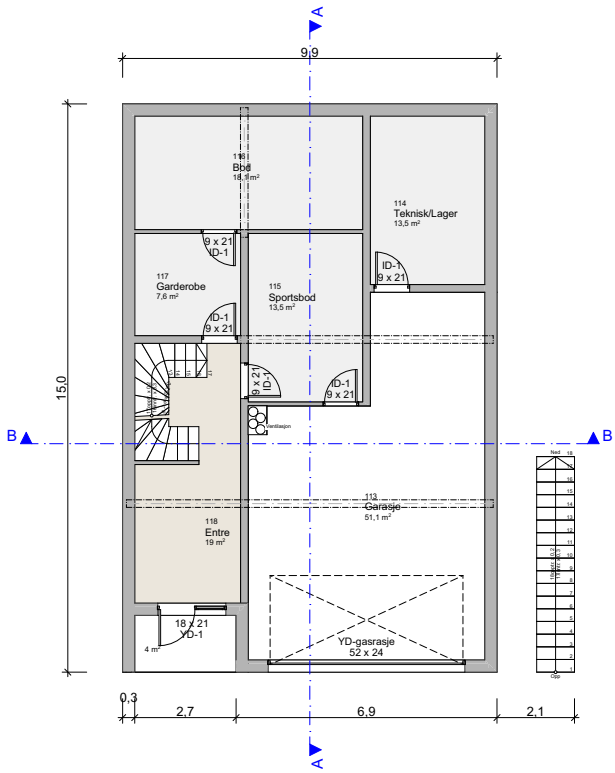


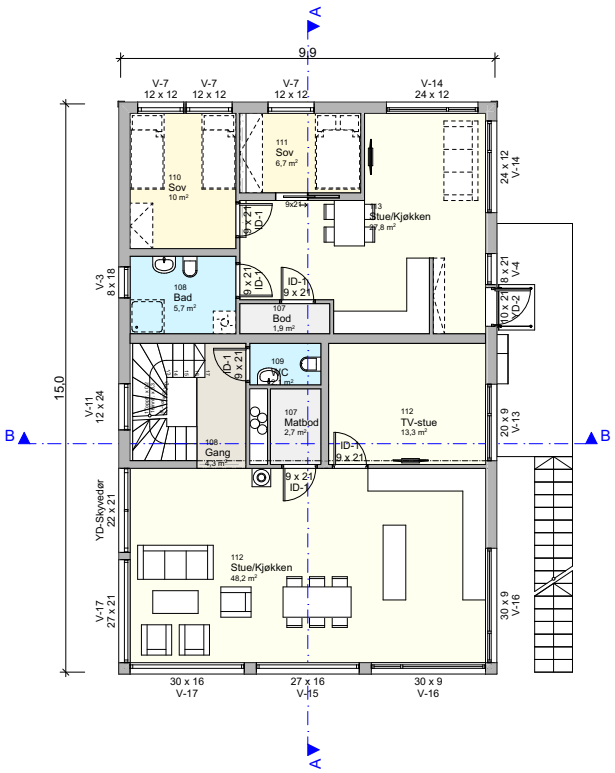
1:100 Fasade Øst



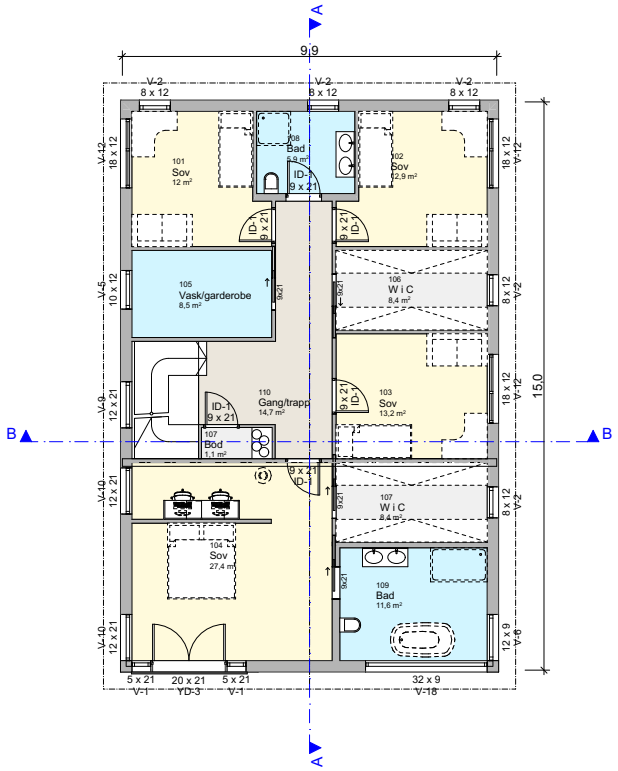
1:100 Fasade Sør

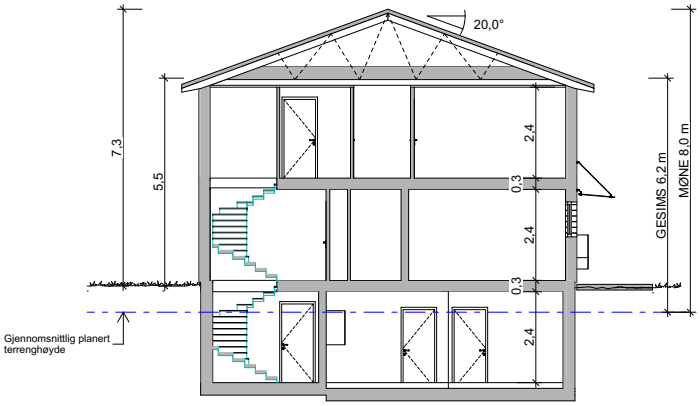
Prosjekt: **19005 Prestegardsskogen 8** **Prestegardsskogen 8 6421 MOLDE** **Kim Marius Olsen** Gnr./Bnr./Kommune.: **36/65/-/-/Molde**	Type tegning: **Fasade Sør og Øst**		Revisjonsdato **17.10.2019**	Revisjon nr. **1**	A3PRO				
	Fase **Byggemelding**	Tegningsnr.: **E-4**	Sign. **MAN**	Arkstr. **A3**	A3PRO AS Julsundvegen 113 Molde 6410 post@a3pro.no - 480 26 545 - www.a3pro.no				
				Målestokk **1:100**					
						Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
						1	Endret etasjehøyde og konstruksjer - total høyde på boligen senket med 0,7 m	17.10.2019	MAN
						0	Utstedt for byggemelding	04.07.2019	MAN





Prosjekt: **19005 Prestegardsskogen 8** **Prestegardsskogen 8 6421 MOLDE** **Kim Marius Olsen** Gnr./Bnr./Kommune.: **36/65/-/-/Molde**	Type tegning: **Plan 1. Etasje og U. Etasje** Fase **Byggemelding**	Tegningsnr.: **E-1**	Revisjonsdato **17.10.2019** Sign. **MAN**	Revisjon nr. **1** Arkstr. **A3** Målestokk **1:100**	A3PRO AS Julsundvegen 113 Molde 6410 post@a3pro.no - 480 26 545 - www.a3pro.no				
						Rev.	**Beskrivelse**	**Dato**	**Sign**
						1	**Endret etasjehøyde og konstruksjer - total høyde på boligen senket med 0,7 m**	**17.10.2019**	**MAN**
						0	**Utstedt for byggemelding**	**04.07.2019**	**MAN**





1:100 Snitt B-B

Bebygget areal		
Etasje	**ID**	**Areal**
1. Etasje		
	BYA	151,00
		151,00 m²
Bruksareal		
Etasje	**ID**	**Areal**
U. Etasje		
	BRA U. Etasje	128,47
1. Etasje		
	BRA 1. Etasje	79,24
	BRA Leilighet	54,71
2. Etasje		
	BRA 2. Etasje	136,30
		398,72 m²

Prosjekt:
19005 Prestegardsskogen 8
Prestegardsskogen 8 6421 MOLDE
Kim Marius Olsen
Gnr./Bnr./Kommune.:
36/65/-/-/Molde

Type tegning:
Plan 2. Etasje + Snitt B-B

Fase
Byggemelding

Tegningsnr.:
E-2

Revisjonsdato
17.10.2019

Revisjon nr.
1

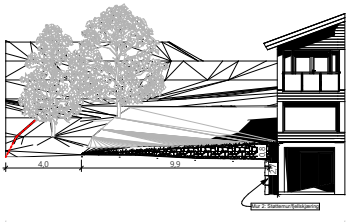
Arkstr.
A3

Sign.
MAN

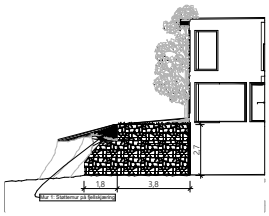
Målestokk
1:100

A3PRO AS Julsundvegen 113 Molde 6410
post@a3pro.no - 480 26 545 - www.a3pro.no

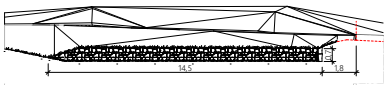
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
1	Endret etasjehøyde og konstruksjer - total høyde på boligen senket med 0,7 m	17.10.2019	MAN
0	Utstedt for byggemelding	04.07.2019	MAN



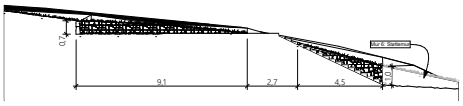
1:200 Mur 1



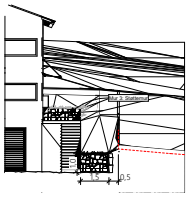
1:200 Mur 2



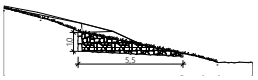
1:200 Mur 3



1:200 Mur 4



1:200 Mur 5



1:200 Mur 6

Prosjekt: **19005 Prestegardsskogen 8, Molde** **Prestegardsskogen 8 6421 MOLDE** **Kim Marius Olsen** Gnr./Bnr./Kommune.: **36/65/-/-/Molde**	Type tegning: **Støttemurer/skjæringer**		Dato opprettet **28.03.2019**	Revisjon nr. **1**	A3PRO				
	Fase **Byggemelding**	Tegningsnr.: **E-7**	Sign. **MAN**	Arkstr. **A3**	A3PRO AS Julsundvegen 113 Molde 6410 post@a3pro.no - 480 26 545 - www.a3pro.no				
				Målestokk **1:200**		Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
						1	Terreng senket til iht. bolig med lavere høyde - murer og skjæringer vist	25.10.2019	MAN
						0	Utstedt for byggemelding	04.07.2019	MAN

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/542

A3PRO AS
Julsundvegen 113
6410 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2019/2823-0	Kristine Jønsson	36/65	22.11.2019

Igangsettingstillatelse for hele tiltaket, gnr. 36 bnr. 65, Prestegardsskogen 8, Kim Marius Olsen

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 36 / 65	Byggested: Prestegardsskogen 8, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: A3PRO AS	Tiltakshaver: Kim Marius Olsen
Søknad mottatt: 12.11.19	Dato for etterlysning: 21.11.19
Komplett/klar for behandling: 21.11.19	

Tiltakets art
Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Tidligere vedtak i saken
Tillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet er gitt i vedtak DS 19/521, datert 11.11.19.

KOMMUNENS VURDERING

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Kristine Jønsson
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/521

A3PRO AS
Julsundvegen 113
6410 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2019/2823-7	Kristine Jønsson	36/65	11.11.2019

Rammetillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet, gnr. 36 bnr. 65, Prestegardsskogen 8, Kim Marius Olsen

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 36 / 65	Byggested: Prestegardsskogen 8, 6421 MOLDE
Ansvarlig søker: A3PRO AS	Tiltakshaver: Kim Marius Olsen
Søknad mottatt: 05.07.19	Dato for etterlysning: 11.09.19
Komplett/klar for behandling: 11.11.19	Grad av utnytting: 21%BYA
Tiltakets BRA: 399 m^2	Tiltakets BYA : 169 m^2

Tilknytning til vann: Offentlig	Tilknytning til veg: Offentlig
Tilknytning til avløp: Offentlig	Overvann: Terreng

I kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: Boligbebyggelse
I reguleringsplan nr. 1502201106 «Røbekklia» er eiendommen avsatt til: Frittliggende småhusbebyggelse

Tiltakets art
Det søkes om oppføring av enbolig med sekundærleilighet.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Hjemmelshaver for gnr. 36 bnr. 44,91 og 92 har i erklæring datert 18.10.19 samtykket til terrenginngrep nærmere enn 4 meter fra grensen.

Molde Bydrift har i vedtak 07.11.19 gitt til avkjøringstillatelse.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan så langt den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommuneplan. Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende plan.

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

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

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

Tilknytning til infrastruktur
Tiltaket har fått avkjøringstillatelse fra Molde Bydrift i vedtak datert 07.11.19.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

3. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden ”Plassering og beliggenhetskontroll”.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring om ansvarsrett i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Kristine Jønsson
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	19005 D-1 Situasjonsplan (1) - 25.10.2019
2	19005 E-1 Plan 1. Etasje og U. Etasje (1) - 17.10.2019
3	19005 E-2 Plan 2. Etasje + Snitt B-B (1) - 17.10.2019
4	19005 E-3 Fasade Nord og Vest (1) - 17.10.2019
5	19005 E-4 Fasade Sør og Øst (1) - 17.10.2019
6	19005 E-5 Terrengprofiler (1) - 25.10.2019
7	19005 E-7 Støttemurer_skjæringer (1) - 25.10.2019

Utskriftsdato: 26.01.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 190,18 kr
Eiendomsskatt	24 587,70 kr
Renovasjon	9 712,92 kr
Vann	10 134,54 kr
Sum	**55 625,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	398 m2	12.54	1/1	0 %	4 988,93 kr	415,75 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	398 m3	12.70	1/1	0 %	5 053,01 kr	421,08 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	398 m2	15.01	1/1	0 %	5 972,98 kr	497,75 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	398 m3	14.60	1/1	0 %	5 812,79 kr	484,40 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	2 stk	3295.00	1/1	0 %	6 590,00 kr	549,16 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2152.50	1/1	0 %	2 152,50 kr	179,38 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	106,35 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	0%	6860000 Prom	3.60	1/1	0 %	24 696,00 kr	0,00 kr
					Sum	**56 542,46 kr**	**2 653,87 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
26.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 36 Bnr 65 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Prestegardsskogen 8, 6420 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 450 000
Som sekundærbolig:	kr 9 800 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 29.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**36**	Bnr:	**65**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

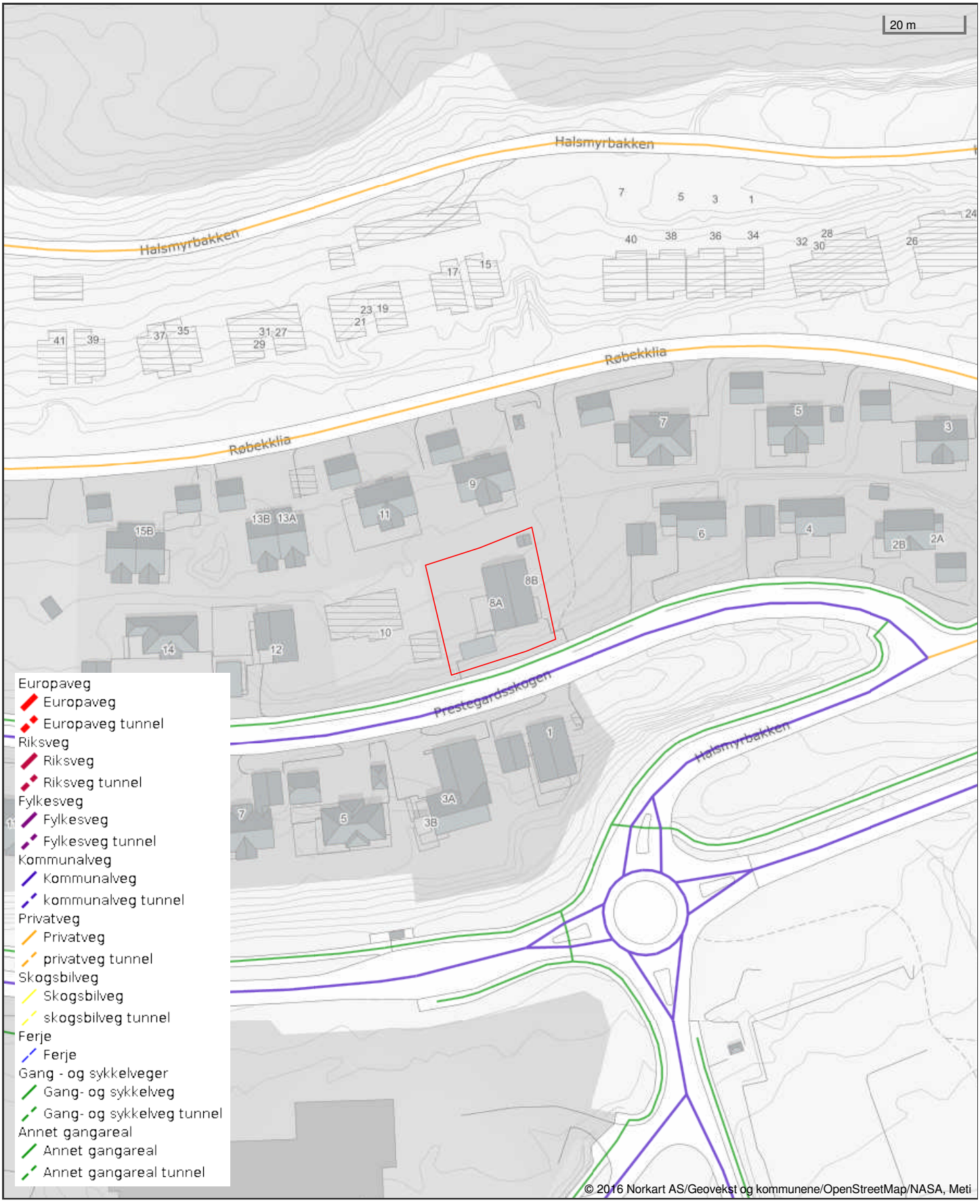
36/66 Prestegardsskogen 10: Godkjent oppføring av bolig og garasje (2024). BYGG-24/00719.

36/92 Røbekklia 11: Godkjent forstøtningsmur (2023). BYGG-23/00393.

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.

Utskriftsdato: 26.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 36/65//



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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 27.01.2026

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:	**36**	Bnr:	**65**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen

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.

Huseierne

Leiekontrakt for bolig



Huseierne

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Utleier 1

Navn:

Olsen, Kim Marius

Adresse:

Prestegardsskogen 8A

Telefon:

E-post:

Utleier 2

Navn:

Ina Rausand Olsen

Adresse:

Prestegardsskogen 8A

Telefon:

E-post:

2. Leier

Leier 1

Navn:

Nina Sandblåst

Fødselsnummer:

Telefon:

E-post:

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Prestegardsskogen 8B i kommune Molde.

4. Leieobjekt

Seal ID: 59f01124-9546-4eb2-9ec7-7cab76c8a016

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Leiligheten er umøblert.

Beskrivelse av leieobjektet: Utleiedel med egen inngang, kjøkken, bad, bod, to soverom, utendørs sportsbod .

Leier har ikke rett til å bruke: Carport, oppstillingsplasser foran garasjen og uteområder vest for boligen.

5. Varighet

Leieforholdet starter den: 20.02.2026

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 12500 per mnd.

7. Tillegg

Strøm/energi:

Leier tegner eget abonnement.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme:

Ikke aktuelt.

Internett:

Er inkludert i husleien.

Kabel-TV:

Leier tegner eget abonnement.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 20 i hver måned, til konto nr Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Seal ID: 59f01124-9546-4eb2-9ec7-7cab76c8a016

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstaking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seal ID: 59f01124-9546-4eb2-9ec7-7cab76c8a016

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Seal ID: 59f01124-9546-4eb2-9ec7-7cab76c8a016

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 22000, og settes inn på depositumskonto

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Seal ID: 59f01124-9546-4eb2-9ec7-7cab76c8a016

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Praktisk: Røyking er ikke tillatt både inne og utenfor leieobjektet, husdyr må godkjennes av utleier. En biloppstillingsplass foran trapp, ekstra bil eller gjesteparkering etter avtale med utleier. Utvendig vindusflater er "selvrensende glass" og skal ikke vaskes med såpe/kjemikalier, kun rent vann kan benyttes uten å skade overflaten. Bilder og lignende småtteri kan henges opp med korte tynne spiker. Alt annet må avtales med utleier slik at rør og elektrisk opplegg som ligger inne i veggene ikke skades og fører til vannskader eller skader på elektrisk annlegg. Husordensregler: Leietaker skal holde orden på eget uteområde mellom biloppstillingsplass og uteboden, sykler og annet utstyr plasseres i eller ved sportsboden. Det skal være ro og orden i leieobjektet og ellers mellom kl 24:00 og 07:00. Fest/vorspiel skal varsles i god tid på forhånd, og det forventes at festen avsluttes eller flyttes kl 24:00. Hyppig festing anses som mislighold av leiekontrakten. Det skal være ro og orden på helligdager. Elbillader: Egen ladekontakt er tilgjengelig for leietaker etter avtale med utleier, dersom denne tas i bruk kommer tillegg på 300,- pr mnd Oppvarming: Vannbåren varme er inkludert i leien, det er alltid varme på badegulv, temperaturer på soverom, stue og kjøkken reguleres av termostater på vegg.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: leilighet x 2, utebod x 1. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 17.01.2026, i Molde.

27. Underskrifter

Seal ID: 59f01124-9546-4eb2-9ec7-7cab76c8a016

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Huseierne

Signeringssertifikat

Dette er et signeringssertifikat som bekrefter gyldigheten av signaturene i dokumentet som er navngitt under. Dokumentet er signert med BankID-autentisering. Originaldokumentet er lagret hos Huseierne.

Navn på dokument

Leiekontrakt for Bolig

Referansenummer på dokument

LeieBolig-26-sk2se

Dato for opprettelse av dokument

17.01.2026

Dokumentet er signert av:

Nina Celine Sandblåst:
Signert med BankID autentisering (Norge): 18.01.2026, 15:17:10
Referanse: 987f52c4-25b8-445e-b93f-4eb467ab12a6

Ina Rausand Olsen:
Signert med BankID autentisering (Norge): 18.01.2026, 17:29:29
Referanse: 09725afa-a912-40e7-870d-0ae4892107df

Kim Marius Strand Olsen:
Signert med BankID autentisering (Norge): 29.01.2026, 10:04:33
Referanse: c68641cb-e955-44bf-add6-a5aad348888c

bankID

Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbeltautentisering med tillitsnivå

Seal ID: 59f01124-9546-4eb2-9ec7-7cab76c8a016

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
181185 44196
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Molde kommune	
Adresse:	
Rådhusplassen 1	
Postnummer:	Poststed:
6413	Molde
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
944020977	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 833823 Tinglyst: 01.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Solfrid Lange	181185[redacted]
Bjørn Inge Nilsen	070881[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	36	65	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Molde kommune	944020977

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
9.9.2013	Solfrid Lange / Bjørn Inge Nilsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Følgende skal tinglyses som heftelser på eiendommen:

1. Molde kommune org.nr. 944020977, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde kabler, vann- og avløpsledninger gjennom tomten.

2. Det er forbud mot ordinært salg av tomten i ubebygd stand til andre enn Molde kommune.
Dette er likevel ikke til hinder for pantsettelse av eiendommen.

3. Molde kommune kan i følgende tilfeller kreve eiendommen overskjøtet til kommunen eller den kommunen utpeker, fri for heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen:
a) Hvis ovennevte kjøper(e) ikke har iverksatt godkjent bygging innen tre år fra dato da tomten ble betalt. Med "bygging" menes at minimum grunnmur på hovedhus må være ferdig bygd ihht byggetillatelse.
b) Hvis eiendommen eller del av denne selges, bortfestes eller bortleies før godkjent bygging.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Se vedlegg

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Molde 9.9.2013	Solfrid Lange / Bjørn Inge Nilsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Særskilte avtaler som ikke skal tinglyses

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling Hvor Molde kommune orgnr. 944020977, forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert veggrunn.

2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

3. Eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.

4. Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler det eiendommen ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

5. Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over en meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra Molde Vann og Avløp KF.

6. Eiendommen har ansvar for grensemerker mot kommunal grunn, og erstatningsansvar ved flytting / fjerning av merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

9. Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
Molde,	9.9.2013	Solfrid Lange / Bjørn Inge Nilsen

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601465598

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1502	36	60	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1502	36	65

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN

19 JUNI 2013

Molde kommune

Sign.:

Doknr: 548815 Tinglyst: 02.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/548815/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-26 15:39

Side 1 av 2

Returneres til:

Kim Marius Olsen
Kvilarvegen 41
6421 MOLDE

SKJØTE

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	3 6	6 5	0	0	1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig [ ] F Fritidseiend. [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FE Frittl. enebolig [ ] TE Tomannsb. [ ] RK Rekke/kjede [ ] BL Blokkleil. [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 774 857,- Utlyst på det frie marked [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave [ ] 3 Ekspr.iasj. [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

3. Salgsverdi / avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

Foret.nr. 9 4 4 0 2 0 9 7 7 Navn: **Molde Kommune** Ideell andel 1/1

5. Til

Personnr.: 1 5 0 7 8 4 [redacted]	Navn: **Kim Marius Olsen**	Ideell andrel:	1/1
Personnr.:	Navn:	Ideell andel:	

6. Særskilte avtaler

Overdragelsen skjer på følgende vilkår, som skal tinglyses som heftelser på eiendommen:

1. Molde kommune har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde kabler, vann- og avløpsledninger gjennom tomten.

2. Det er forbud mot ordinært salg av tomten i ubebygd stand til andre enn Molde kommune. Dette er likevel ikke til hinder for pantsettelse av eiendommen.

3. Molde kommune kan i følgende tilfeller kreve eiendommen overskjøtet til kommunen eller den kommunen utpeker, fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen:

   a) Hvis ovennevnte kjøper(e) ikke har iverksatt godkjent bygging innen tre år fra dato da tomten ble betalt. Med "bygging" menes at minimum grunnmur på hovedhus må være bygd i hht byggetillatelse.

   b) Hvis eiendommen eller del av denne selges, bortfestes eller bortleies før godkjent bygging er iverksatt.

Doknr: 402033 Tinglyst: 18.04.2017
STATENS KARTVERK

Særskilte avtaler som ikke skal tinglyses

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling Hvor Molde kommune forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert veggrunn.

2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

3. Eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.

4. Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler det eiendommen ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

5. Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over en meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra Molde Vann og Avløp KF.

6. Eiendommen har ansvar for grensemerker mot kommunal grunn, og erstatningsansvar ved flytting / fjerning av merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

9. Underskrift

Sted	Dato	Ordførers underskrift
Molde,	06.04.2017	MOLDE KOMMUNE ORDFØREREN

Attest for tinglysing:

enova

Energiattest



Adresse **Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267545**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300777516**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **65**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2021**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **399,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **345,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Sol, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **66,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **65,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 730 kWh**



Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE

Detaljering

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

Prestegardsskogen 8A, 6420 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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.

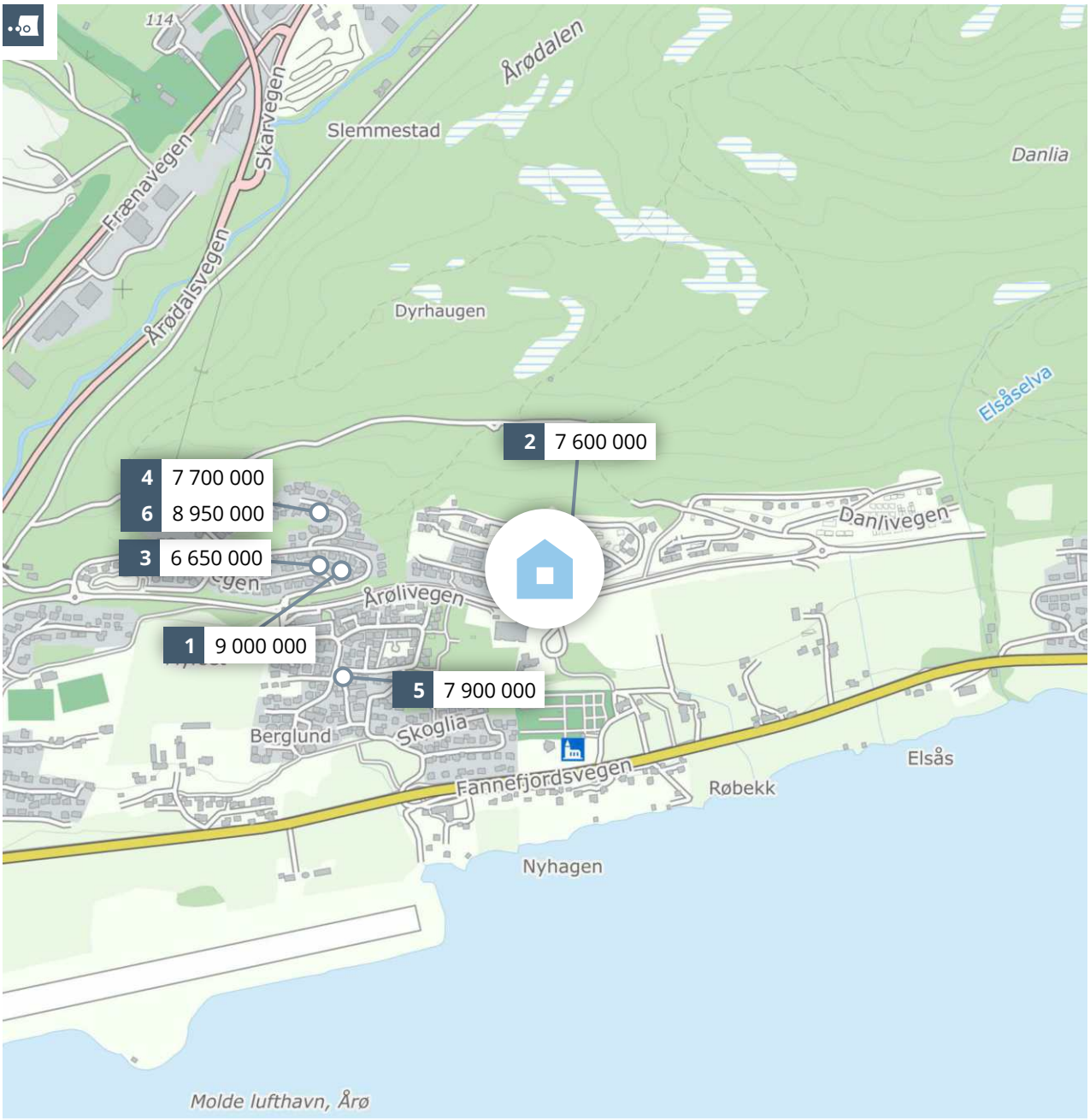
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

PRESTEGARDSSKOGEN 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Randi Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestegardsskogen 8 A, 6420 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 36 BNR 65 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS STRANDE

Verdivurdert til

10 600 000

-	10 600 000	26 566
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	399 m²	- m²	- m²	96 m²	- m²	- m²
Tomt					801 m²	
Byggeår					2021	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordbærvegen 45				20.04.2023	9 290 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**36 437**
	247 m²	2011	945 m²	4 sov						
2	Prestegardsskogen 6				20.04.2024	7 500 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**42 697**
	178 m²	2016	964 m²	4 sov						
3	Jordbærvegen 41				07.12.2018	6 600 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**29 821**
	223 m²	2014	506 m²	6 sov						
4	Krohnhøgda 7				26.04.2017	7 950 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**25 497**
	302 m²	2011	838 m²	8 sov						
5	Nygjerdesvingen 51				12.04.2024	7 990 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**34 802**
	227 m²	2008	713 m²	4 sov						
6	Krohnhøgda 7				31.08.2022	8 700 000	**8 950 000**	0	8 950 000	**29 636**
	302 m²	2011	838 m²	8 sov						

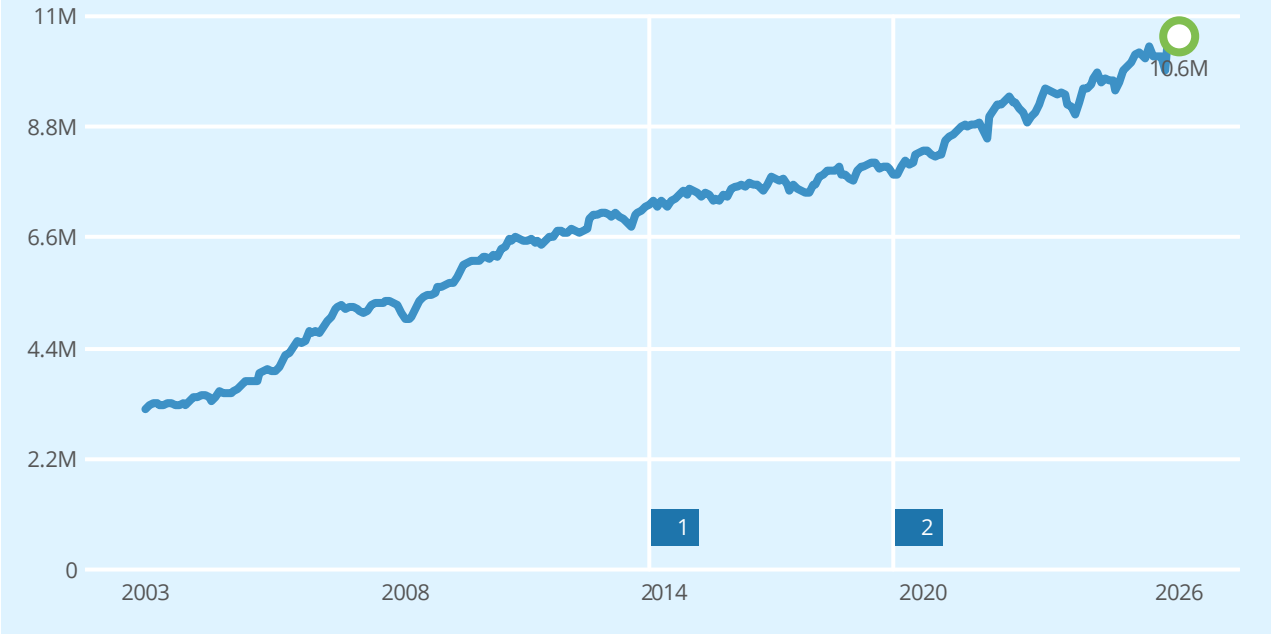
Prestegardsskogen 8A og B er en flott, nyere enebolig med en 3-roms utleieleilighet. Boligen har en gjennomgående høy standard, og har en attraktiv beliggenhet nær nyere barneskole og barnehage. Eiendommen har en fantastisk utsikt mot det vakre Moldepanoramaet. Boligen har solrike terrasser, hvor en del av den største delvis er overbygget og innredet som en åpen hagestue – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har stor integrert dobbelgarasje med lademuligheter, carport med bod og god parkeringsplass i oppkjørselen. Hovedboligen har blant annet 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og stort vaskerom. Her er også lagt vekt på å ha rikelig med lagringsplass, noe som gir praktiske løsninger i hverdagen. Boligen er oppvarmet med væske-til-vann varmepumpe tilknyttet jordvarmeanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.04.2017		18.04.2017	-	774 857	-	774 857	3
16.01.2017		16.01.2017	-	774 857	-	774 857	4
06.03.2015		06.03.2015	-	774 857	-	774 857	4
16.12.2014		16.12.2014	-	774 857	-	774 857	4
01.10.2013		01.10.2013	-	774 857	-	774 857	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

27
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 050 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

50
eneboliger solgt

5.1M
5 086 000 Salgspris i snitt
5 057 000 Prisantydning i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 701 MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd
26 566 Prestegardsskogen 8 A
Totalpris 10 600 000

22 221 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prestegardsskogen 8A og B, 6420 Molde
Gnr. 36, Bnr. 65, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260005

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 481 37 921

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
