PRIVATMEGLEREN

ØVERLANDSVEGEN 24

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Øverlandsvegen 24 , 6416 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 27, bnr. 438

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26150 **Eiendomsverdi ref nr:** ZF1700

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

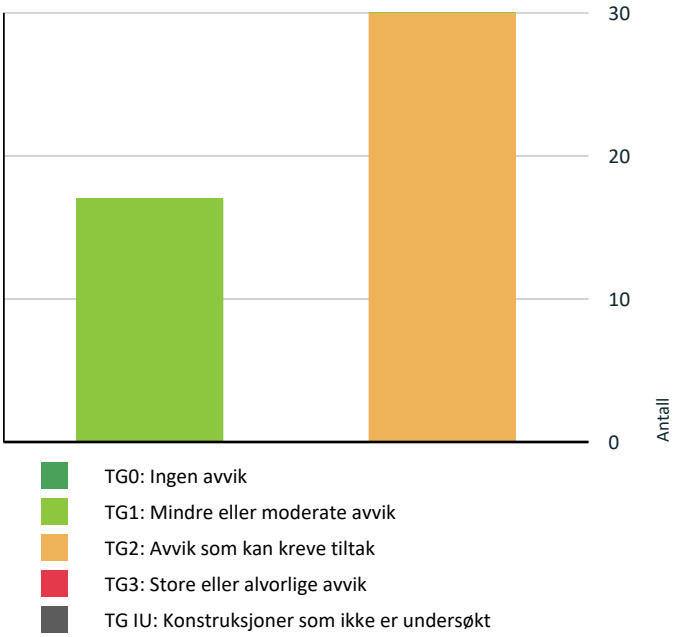
Det er mottatt tegninger fra megler både av opprinnelig bolig i 1971 og fra tilbygg stue vest og tak over trapp, samt det som i dag er bod nord/vest. Det er i alle hovedsak samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk, men hobbyrom er i dag stue og to boder nord/øst er blitt til en kjøkkenkrok. Dette er kun mindre vesentlige endringer.

Takhøyde i Kjeller er 2,19 m - 2,26 m. Redusert høyde grunnet nedforing med lydbøyler etc. Takhøyde i 1 etg rundt 2,4 m. Takhøyde i bolig skal i hovedsak være 2,4 m, men deler av boligen og deler av rom kan være lavere

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for kontroll av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll, om det er symptomer som tilsier at kontroll må utføres. Det er områder som ikke er kontrollert da det kun utføres stikkprøver ved blant annet hulltaking der dette er mulig, og der det kan være sannsynlig at det finnes avvik. Skjulte avvik kan finnes, og for slike forhold øker muligheten med økende alder på bygningen.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold ved nord/vestre hjørne av bod** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank - 1** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Registrert i grunnbok som enebolig med oppføriingsår 1971. Det er imidlertid registrert to boenheter på eiendommen/i bygningen

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av stålpanner på lekter over bærende undertak med ukjent type undertaks membran.

Det er forhold vedr da tilbygg over trapp ble oppført som indikerer at taktekking kan være fra 1986.

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

• Normale forhold på taktekking i henhold til alder, men det er en del rustflekker på selve bølgene og i skjøter/kanter av plater. Det har flasset av overflatebehandlingen på tekking over takoverbygg for trapp. Dette er overmalt etter befaring og lite synlig.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt(undertaksmembran) på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Man bør derfor følge med jevnlig på innvendig tak i kryploft for å registrere eventuelle endringer

Taktekkingen har oppnådd mer enn 2/3 deler av normal brukstid og har noe rust.
Det bør gjøres tiltak med rengjøring og ny overflatebehandling der det er rust hvis man skal forlenge restbrukstid over noe tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp med øvrige beslag over tak som luftelyre, pipebeslag og feiestige av lakkert/plastisol belagt metall.
Takrenner på tilbygg nord/vest og nord er av nyere type - sannsynligvis fra 1986 da det har blitt tilbygd boligen. Ellers er det eldre/originale takrenner og nedløp samt forkant beslag. Luftelyrene og pipebeslag kan være fra da taktekking ble skiftet som er anslått til ca 1986.
Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er slitte vindski stusser og noe sprekker i trepanel nederst på vindskier, og det kan ikke utelukkes at det er begynnende råte i deler av disse områdene. Hjørne syd/øst mest sannsynlig.
Takrenner og nedløp har behov for vedlikehold og nedløp på hjørne syd/øst har rust i nedre del av taknedløp.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det er kun snøfanger på del av tak nord/vest. Denne type takking med denne vinkelen utløser snøfangere på hele taket.

Gå over og rengjøre og vedlike holde takrenner og nedløp og skifte der det er dårlig. Gå over og rengjøre vindskier og skifte hvis det avdekkes dårlig tre, samt male vindskier.

Snøfangere bør monteres, og skal avviket rundt disse lukkes så må det monteres. Det er en viss fare å beveges seg rundt boligen der det mangler snøfangere i snørike perioder.



Vindski med fuktopptak i stusser og slitasje. Kan ikke utelukke begynnende råte i stusser på vindskier. Mest slitasje på østsiden



Malingsslitt overflate

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tre med sperrer og bærende undertak av bordtro. Derover undertaksmembran av ukjent type, samt sløyfer/lekter for lufting og innfesting av taktekking. Vindski av trebord. Luftespalter langs raft. Isolert loftbjelkelag. Etter/tilleggsisolert omlag halve konstruksjon sør og over bad.
Adkomst til kryploft via luke og nedfellbar stige i gang. Lagt gulv på midtre del.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Det er mye fuktskjolder på nordsiden - spesielt, men enkelte steder nede ved raft også på sørsiden.
Enkelte steder er det sett muggsopp, men kun i mindre og konsentrerte områder.
Det ble gjort en rekke fuktmålinger i treverk i slike områder med fuktsjolder og muggsopp der det er mulig å komme til. Ingen unormal fukt på befaringsdag. Det har vært nedbør jevnlig i lengre tid.
Rundt pipe var det ett tilfelle med feil på beslag som medførte at det trakk ned fukt til himling i stue. Plate der er skadet som følge av dette. Det forholdet er utbedret med endring av beslag etc over tak. Det var ikke fukt i de to punktene rundt pipe som ble kontrollert nå.
Det er imidlertid en god del område med misfarget tro som ligger så langt nede ved raft der de det ikke er gulv som ikke kan nås på normal måte.
Det er noen luftespalter ved raft som er delvis tette både mot sør og nord, og spesielt der det er utbygd mot nord/vest. Begrenset ventilasjon kan gi kondens og slik dette fremstår kan det ikke utelukkes at det til tider av året/kalde perioder er kondens nede ved raft og at det er dette som er årsak til misfarging av tro. Dette er vanskelig å fastslå uten å gjøre fortløpende undersøkelser og målinger utover høst og vinter.

Det anbefales å åpne alle luftespalter langs raft slik at det har 50 mm åpning som tiltenkt. Dette for å skaffe god lufting og hindre kondens. Ellers følge med jevnlig for å se om det faktisk er endringer gjennom året eller ved spesielle værforhold.



Misfarget tro på nordsiden



Misfaret tro lengre vest på nordsiden

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er en del slitasje som følge av lengre tid siden siste overflate behandling utvendig.
På tilbygd bod vest er deler av trepanelet nært asfalt både på nord/vest siden og på øst siden. Så er det liten avstand mellom trepanel og veranda dekke med flis vest.. Dørterskel på boddør på øst siden har råte som følge av at den står ned på nivå under asfalt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Manglende musesperre kan ha medført at det har vært mus i konstruksjoner i vegg, etasjeskillere og takkonstrukson, men det er ikke opplyst om at det har vært registrert noe problem rundt dette.

Det bør gjøres tiltak vedr. trepanel for nær asfalt/grunn nord og vest og mot verandadekke med flis for å hindre fuktopptak og råte.
Musesperre anbefales å montere.

Boligen har ellers behov for rengjøring og ny overflate behandling utvendig. Det kan i den sammenheng anmerkes at det er gjort noe rengjøring og maling av vegger som var mest slitt etter befaring - er opplyst.



For liten avstand mellom grunn og trepanel. Fuktutsatt og råteutsatt trepanel i dette området

Tilstandsrapport



For liten avstand mellom grunn og trepanel. Fuktutsatt og råteutsatt trepanel i dette området



For liten avstand mellom grunn og trepanel. Fuktutsatt og råteutsatt trepanel i dette området

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Eldre vinduer og en del av disse er antakelig fra byggeår, men det kan være skiftet glass i noen av de.

Stort fastvindu i stue har skiftet glass for en del år tilbake.

Vurdering av avvik:

• Alle vinduer i 1 etg med unntak av fastvindu i stue sør har stor slitasje, høy alder og moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

Vinduer i 1 etg, med unntak av fastvindu i stue er moden for utskifting innen kortere tid. Det er malt noen vinduer vest etter befaring er opplyst.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og balkongdører av tre. Kjellerdør fra bod vest i kjeller er enkel tredør med glassfelt. Glassfelt med to lags glass i balkongdører i stue, soverom og i rom vest. Der det er mulig å finne alder, er det 86 i hovedytterdør og skyvebalkongdør i stue vest. Balkongdør i stue og soverom er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår.

Hvitmalt dør med glassfelt til bod vest.

Vurdering av avvik:

• Alder er i hovedsak avviket i dette tilfellet. Balkongdører har betydelig synlig slitasje. Isolerglass med denne alderen kan punktere når som helst.

Råte i dørstokk på boddør vest

Konsekvens/tiltak

• Elde og slitasje

Balkongdører må påregnes behov for utskifting innen kortere tid. Skifte terskel på boddør vest



Slitte overflater



Råte i dørstokk. Det er for kort avstand mellom treverk og asfalt. Dårlig løsning for både veggpanel og dør

TG 1 Ytterdører i under etg og dør fra bad øst

Beskrivelse

Hvitmalte tredører med glassfelt med to-lags glass som ytterdør i under etg samt dør fra bad i 1 etg. Dører fra henholdsvis 2015 og 2005

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er verande over bod med betongdekke vest. Flislagt dekke. Rekkverk av tre.

Så er det bygd en tretarrasse over to plan med levegger av tre mot vest. Trapp av tre til hage.
Står en jacuzzi på nedre terrasse. Denne er ikke undersøkt elle vurdert av takstmannen. Eier opplyser at det er noe teknisk feil med jacuzzi og at det blir opplyst nærmere om dette i egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er bom i en del flis på betongdekke. Rekkverk er

Tilstandsrapport

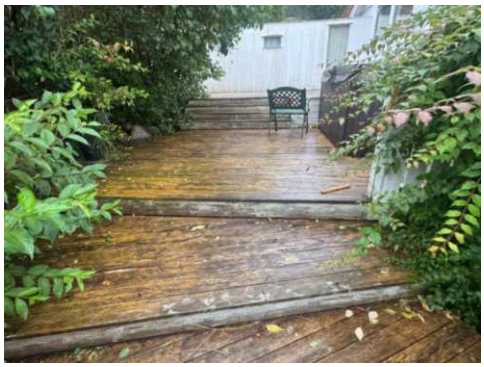
• Det er sett begynnende råte i enkelte terrassebord på det nedre dekket i hovedsak, og det er stort fuktopptak i nedre del av trepanel på levegger som følge av at trepanelet er lagt ned på dekket.
Videre en del alger og smuss og vanskelig å se eksakt tilstand en del steder, men noe av panelet på levegger har antydning til å være litt mykt - som indikerer begynnende råte enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes en del utskiftinger av treverk som begynner å bli dårlig og det må gjøres ett større vedlikehold på veranda og terrasser i henhold til ovennevnte registrerte avvik. Her må interessenter selv gå nøye over på visning og vurdere hva som er av nødvendig tiltak på kortere sikt mot fremtidig tiltenkte løsninger og bruk.



Bildet tatt under befaring. Det er etter befaring spylt og malt levegger



Begynnende råte i enkelte terrassebord - mest på nedre platt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Vange av mur ved inngang til under etg.

Betongtrapp med flis og rekkverk av tre øst.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk på mur og det er sprekk i mur

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det er over 20 mm avstand mellom spiler i rekkverk og det er 87 cm høyde på rekkverk. Kravet maks 20 mm åpning og minimum 90 cm høyde på rekkverk

Montere rekkverk og reparere mur. Det bør fjernes løsmasser bak mur og rette mur og forsterke fra den siden.

Rekkverk med for store åpninger i for lavt øst kan rettes med å legge inn spiler mellom i åpninger og heve handrekke noe.



Sprekk i mur



Mangler fallsikring

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det flis og parkett i 1 etg. Deler av parketten er eldre/mulig original.

I under etg er det parkett og laminat. Flis i bad

Varierende alder fra eldre overflater, en del fra 2005 og en del fra 2015.

Slitt parkett i stuer i 1 etg. Ellers normal bruksslitasje i henhold til alder.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I 1 etg er det malte bred eikepanel i stue, og ellers malt panel og malt strie. Flis i bad.

I under etg er det malte panelplater/MDF. Flis i bad. Under etg oppusset i 2015.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Normal tilstand i henhold til alder

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Basert på byggeårets normal standard er det isolert trebjelkelag som etasjeskiller og isolert betonggulv med diffusjonsperre mot grunn i kjeller/under etg.

Etter at dagens eier overtok boligen ble det laget ny himling med lydbøyler, gipsplater og derunder tak-ess plater som ekstra lydisolering - er opplyst.

Målt helning i stue og og gang i begge plan. Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, og i stue i 1 etg er det 11 mm fra hjørne ved dør til gang og til vegg sør der gulv stiger, men dette er på strekk på over 2 m, og derav ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

Radon

Beskrivelse

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Røykpipe av tegl. Pusset og malt og noe fasadestein i kjeller. Sotluke i fyrrom. Heldekkende stålbeslag over tak. Åpen peis i stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:

• Teglsteinspipe er fra byggeåret 1971 og har tidligere vært benyttet til oljefyring. Det er ikke registrert synlige skader som tilsier vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Pipen har imidlertid høy alder og må forventes å ha aldersrelatert slitasje i tegl og fugemørtel. Tidligere fyring med olje kan i tillegg ha medført økt kjemisk belastning på pipeløpet. Ved oljefyring kan kondens i kombinasjon med forbrenningsprodukter danne surt kondensat som over tid kan bidra til nedbrytning av tegl og fugemørtel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og forventet slitasje, samt tidligere belastning fra oljefyring. Det anbefales at skorsteinens tilstand følges opp ved ordinært tilsyn/feiing. Ved tegn til oppsmuldring av fuger, avskalling, eller andre skader bør pipeløpet undersøkes nærmere. Normalt dekkes dette av de periodiske kontroller som utføres av kommunen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp til under etg fra gang i 1 etg

Betongtrapp fra utvendig bod og til kjellerbod og fyrrom

Vurdering av avvik:

• Laveste høyde i nedre del av trapp er 1,92 m. Kravet er 2 m.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Trapp fra bod og til kjellerbod og fyrrom mangler rekkverk over trapp og det mangler handrekker i trapp, og det der lav frihøyde i nedre del av trapp

Det kan være mulig å øke frihøyde i trapp noe. Anbefales. Så bør det monteres handrekke på vegg. Tiltak med trapp i bod bør vurderes mot faktisk bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Stort sett malte glatte dører. Noen dører har påsatte lister. Skyvedør mellom stue og rom vest i 1 etg. Denne døren er av nyere type enn de øvrige

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Betongdekke for veranda vest

Vurdering av avvik:

• Det er åpen/fritt eksponert styrpor isolasjon under dekket på veranda vest.

Eksponert EPS kan ved brann bidra til økt brann- og røykutvikling.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at EPS ved behov tildekkes med egnet ubrennbart/brannbeskyttende materiale eller utføres i samsvar med dokumentert systemløsning.

Tilstandsrapport



Styropor i himling



Styropor i himling

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad oppusset/flislagt i 2005/06. Alt arbeid gjort av eiers far som er fagutdannet murer/flislegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran i bad. Eier opplyser at det er membran under flis

Vurdering av avvik:

• Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran. I den sammenheng er det riktig å påpeke at bad ble ombygd/oppusset før det ble innført uavhengig kontroll av tettesjikt, og at det normalt ikke finnes spesifikk dokumentasjon på dette forholdet fra denne tiden. Eier opplyser at det er membran under flis.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad har oppnådd 20 års alder. Normal slitasje og nedbryting/elde av membraner tilsier at det anbefales å montere dusjkabinett

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler.
Det er 31 mm høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til topp sluk i dusj. Lokalt fall rundt sluk ved dusj er 16 mm fra vest og ca 12 mm fra nord. Det er da ett lite avvik på 4-5 mm fra nord, men dette anses ikke å være vesentlig. Så er det en sluk under/ved badekar og også til den er dert lagt fall fra ulike retninger, og det er noe rundt 1:100 eller noe mindre fall fra ulike retninger mot sluk, men med to sluk blir det noe kompromiss i forhold til hvor man velger og legge fallet i områdene utenfor lokalt område.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran. Det er spor av slukmansjett på membransystem under og bak klemring i begge sluker, og eier opplyser at det er smøremembran under flis. Denne opplysningen er grunnlag for å oppgi over her at det er påstrykningsmembran/ smøremembran

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Konsekvens/tiltak

Alder og ikke dokumentasjon på utførelse av membran tilsier at det anbefales å montere dusjkabinett

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter av eik/eikefiner, og heldekkende servantplate. Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin, plast hjørnebadekar med flislagt frontplate av Litex membran plate.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Tilluft skal tilføres fra dørs spalte, altså overstrømingsluft fra boligen. Annen løsning som direkte luft inn via veggspalte bidrar til mer kondens.

Konsekvens/tiltak

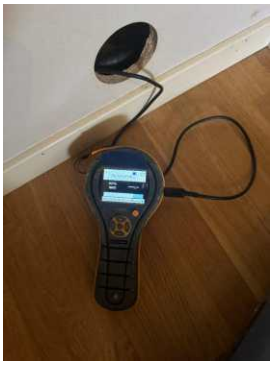
Etablere tilluftspalte ved dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke fukt i målepunkt.



Ikke fukt i målepunkt

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på våtromsarbeider/membran/tettesjikt. Bad ble overflate oppusset i 2015. Flis utført av eiers far som er fagmann vedr mur/flis.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran i rommet. På gulv er flis lagt på eldre vinylbelegg og på vegg er flis montert på tidligere vinyltapet. Det ble valgt å gjøre oppussing enkel da det skulle være dusjkabinett i bad i alle tilfeller og derav ikke dusjing direkte på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det dusjes i tett kabinett i rommet. Det er lagt opp til dusjkabinett, og derfor valgt å legge flis på tidligere våtromstapet. Det må dusjes i tett kabinett også i fremtiden med den usikkerheten som ligger vedr vegg uten tilfredsstillende tettesjikt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og tak-ess plater i himling.

Flis montert på våtromstapet.

Vurdering av avvik:

• Det ble sett sponplate på lettvegg øst da det ble hullboret. Det er opplyst at flis er lagt på opprinnelig våtromstapet. I utgangspunkt er spon uegnet for å legge flis på, da materialet ikke er stabilt nok.
Da bad ble flislagt ble det vurdert til at vegger ikke skal dusjes på og badet ble prosjektert med dusjkabinett. Med denne løsningen kan det ikke dusjes direkte på vegg.
Videre ble det sett plast som diffusjonssperre bak sponplate. Dette tilsier i så fall at det er opprinnelig våtromstapet(tettesjikt/membran) og så plast bak sponplate - som medfører at det er fuktsperre på to sider av plate. Uheldig løsning som kan medføre at eventuell fukt som trekker inn i sponplate ett eller annet sted ikke får diffusere ut. Det ble også sett en fuktskjold på sponplate litt sør for boerhull og det ble derfor boret med lang bor inn i svill i dette området i tillegg til selve gullboringen, men det ble ikke registrert fukt i noen av de to sjekkpunktene.

Konsekvens/tiltak

Det dusjes i tett kabinett slik at vegger og gulv ikke er direkte fukteksponert, og med usikkerhet vedr. oppbygging og fuktsikring så må det også i fortsettelsen være dusjkabinett i bad. Ved anledning bår plast diffusjonssperre på vegger av tre fjernes.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på gulv. Varmekabler

Flis fra 2015 ca. Èldre kabler med trinnbryter. Disse kan være fra byggeår.
Det er lite bad med en del utstyr og kun deler av gulvet er kontrollert for fall Dette er gangsone mellom dør og dusjkabinett. Høydeforskjell fra topp gulv ved dør er 26 mm. Lokalt fall fra 80 cm fra sluk i en retning - rett sør er 16 mm. Ellers fall i gulv mot sluk. Det er derfor ikke grunnlag for avvik vedr fallforhold der det her er mulig å måle.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kabler/gulv har høy varme under dusjkabinett. Det er eldre kabler med trinnbryter og disse kan være fra opprinnelig byggeår, eller når bad i under etg en gang ble etablert.
Normal brukstid på kabler er 50 år.

Konsekvens/tiltak

Høy varme på gulvoverflate under kabinett, og eldre kabler, men ellers ikke kjente elle opplyste feil eller mangler med gulv. For nærmere kunnskap om tilstand på kabler anbefales det å sjekker disse nærmere.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk - mener eier, men dette er usikkert og sluk ligger slik til at den ikke er synlig
Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran. Opprinnelig vinylbelegg ble brukt som membran i følge eier, men dette er noe usikkert.

Flislagt gulv i 2015, men ellers eldre gulv og eldre sluk.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Sluk ikke kontrollert da den er plassert under dusjkabinett som ikke uten videre kan flyttes uten å ta ut vaskemaskin etc.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite fronter og heldekkende servantplate.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er svelling/fuktskade på skrog i nerkant mot toalett

Skrog bør slipes og repareres samt påføres ny overflate behandling der det er fuktskade.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i himling med tilluftspalte i vegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tilluft skal tilføres fra dørs spalte, altså overstrømingsluft fra boligen. Annen løsning som direkte luft inn via veggspalte bidrar til mer kondens.

Konsekvens/tiltak

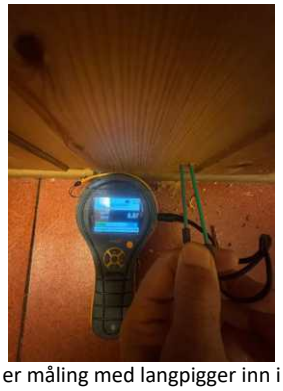
Etablere tilluftspalte under dør

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

8,2 % i bunnsvill. Dette er tørt tre. Se punkt for vegger i tillegg til dette punktet.



8,8 %. Tørt tre. Dette er måling med langpigger inn i svill der det ble sett noe misfarging på sponplate i vegg.



8,2 %. Tørt tre

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kvik innredning med hvite fronter med kompakte speil.
Sort labrador flis som benkeplate. Stål oppvaskkum med skyllekar og beslag. Integrert stekeovn og platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er noe slipp av folie/overflatebehandling på topp og hjørner av skapfronter på div dører og skuffer.
Dette er av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

Overflatebehandlingen/folien på topp og hjørner har hatt slipp på en del skuffer og fronter, og var delvis borte noen steder. Etter befaring opplyser eier at det er slipt og malt over de områdene som var synlig.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast opp og ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKENKROK

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med benker og skap med heltre eikefronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum.
Integrert stekeovn og platetopp. Ellers lagt opp før løse hvitevarer.
Innredningen montert brukt i 2005/06

KJELLER > KJØKKENKROK

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut til yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Til bad i 1 etg og kjøkken krok i under etg er det rør i rør opplegg fra 2005. Fordelerskap i kjøkken i under etg.
Rørskap var låst og det var ikke nøkkel til skapet under befaringen, men det er mottatt bilde fra eier den 20.09.2026 av åpent skap.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

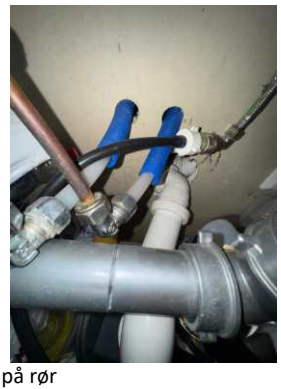
Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

• Det er ikke tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk i under etg. Det betyr at eventuelt lekkasje vann i ett av de rørene blir ført til kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

• Rørskap åpnet av eier etter befaring og det er mottatt bilder av innhold i skap. Ikke lett å vurdere på grunnlag av bilder, men det er sett at det ikke er merket kurser i skap, men det er fordelerskjema på dør. Ellers ikke noe synlig større avvik, men øvre fordelerstokk er mørk som indikerer irr, uten at det er noe god forklaring på det.

Rørskap bør stå åpent under vising slik at visnings deltakere kan se inn i skap og selv kontrolleres at det ikke er noe synlig som åpenbart må undersøkes. Det skal ikke være rust i skap bunn eller irr på koblinger. Kurser i skap må merkes. Det må avklares hvor dren for lekkasjevann fra skap er ført. Dette skal være ført til avløp eller til vannsikkert gulv med sluk. Stoppekran må påvises og testes.
Tettemuffer på rør i kjøkkenbenk må monteres.



Mangler tettemuffer på rør

TG 2 Innvendige vannledninger av kobber

Beskrivelse

Til bad i under etg og kjøkken i 1 etg er det eldre/mulig originale kobber rør.
Utvendig stoppekran er plassert foran fasade/ mur mot sør i under etg mellom tuja og en prydvekst øst, og eier vil påvise den til ny eier.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Hovedstoppekran innvendig ikke påvist

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Utover ovennevnte må stoppekran påvises, og hvis den ikke er etablert så må det etableres stoppekran innvendig. Utvendig må påvises av eier.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er lite synlig avløpsrør men sluker i bad i 1 etg og mulig noe nedløp derfra kan være fra 2005, men ellers sannsynligvis avløpsrør og sluker fra bygger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med feks oppgradering av våtrom eller kjøkken er det påregneling å skifte det som måtte være av eldre/originale rør eller sluker

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det e ventilatorer med avkast ut fra begge kjøkken og i begge bad er det avtrekksvifter. Ellers naturlig ventilasjon med spalter i vinduer og vegger.

Vurdering av avvik:

• Med kun periodiske vifter og eller kun naturlig ventilasjon vurderes det å gi lavt luftskifte mot dagens normal krav.

Konsekvens/tiltak

Fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilket behov det vil være for forbedring av ventilasjon i boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har opprinnelig vannbåren varme med fyrkjele for olje, som leverte vann til radiatorer.
Anlegget er satt ut av bruk, og skal dette tas i bruk må det konverteres til bioolje. Fyrkjele har stempel med alder der det fremstår produksjonsår 1994. Ellers er anlegget sannsynligvis fra 1971.

Eier opplyser følgende:
"Det kan byttes dyse på fyret, slik at man kan fylle biodiesel. Systemet er inntakt og kan kjøres igang.
Det ligger et helt nytt 6kw el-varmeelement nede I fyrrommet, som kan monteres. Det er montert varmtvannsbereder der nå, fra ca 2020, samme som varmepumpene. Ble innstalert da det ikke lengre var tillatt å fyre fosilt."

Vurdering av avvik:

• Anlegget ikke i bruk, og tilstand og funksjon pr. i dag kan derfor ikke beskrives noe nærmere.

Konsekvens/tiltak

Skal kjøper ta i bruk dette, eller deler av dette, så anbefales det å ta kontakt med feks rørlegger Tore Lange som har lang erfaring og betydelig kompetanse på slik anlegg.
Takstmannen har ingen kunnskaper som slike anlegg og kan derfor ikke gi noen vurdering utover det som er opplyst.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

176 l vv bereder plassert i fyrrom. Ny tank i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft/luft varmepumpe i begge stuer. Produksjonsår på pumper er 2018.

Dren fra pumpe lagt til bøtte i bod i kjeller. Bør helt legges ut eller til rom med sluk.

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

I hovedsak skjult anlegg. Jordfeilautomater i skap.

El. tilsyns kontroll i 2024 er opplyst. Deretter utbedret noen mindre avvik. Utbedring av dette foreligger det samsvarserklæring på i boligmappa. Denne sett under befaringen. ¨

Fakturaer fra 2006 og utover samt samsvar på endringer og oppgraderinger i 2010/11 mottatt pr mail etter befaring.
Dette er dokumentasjon på det som er gjort i siste eiers eiertid i følge mottatte opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt samsvar på arbeider 2005, men samsvar på arbeider i kjeller samt div i 1 etg i 2010 er det mottatt samsvarserklæring på den 29-09.2026

Konsekvens/tiltak

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Det ble utført el. tilsyn i 2024 med påfølgende retting av noen mindre avvik.

Det er ikke grunnlag for takstmannen å anbefale tiltak i dette tilfellet, utover å fremskaffe samsvarserklæring på det som ble gjort i 2005 og 2024, men en utvidet el. kontroll NEK 405-2-2. anbefales ved salg av bolig for å avklare eksakt tilstand på el. anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i begge plan. Det er montert både ioniske og optiske. Noen av varslerene er seriekoblet med de i under etg.
Skumaapparat fra 2021 i begge plan er opplyst.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse

Det er gulvvarme i bad, gang og kjøkken i 1 etg og bad i under etg. Så er det luft/luft varmepumpe i stue i begge plan. Varmelumper er stemplet med produksjonsår 2018 og gulvvarme med unntak av bad i under etg (eldre kabler) er fra 2005 da boligen ble oppusset en del etter overtagelse av dagens eiere.

Vannbåren varme i boligen er ikke i bruk og ikke vurdert.

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

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold er sannsynligvis av løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er originalt drenssystem og utvendig fuktsikring av grunnmur under terreng, og dette er av ukjent type/løsning.

Vurderingen her går derfor på alder og registrerte forhold.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Ukjent drenssystem og ukjent om det er gjort noe etter oppføring. Ingen synlig grunnmursplast på nordsiden. Vestsiden er skjult av terrasse.

TG 2 er her som følge av alder og registrert saltutfelling og registrert noe forhøyet motstand i gulv i kjeller i rom med betong, og i nedre del av grunnmur. Mest i bod vest og i nord/vestre del av denne boden. Normal brukstid for drenering er 50 år med lang tid 60 år og kort tid 40 år. Med denne alderen har man derfor oppnådd langt på veg normal brukstid, og med de symptomene man ser og med de utslag på grunnfukt i gulv og vegger i boder i kjeller er dette å anse som normalt ved 55 års alder.

Forholdet må derfor følges med og det er påregnelig at det vil være behov for oppgradering av drenering med tiden, men noe akutt behov for dette er det ikke signal om på befaringstidspunktet - slik kjeller brukes i dag.
Det kan anbefales å gjennomføre opp spyling av taknedløp og eventuelle andre rør man måtte finne i grunn for å holde dette åpent - som ett tiltak for vedlikeholde systemet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av leca lettklinker. Utvendig stenkepusset. Innvendig pusset i bod, fyrrom og gang nord. Ellers påforet og sannsynligvis isolert og platekledd i boligrom

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er asfaltert gårdsplass på hele nordsiden av boligen.

Fall fra grunnmur på det meste av plass, og det er to sluker på gårdsplass. Noen svanker der vann legger seg men dette er på plass og ikke inn mot grunnmur.

TG 2 Terrengforhold ved nord/vestre hjørne av bod

Beskrivelse

Asfaltert veg og gårdsplass

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Deler av veg/asfaltert plass nord for bod nord/ vest har fall ned mot ringmur. Dette medfører at ringmur og gulv i nord/vestre del av bod er fuktig.

Konsekvens/tiltak

Bør gjøre terrengjustering for å lede vann bort fra ringmur til bod.

Tilstandsrapport



Helling på gårdsplass mot bolig

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Stoppekran på utsiden /front av hus, der jorberplantene er. Stoppekran utvendig ble byttet I 2005, og vannledning ble I 2007 lagt opp fra Enenveien. Vannrør fra nedenfor hagen og opp til utvendig stoppkran er plastrør og er i orden, Originale rør/ikke byttet.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Ting kan plutselig skje med eldre vannrør og derav TG 2. Denne usikkerheten må kjøper være klar over.

TG 2 Oljetank - 1

Beskrivelse

Oljetank er nedgravd og derav ikke mulig å kontrollere eller han noen formening om tilstand på .

Eier opplyser at tank sannsynligvis er 3000 l. Det er glasfiber oljetank. Tanken er opplyst å være tom. Det er altså brukt opp det som er tilgjengelig på tank.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om nedgravd oljetank på ca. 3 000 liter, antatt etablert i 1971. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, tilstandskontroll, tetthetskontroll eller eventuell tømming/rengjøring av tanken. Tankens faktiske tilstand er derfor ukjent.

Tanken har høy alder og har vesentlig overskredet en alder hvor det må påregnes økt risiko for materialnedbrytning og lekkasje. Ståltanker er utsatt for innvendig og utvendig korrosjon, mens eldre glassfiber-/GUP-tanker også kan svekkes og bli sprø over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens/tiltak:
Med en eldre tank foreligger det risiko for lekkasje og forurensning av grunnen. Eventuell lekkasje fra nedgravd oljetank kan medføre omfattende og kostbare tiltak knyttet til sanering av tank og forurensede masser. Det anbefales at tankens status avklares og at det innhentes dokumentasjon på eventuell tidligere kontroll, tømming eller sanering. Dersom tanken ikke lenger er i bruk og ikke er dokumentert forskriftsmessig sanert, anbefales tanken tømt, rengjort og fjernet/sanert av kvalifisert foretak i samsvar med kommunens krav.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det er kun snøfanger på del av tak nord/vest. Denne type takking med denne vinkelen utløser snøfangere på hele taket.

• Det er over 20 mm avstand mellom spiler i rekkverk og det er 87 cm høyde på rekkverk. Kravet maks 20 mm åpning og minimum 90 cm høyde på rekkverk

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

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

• Trapp fra bod og til kjellerbod og fyrrom mangler rekkverk over trapp og det mangler handrekker i trapp, og det der lav frihøyde i nedre del av trapp

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2007

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Rammetillatelse gitt i 2007. Ingen andre opplysninger registrert

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

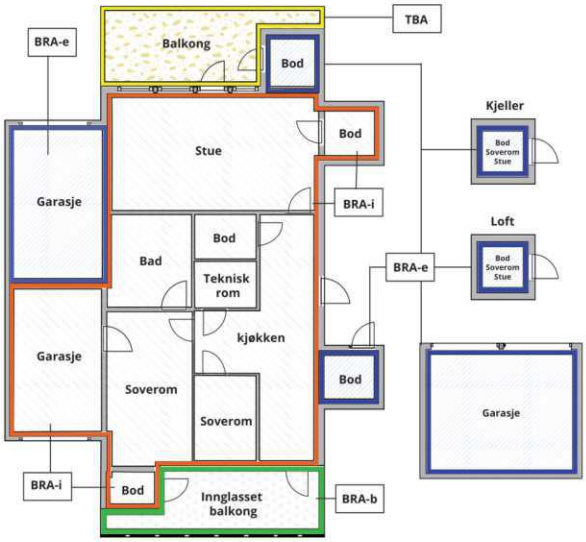
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	114	18		132	62
Kjeller	117			117	
SUM	**231**	**18**			**62**
SUM BRA	**249**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, trapperom til undere etg, soverom/tv-stue vest	Utvendig bod med trapp til bod og fyrrom	
Kjeller	Gang, kjøkkenkrok, soverom, soverom 2, bad, gang m/trapp til 1 etg, fyrrom, stue, bod m/utgang, soverom/tv-stue vest		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra megler både av opprinnelig bolig i 1971 og fra tilbygg stue vest og tak over trapp, samt det som i dag er bod nord/vest. Det er i alle hovedsak samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk, men hobbyrom er i dag stue og to boder nord/øst er blitt til en kjøkkenkrok. Dette er kun mindre vesentlige endringer.

Takhøyde i Kjeller er 2,19 m - 2,26 m. Redusert høyde grunnet nedforing med lydbøyler etc. Takhøyde i 1 etg rundt 2,4 m. Takhøyde i bolig skal i hovedsak være 2,4 m, men deler av boligen og deler av rom kan være lavere

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Åpne areal som carporter er ikke målbare. Gulvflate her kan likevel oppgis til 25 m2.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Carsten Scheby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	27	438		0	1143.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øverlandsvegen 24

Hjemmelshaver
Scheby Carsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øverlandsvegen i veletablert boligområde i østre bydel.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet merd plen og hage med beplantning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	28.09.2026	
3	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260127
Addresse	Øverlandsvegen 24		
Postnr.	6416	Sted	MOLDE
Selgers navn	Carsten Scheby		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB

Polise/avtalenr.:

44519050

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i 1.etasje er bygget nytt i ca 2006, sammen med varmekabler og flis i gang og kjøkken. Badet i sokkel ble fliselagt i ca 2015.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dette ble utført av min far Søren Scheby som er murmester og Erling Lillebostad Mifo Elektro og Hustad Rør.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran og flis på bad i 1. etasje. Nytt "Rør i Rør" for badet i 1. og kjøkkenet i sokkel. Badet i sokkel ble flislagt. Gulvbelegg under som membranVegger har kun primer med flis, da det er dusjkabinet, og ikke dusj /vann rett på vegger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk på bad i 1. etasje.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad i 1. etasje ble alt elektrisk lagt opp nytt, samt kabler under flislagte gulv i kjøkken og gang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og kvitteringer

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har ikke vært tett sluk eller lingnende.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt nytt Rør i rør system for bad 1.etasje og kjøkken sokkel. Det ble lagt nye vannutkastere og rør utedusj.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hustad rør utførte alt av rørarbeider, samt det nye Rør i rør system. Det er mulig Hustad rør fremdele har dok.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det ble lagt ny vannledning fra Enenveien inn til tomt. (2007)Hustad Rør byttet hovedvannkran i 2005

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har ikke eiendommen.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen taknedløp har lekkasjer, samt litt fra takrenner.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Takplater og nedløp på carport har jeg og min far montert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far og jeg.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært fukt inntregning rundt pipeblikk/tettning. Dette er utbedret av blikkenslager. Olje fyr virker. Det er fyringsforbud for bruk av fyringsolje, men ikke biofuel.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe vann som går gjennom terrasse. Alle vinduer i sokkel ble byttet, men vinduer i 1. etasje, vest er ikke tett.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt sementbasert membran under flis på terrasse i 2007. Med snø, is og vann over tid, har fliser løsnet. Jeg har limt på noen av de som har løsnet. Det er tre fliser som er helt løs på fremkant på trapp.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Forsøkt pålimt løse fliser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far Søren Scheby og meg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er skiftet alle vindu, platekledd, listet og lagt nye gulv. Takene er med lydbøyler gips og takess.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Det ble i 2006, omgjort to små boder i sokkel nord-øst, til lite kjøkken.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Det er etterisolet ca halve loftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er ikke feil ved det elektriske anlegget, som jeg kjenner til, da det har var EL tilsyn noen år tilbake.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Da det ble renovert av mifo, ble det lagt opp nyte sikkringer og noen flerre kurser. Det ble lagt opp nytt ifht ombygging i 1.etasje, kjøkken sokkel. Det ble lagt kraftig kurs til lite skap under terrasse, for jacuzzi, utestikk for varmelamper og 3 fas k

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserlæringen. Mifo

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Noen år siden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Mifo har utbedret. Siste som ble instalert var kurs for to nye varmepumper og ny kurs for varmtvannsbereder 2020/2022.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglært instalatør har montert to varmepumper.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Usikker på om jeg har dukument på instalasjon. Mulig mail koorespondanse.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er glassfibertank under gulv i verksted.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Carport ble byggegodkjen og bygget.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sokkel er utleiedel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tegninger av rom i front er på tegninger soverom, hobbyrom/kjellerstue, bad.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble bygget ny carport

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Noe takdekking har jeg selv utført.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Søren Scheby

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det ble oppdaget lekkasje fra blikk rundt pipe. Blikket og lekkasjen er utbedret, men det er fremdeles tegn i tak, på takess og mur som viser skade fra fukt.

Er forholdet utbedret?

Taket / tettningen rundt pipe er tettet. Tak i stue er ikke utbedret.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.09.2026

Signert av *Carsten Scheby*

Initialer selger:
C S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.09.2026 15:41

Eiendom 1506-27/438

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.03.1971	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	1144 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	27	Beregnet areal	1143,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	438	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øverlandsvegen 24	6416 Molde	Tøndergård	Fuglset	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.03.1971	Kart- og delingsforretning	1506-27/438	Mottaker	1144
		1506-27/357	Avgiver	-1144
01.01.2020	Omnummerering	1506-27/438	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13453497			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	224,4/210	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	23.11.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	224,4/210	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	124/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	224	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	105,6/110	0/0	105,6/110
U01	Underetasje	0	118,8/100	0/0	118,8/100

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21779911			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	25/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	25/0	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

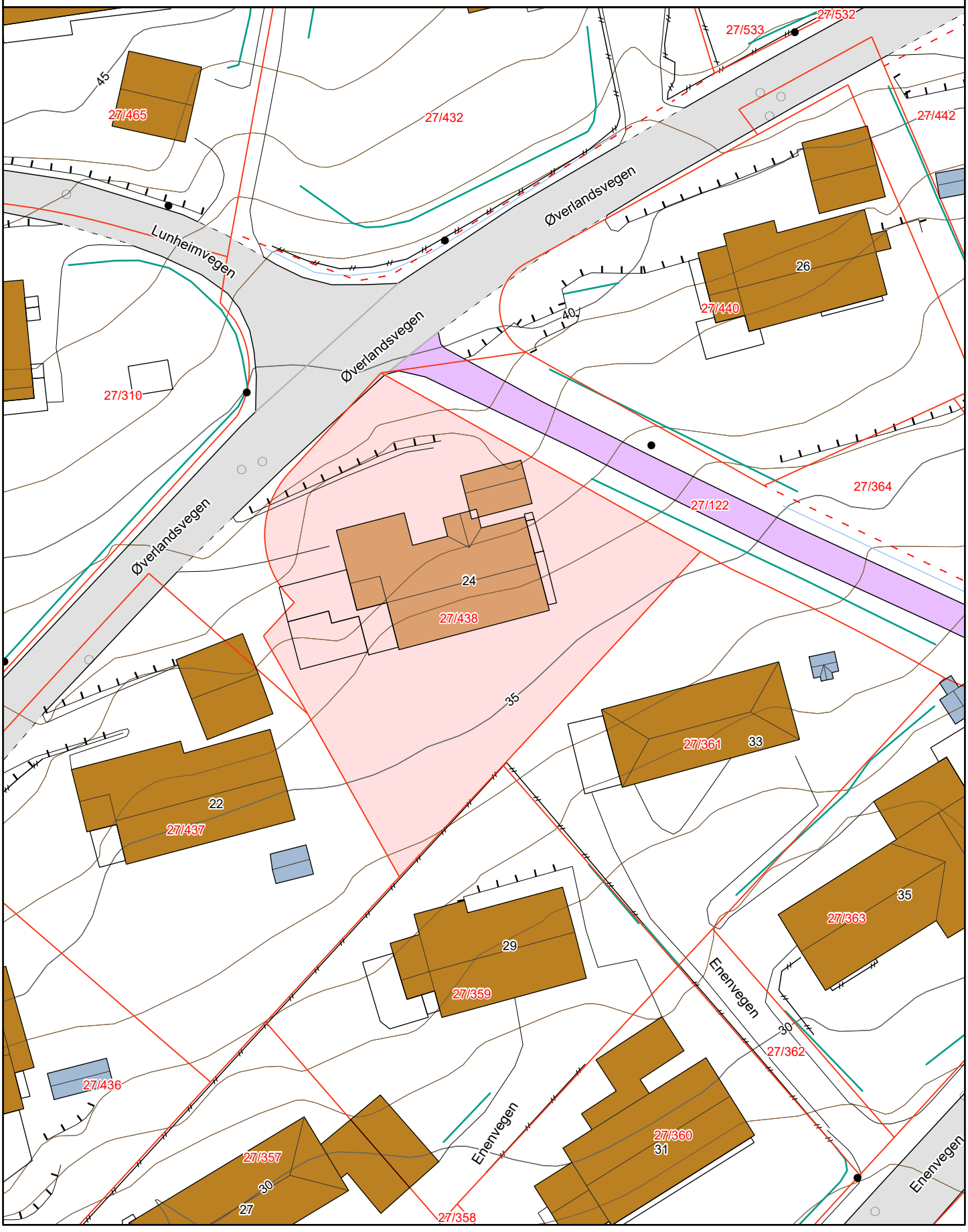
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	25/0	25/0

Oversiktskart

Adresse: **Øverlandsvegen 24, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/27/438/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1144 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2026



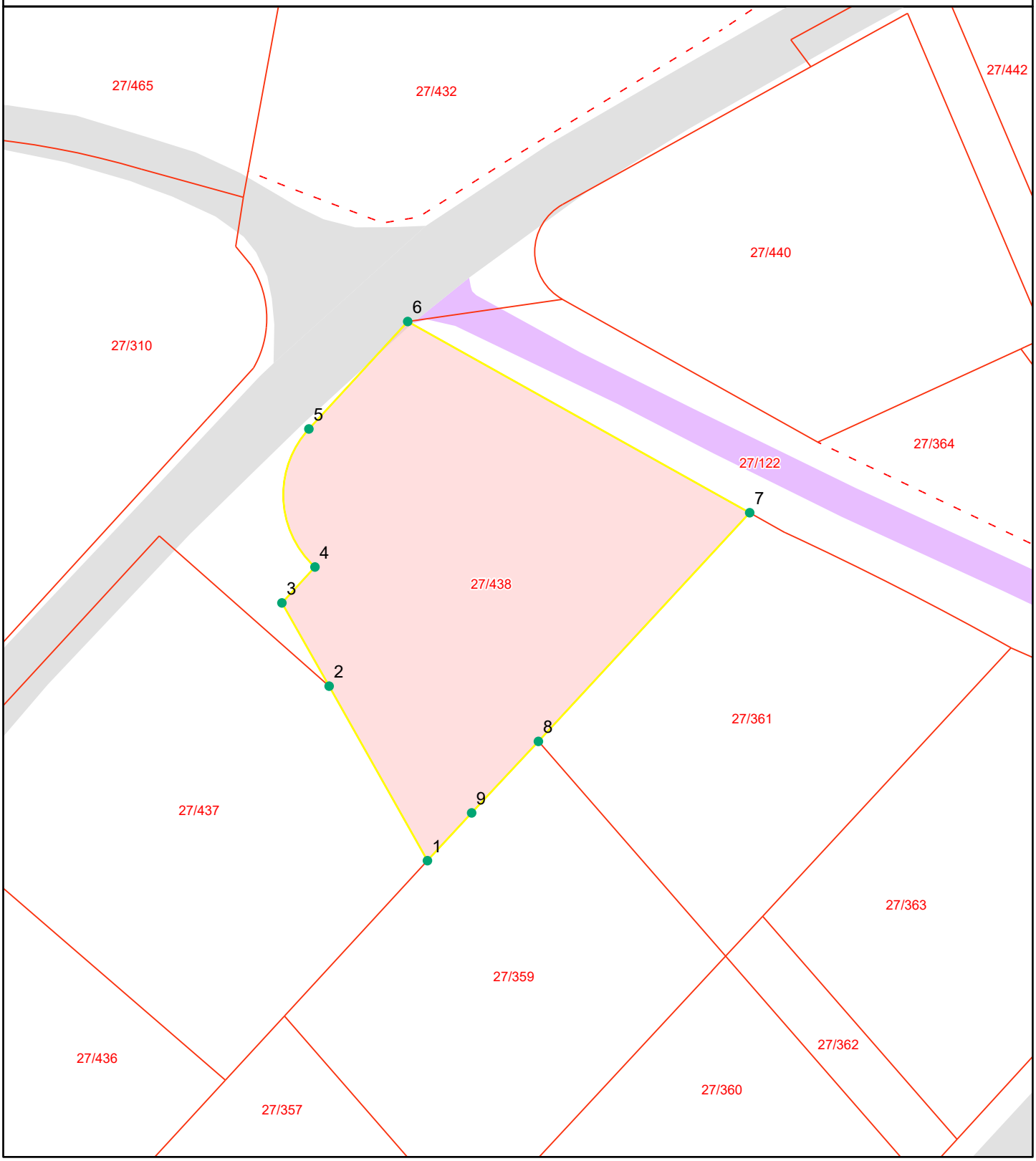
Matrikkelkart

Adresse: **Øverlandsvegen 24, 6416 Molde**
Gnr/bnr: **1506/27/438/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1144 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2026

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: 1144 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958345.49	408315.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.5	0
2	6958361.57	408306.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.84	0
3	6958369.24	408302.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.51	0
4	6958372.55	408305.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.17	9.016
5	6958385.27	408304.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.49	0
6	6958395.17	408313.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	36.21	0
7	6958377.55	408345.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.76	0
8	6958356.48	408326.01	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.04	0
9	6958349.89	408319.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.01	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 27/438
Adresse: Øverlandsvegen 24
Dato: 02.09.2026
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



©Norkart 2026

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: 02.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverlandsvegen 24, 6416 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** 1 144 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 144 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	201212
Navn	Lunheimvegen 16A
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2266/1274_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 135 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Delareal 8 m^2 **Formål** Kjøreveg

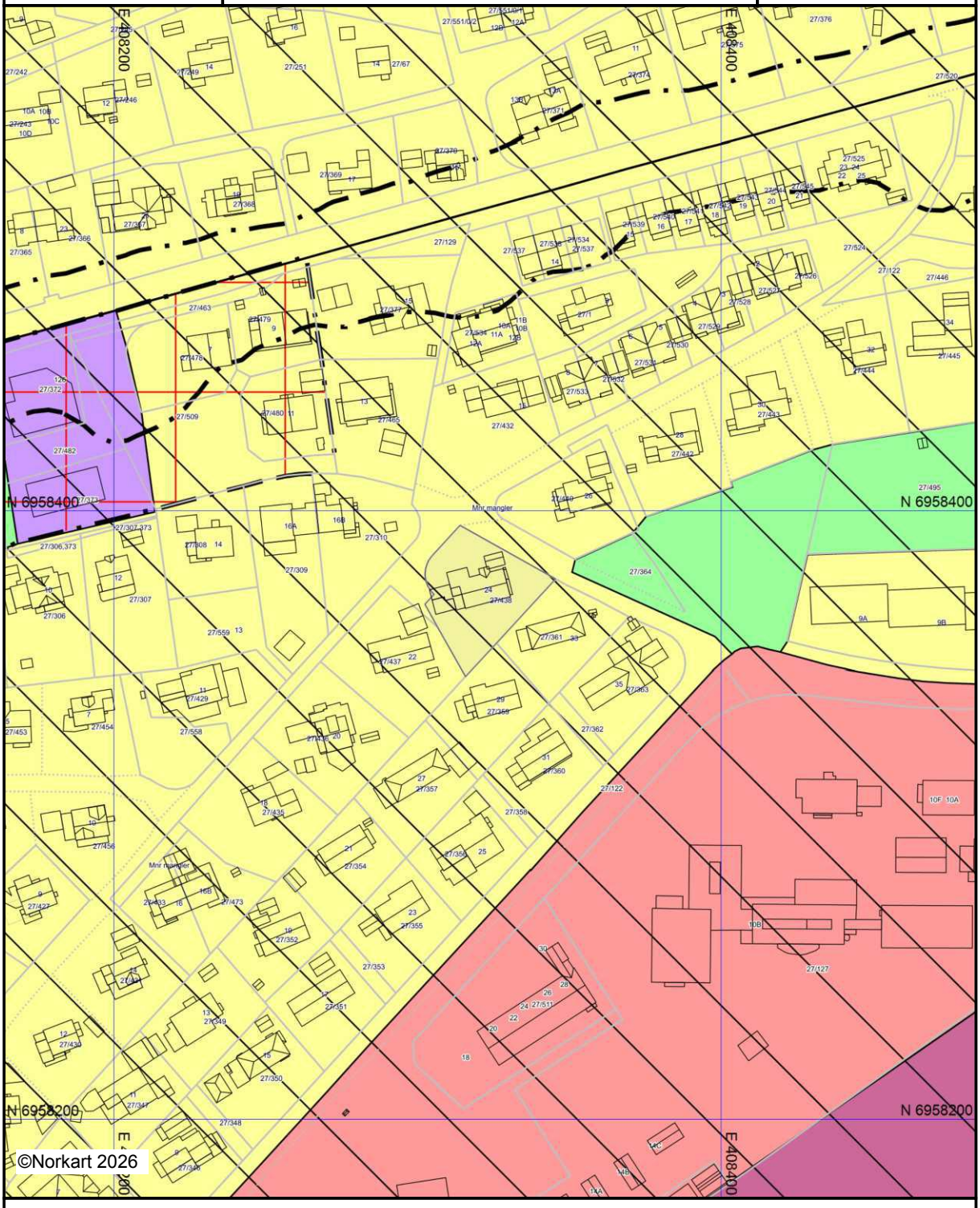
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/438
Adresse: Øverlandsvegen 24
Utskriftsdato: 02.09.2026
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.

Kommuneplanens arealdel for	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKB	Målestokk	1:20000
Dato for basiskart	2016	0 200 400 600 800 m	N
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse			
Varsel om oppstart av planarbeid		12.2.2014	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	53/15	25.8.2015	HVS
Offentlig ettersyn (1. gang)		5.9.-19.10.2015	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	42/16	30.8.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	126/16	13.9.2016	BG
Kommunestyre	**97/16**	**6.10.2016**	**BG**
1. revisjon av plankart		14.11.2016	BG
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

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.

§ 6.4 Ved etablering av helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold skal det settes av godt egnede uteoppholdsareal.

§ 6.5 Område O1 – Området avsatt til kombinasjonsformål offentlig/privat tjenesteyting og grønnstruktur. Det tillates etablering av en barnehage. Resterende areal skal brukes som grøntstruktur. Grønnstrukturen kan brukes som del av uteareal for barnehagen, men må være tilgjengelig for allmennheten etter at barnehagen stenger.
Det kan ikke gis driftstillatelse for barnehagen før de ubebygde deler av området er opparbeidet og tilrettelagt for både bruk av barnehagen og almen bruk som friluftsog lekeområde.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m² per 100 m² bruksareal.

§ 7 Handel og næring

§ 7.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretningsareal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m² tillates ikke utenfor A-området vist i Temakart 1.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Hovedruter for sykkel og gangtrafikk skal sikres i samsvar for kommunedelplan - Hovednett for gående og syklende i Molde kommune. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektiv sykkelforbindelser til hovednettet.

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

§ 8.3 Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Etablering av holdeplasser skal skje i samråd med Molde kommune og den aktuelle vegeier. Kommunal norm om utforming av bussholdeplasser skal legges til grunn.

§ 8.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker varelevering. Varelevering skal primært løses på egen grunn.

§ 8.5 Alle arealplaner skal ta hensyn til virkningen for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

§ 8.6 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg der det ikke er krav om reguleringsplan skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormal og vurderes etter den til en hver tid gjeldende rammeplan for holdning til avkjørsler, jf. vegloven §§ 40-43.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) For området Lundavang (Molde sykehus, deler av S3) er reguleringsformålet satt til offentlig tjenesteyting og boliger. Formålet boliger kan først brukes når plankravet er oppfylt og sykehusdrift opphører på dette stedet. For eksisterende boliger innenfor området skal eksisterende reguleringsplaner gjelde, og med nødvendig utfylling av kommuneplanens bestemmelser.
b) For området K1 er reguleringsformålet næring, forretning og privat tjenesteyting.
c) For området K2 er reguleringsformålet næring og forretning.
d) For området O1 er reguleringsformål offentlig og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Bestemmelsene i § 6.5 gjelder.

§ 10 Parkering

§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneinndeling vist på figur 2 og Temakart 3.

§ 10.2 Da det ikke er samsvar mellom parkeringskravene i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens krav skal kommuneplanen gjelde.

§ 10.3 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, jf. PBL § 28-7. Innbetalt beløp skal være i samsvar med kommunestyrets gjeldende satser.

§ 10.4 Minst 5 % av felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.

§ 10.5 Minst 6 % av parkeringsplassene til offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler.

§ 10.6 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytting til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Retningslinjer til parkering

1. For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.
2. Forslagsstiller til reguleringsplaner bør i bestemmelsene tilrettelegge for strøm ved parkeringsplassene:
    a. Bolig med felles parkeringsareal: En per boenhet
    b. Parkering for ansatte: Min. 20 % av parkeringsplassene
    c. Nærings/besøksbygg: Min. 10 % av parkeringsplassene

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

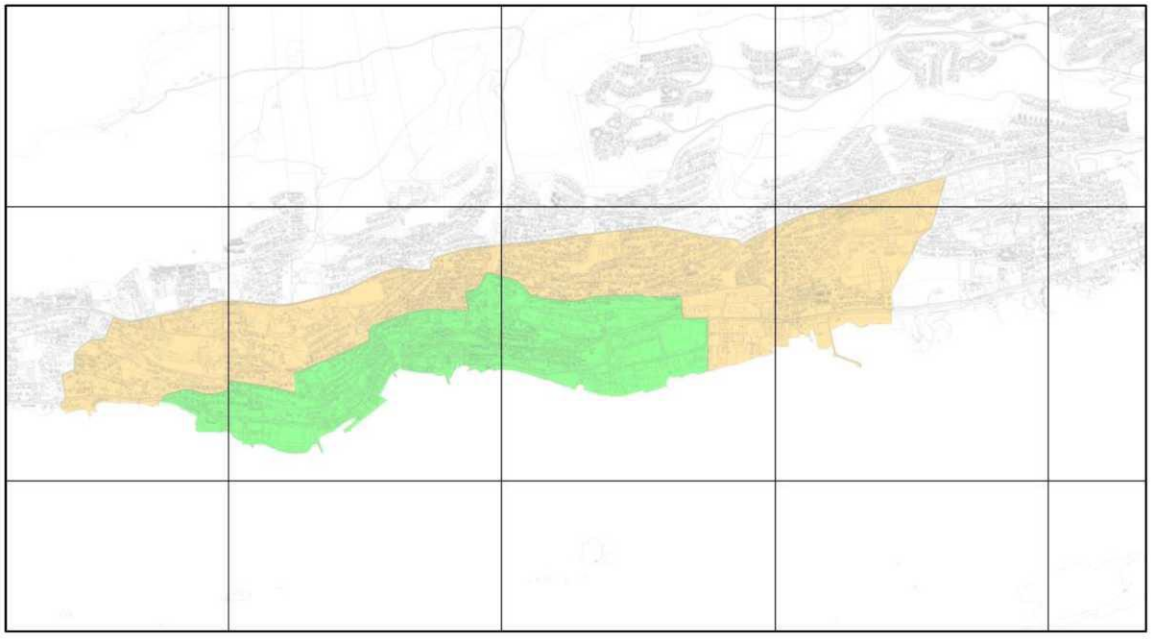
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	0,2	0,2	0,2
Barnehage	Ppl/Avdeling	3,0	3,0	2,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,3	0,3	0,3
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Videregående skole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Høyskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	2,0	2,0	1,0
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	1,0
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,2	0,2	0,1

Krav til parkeringsplasser for bolig

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	- -	0,2 0,5	0,2 0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2	1 2	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1	1 1	1 1



Figur 2: Parkeringssoner (grønn = sentrum, oransje = indre byområde, hvit = øvrige områder)

§ 11 Blå og grønne strukturer

§ 11.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 11.2 I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

§ 11.3 Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

§ 11.4 Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3

§ 11.5 Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier skal sikres gjennom reguleringsplan.

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

a. Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
b. Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
c. Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
d. Det tillates å bygge nye stier og turveger innenfor LNFR 1, LNFR 2 og LNFR 4. Eventuelle tiltak skal behandles av formannskapet i Molde kommune.
e. Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en m²-BYA = 40 m². Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn 10 m².

Generelle retningslinjer for Moldemarka

1. Fysisk tilrettelegging for friluftsliv skal bidra til å gi alle grupper i befolkningen mulighet til naturopplevelser og rekreasjon. Ved tilrettelegging skal en spesielt ta hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

2. Tilretteleggingen skal være variert og imøtekomme mangfoldet av Moldemarkas brukere. Tilrettelegging skal skje på en naturtilpasset måte. Områder som er særlig sårbar mht. naturmangfold skal bevares.
3. Anlegg for konkurranseidrett skal lokaliseres utenom Moldemarka.
4. All fysisk tilrettelegging skal avklares med grunneierne.
5. For hytter skal det ikke legges inn strøm og vann. Det tillates ikke gjerder rundt hytter. Verandaer kan tillates dersom de er overbygd og inngår som en del av bygningskroppen til hytta.
6. Rydding av gjengrodde stier, og gjennomføring av tiltak for å redusere slitasje som følge av aktivitet skal anses som positivt.

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

I Lisonen – LNFR 1 skal det tas særlig hensyn til skogens verdi for landskap, klimavern og opplevelsesverdi.

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

1. Nær boligbebyggelsen har skogen stor verdi som lekeområde for barn. Det skal derfor tas spesielle hensyn for å bevare områder for lek.
2. I særlig synlige deler av lia skal hogstflatene søkes begrenset til et minimum.
3. I mulig løsneområder for snøskred skal det ikke hogges slik at det blir dannet flater.
4. Nærmiljøanlegg som for eksempel lekeplass, gapahuk og liknende kan lokaliseres innenfor lisonen. Etablering av slike funksjoner bør skje i nærhet til bebyggelsen.

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

Sentralsonen – LNFR 2 skal være kjerneområdet for tilrettelegging for friluftsliv og mosjonsidrett.

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

Øvre sone – LNFR 3 skal søkes uberørt av tilrettelegging for friluftsliv og skogbruks-tiltak.

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

1. Bygging av turveger og skogsveger er ikke ønskelig i denne sonen.
2. Over våte partier som myrer og liknende kan det legges ut stokker som kavleveg. Det kan også legges grus over kortere strekninger for å unngå terrengskade som følge av aktivitet.

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4
Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

1. I grensen mot LNFR 3 bør en begrense inngrep. Hogst bør skje som uttak av enkelttrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
§ 13.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

§ 13.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates forutsatt at økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt (med tiltak menes i denne sammenheng opparbeiding av turstier, fasiliteter knyttet til friområder og liknende).

§ 13.3 Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

a) I områder regulert til LNF i kommuneplanen tillates det ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (pbl § 11-11 nr. 5).
b) I ikke regulerte byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter (pbl § 11-9 nr. 5).
c) I regulerte områder langs vassdrag gjelder byggegrenser i vedtatte reguleringsplaner.
d) Faresoner, hensynssoner og andre krav satt i kommuneplanen gjelder for alle områdene.

Retningslinjer:

1. *Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten bør utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.*
2. *Langs resterende vann, vassdrag og myrer bør det være en 5 meter sone (beregnet fra kant) for å sikre en kantvegetasjon som ivaretar dyreliv, estetikk og biologisk mangfold.*

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m^2, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 14.2 Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 14.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettdannede områder skal ikke bygges ned.

§ 14.4 Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.

§ 14.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

§ 14.6 Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m^2-BYA=40 m^2. For naust tilhørende gardsbruk er m^2-BYA tilsvarende m^2-BYA = 50 m^2. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

§ 14.8 Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l. i hovedsak utføres i naturstein.

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
b) Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
c) I områder under marin grense skal eventuell forekomst av kvikkleir og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

a. Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører *Faresone flom* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
b. Flomfaren langs kysten skal vurderes i alle reguleringsplaner som er berørt av *Faresone flom* i kommuneplanen etter veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» (DSB og Fylkesmannen.no).
c. Naturlige flomveier skal bevares.
d. Innen en avstand på 30 meter fra bekker/elver med årssikker vannføring og som ikke er omfattet av *faresone flom* skal det i reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 planlegges og utformes slik, at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
e. Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
f. Ved etablering av private avløpsnett der sluk ligger lavere enn kote +4 m, tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallsystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 15.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla). Jfr. retningslinjer fra Statens strålevern.

Retningslinjer:

1. *Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

§ 15.5 Skytebane

Ved søknadspliktige tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet og akseptabelt støynivå jf. statlige retningslinjer for skytebanestøy skal sikres.

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

Ved tiltak jf. PBL 11-7 innenfor hensynssone naturtyper skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 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-*

simumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*
6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må eventuelle kulturminne og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har søkt å ta hensyn til disse.

Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

a. Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
b. I detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten plankrav skal det utarbeides en utomhusplan som viser arealer til lek og opphold. Planen bør også vise plassering av utstyr, nye og eksisterende koter, områder for ferdsel og beplantning, murer og materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.
c. I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
c. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. Dette må dokumenteres.
e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².

b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
b. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
c. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 500 meter fra boligene. Arealet skal være minst 5000 m² og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m².
b. Denne type lekeplass kan brukes som felles lekeplass for flere mindre boligområder. Lekeplassen kan med fordel legges i større, sentrale friområder. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til utearealet til skoler. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
c. Lekeplassen skal gi plass til plasskrevende aktiviteter. Det skal etableres minst 20 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

§ 19.1 Med uteoppholdsareal menes her areal som kommunen har vurdert som egnet for opphold. Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal. Areal til lek inngår ikke i uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

1. *Kant og restareal rundt bebyggelsen*
2. *Små, usammenhengende arealer med uhensiktsmessig form som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner (for eksempel sittegrupper, lekeutstyr med mer).*
3. *Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg.*
4. *Terreng brattere enn 1:3 kan etter vurdering unntaksvis tillates når det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

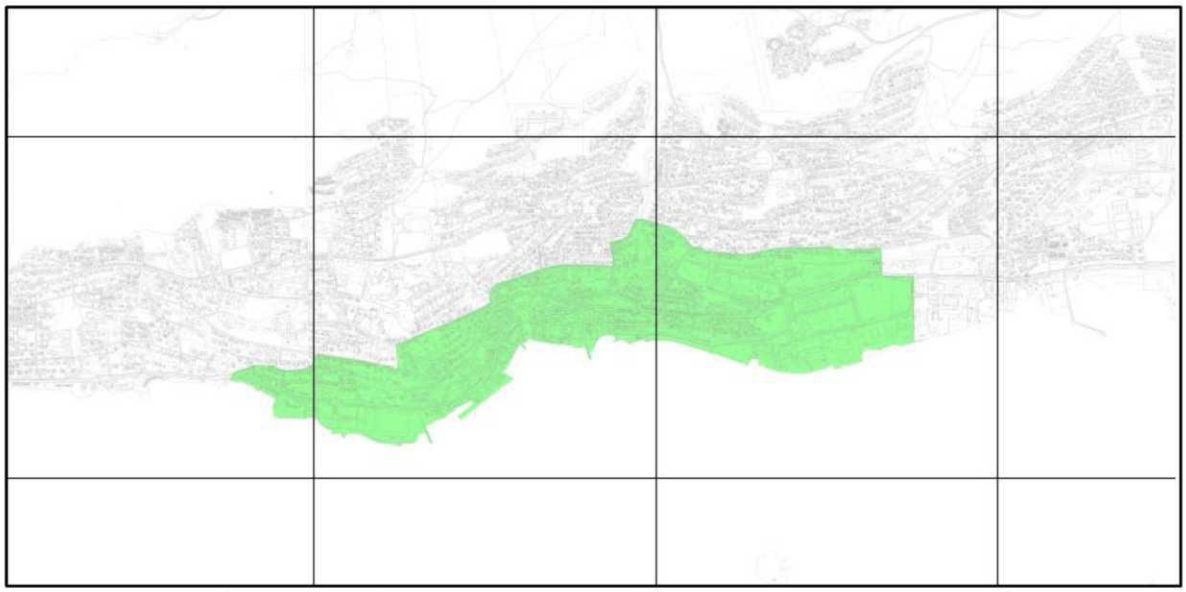
§ 19.2 Utforming av uterom

a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.
c. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneinndelingen vist i figur 3 og Temakart 2. Det legges til grunn følgende krav per boenhet:
    - 50 m² på egen grunn
b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.



Figur 3: Soneinndeling for krav til uterom i Molde (Grønn = sentrum, hvit = øvrige områder)

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

Uteoppholdsareal og grøntområder (jf. PBL § 11-7) skal prioriteres over andre formål innenfor sentrumssonen. Byrom/bakgårder kan brukes som del av private uteoppholdsareal i tettbebygde strøk.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn % - BYA skal følgende gjelde:

- Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone) – 27 % BYA
- Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone) – 30 % BYA
- Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone) – 35 % BYA

§ 20.2 For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.

§ 20.3 I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

§ 20.4 Ved fortetting skal krav til parkering og uteoppholdsareal tilfredsstilles.

§ 20.5 Fortetting skal gjennomføres i henhold til gjeldende soneinndeling. Soneinndelingen fremgår av figur 4 og Temakart 4.

Retningslinjer:

1. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
2. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone)

§ 20.6 Hensyn til eksisterende gatestruktur, hagestruktur og bygningsvolum skal særlig vektlegges.

§ 20.7 Det tillates ikke å fradele nye tomter innenfor sonen.

§ 20.8 Oppretting av nye bruksenheter, samt på-/tilbygg knyttet til eksisterende bygningsmasse kan tillates når det ikke endrer strøkets karakter.

§ 20.9 Nye bygg som for eksempel garasjer og uthus skal underordnes hovedhuset på tomta, og tilpasses i form, farge og materialbruk.

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

§ 20.10 Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus. § 20.3 gjelder ikke.

§ 20.11 Strøkets dominerende bebyggelsesstruktur skal legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse, avstand til veg skal særlig vektlegges.

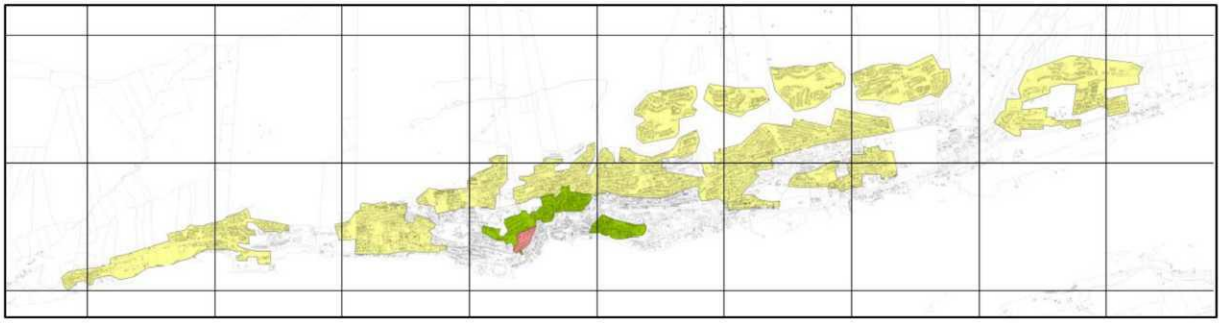
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)

§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



Figur 4: Soneinndeling for fortetting (Grønn = områder med særlige restriksjoner, gul = områder for småhusbebyggelse, rød = område med spesielle plankrav).

§ 21 Kulturmiljø

§ 21.1 Tiltak som berører fredede kulturminner skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

§ 21.2 Kulturmiljø som er markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart.

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.
I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere
Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil
Det gjeldende arkitektoniske/visuelle profil for Molde kommune skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Skilt
§ 22.3 Skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Folie på vinduer tillates der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

§ 22.4 I bygg med flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en felles presentasjon. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt, maksimalt 1 skilt per virksomhet per fasade.

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

§ 22.6 I rene boligområder, må det ikke oppføres reklame. Mindre reklame på forretninger, kiosker o.l. kan oppføres i den grad det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 22.7 I åpent landskap, friområder og parker må det ikke oppføres reklame. Reklame tillates ikke plassert på stolper, gjerder, vegger eller trær.

§ 22.8 Skilt og reklame skal ved sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet for øvrig.

§ 22.9 Skilt og reklame i form av lyskasser kan kun benyttes dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

§ 22.10 Dynamisk reklame/informasjon skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Røysan, Reknes, Sentrum, Fabrikkvegen, Lingedalen, Moldegårdsleira og Bolsønes verft bør det etableres en gatestruktur.

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.

3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



MOLDE KOMMUNE

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/438
Adresse: Øverlandsvegen 24
Utskriftsdato: 02.09.2026
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.

Plan nr 1274
Plan nr 1477
Plan nr 1181
Plan nr 0582
Plan nr 1482
Plan nr 2585
Plan nr 0193
Plan nr 0293
Plan nr 0996

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVERLAND MOLDE

§ 1.

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

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen villamessig boligbebyggelse.
2. Konsentrert boligbebyggelse.
3. Offentlig bebyggelse.
4. Industriformål.
5. Allmennyttige formål.

B. Trafikkområder.

1. Kjøreveger.
2. Gang-, sykkelveger og fortau.
3. Grøntrabatter/trafikkøy.

C. Friområder.

1. Lekeplasser, turveger.

D. Fellesområder.

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

§ 3.

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

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4.

Områder for åpen, villamessig boligbebyggelse.

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

b. Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c. For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over

50 m2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

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

§ 5.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a. Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b. Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

c. For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av bil i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

§ 6.

Områder for offentlig bebyggelse.

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

§ 7.

Områder for industriformål.

a. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

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

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

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

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

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

f. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

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

§ 8.

Område for allmennyttige formål.

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

B. TRAFIKKOMRÅDER

§ 9.

Kjøreveger.

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

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

§ 10.

Gang-, sykkelveger og fortau.

a. Gang-, sykkelveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

C. FRIOMRÅDER

§ 11.

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

hinder for områdets bruk som friområde/lekeplass.

D. FELLESOMRÅDER

§ 12.

Felles atkomstveger/gangveger.

a. Mindre forskyvninger (justeringer) av fellesatkomstens plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e).

§ 13.

Felles lekeplasser.

a. I lekeplassområdet kan bygningsrådet tillate oppført mindre bebyggelse som har naturlig tilknytning til lekeplassen, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som lekeområde.

FELLESBESTEMMELSER

§ 14.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

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

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens § 69 nr. 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

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

d. Ingen tomt kan innhegnes mot veg uten med bygningsrådets samtykke. innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

e. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

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

i. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde, 16.7.76

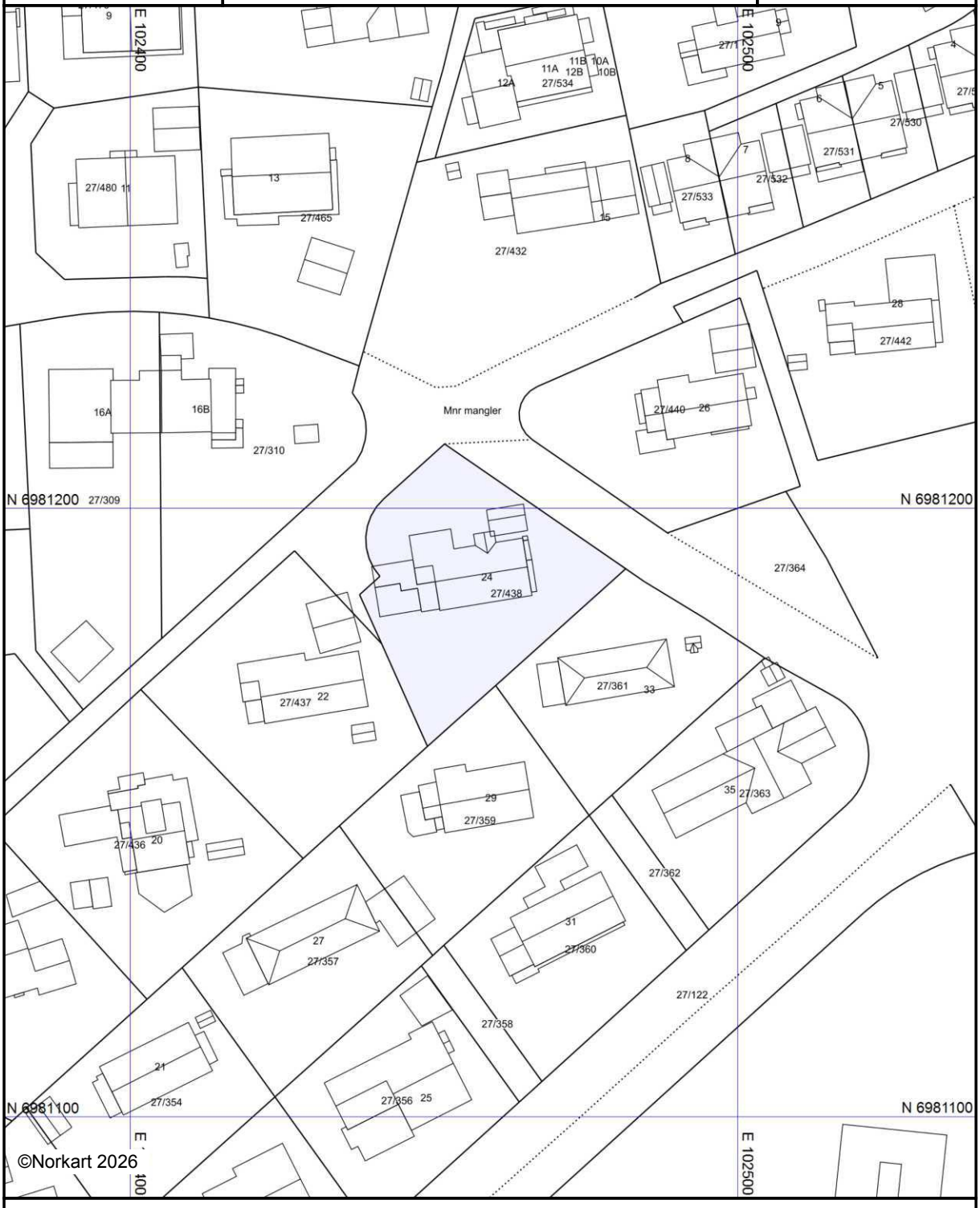
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

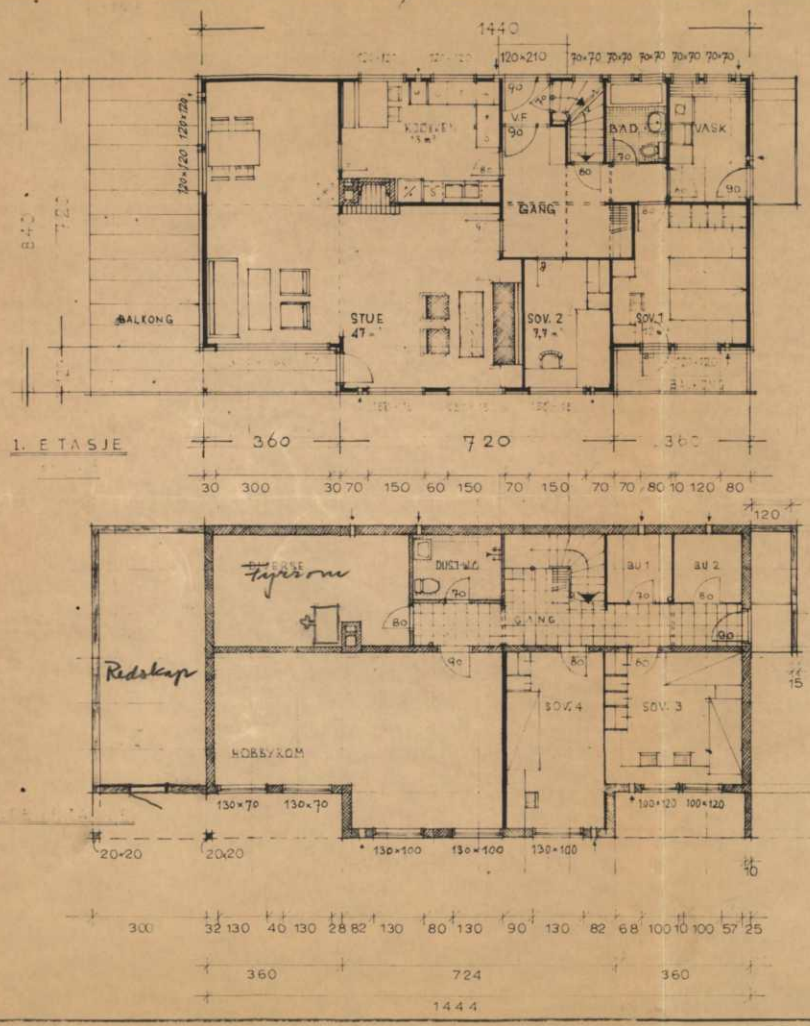
Eiendom: 27/438
Adresse: Øverlandsvegen 24
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

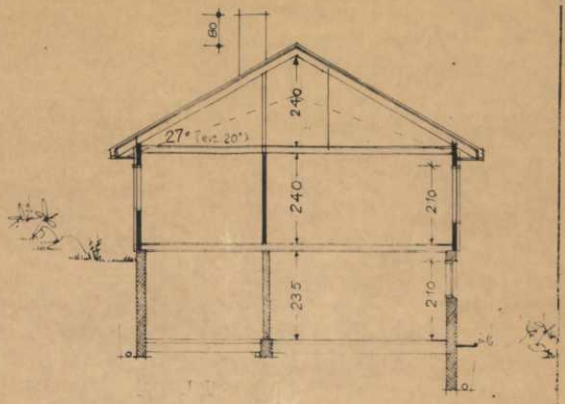
N

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.





GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/4-71 SAK 227/71

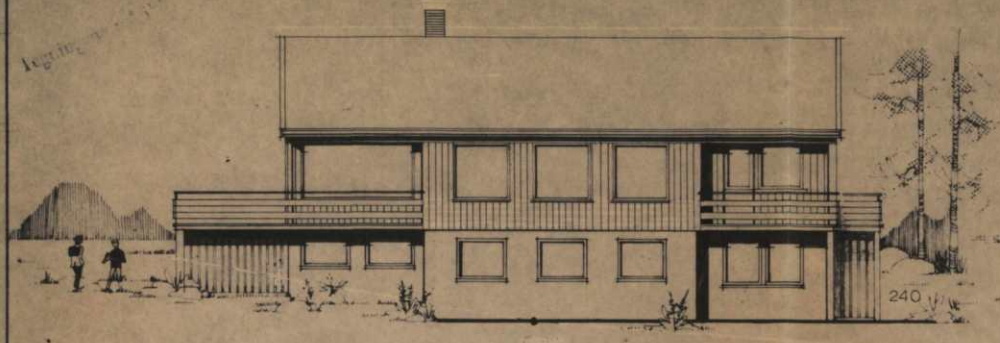
Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.

MALO SAGBRUK A/S
TRELAST OG BYGNINGSARTIKLER
MOLDE — NESJESTRANDA
TLF. 52522

1:100

24-2-89
Revidert 26-3-89

BERNT ROALD
ØVERLANDSVEGEN

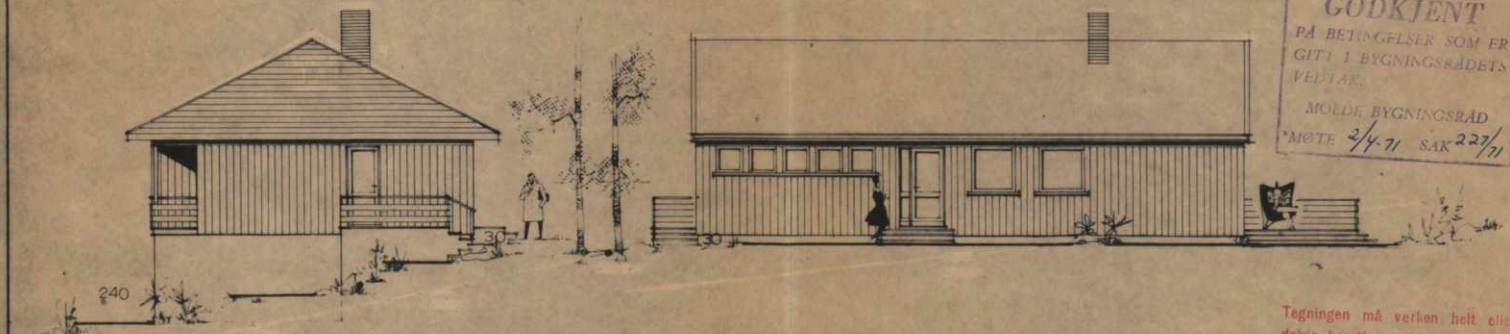


FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

FERDIG PLANERT TERRENG



FASADE MOT ØST

FASADE MOT NORD

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/4-71 SAK 227/71

Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A/s ikke medvirker i

MALO SAGBRUK A/S
TRELAST OG BYGNINGSARTIKLER
MOLDE — NESJESTRANDA
TLF. 52523

Målestokk 1:100
Tegn. 24-2-69
Trac.
Revidert 26-3-69
Erstatning for:

BERNT ROALD
ØVERLANDSVEGEN

ÅGE SVILAND
A.S
GJE... 62 65
SANDNES

REV. 29-5-71

A.s Tørrkop. A 3. 12000. 1-67 Sentrum Trykkeri

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

IV/AL1

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Øverlandsvegen 24, 6400 MOLDE				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Enebolig	29/3-71	dato 2/4-71	sak 227/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bernt Roald	Øverlandsv. 24, 6400 Molde	54 160

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Malo Sagbruk A/S v/Geir Talsethagen	6400 Molde	52 522

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ole Hestad	Moldeliv., 6400 Molde	51 132

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Innflyttingstillatelse gitt 23/11-1971
Frisklufttilførsel til fyrrommet må gjøres større.

Molde den 27. februar 1979

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

IV/AØ

INNFLYTTINGSTILLATELSE for enebolig.

Byggherre: Bernt Roald.

Eiendom: Øverlandsvegen 24. *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Øverlandsvegen 24.

Ansvarshavende: Ole Hestad.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av november 1972.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 23. november 1971.

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Tetting rundt rør og langs vegg i bunn av kjøkkenbenk.
2. Isolering av ventilasjonskanaler på loft.
3. Pussing av golv i hobbyrom og redskapsrom.
4. Pussing av vegger i hobbyrom og redskapsrom.
5. Taklister i to boder i kjeller.
6. Maler - og tapeserarbeid i kjeller.
7. Fullføring av rørleggerarbeid i kjeller.
8. Større friskluftventil i fyrrom. (Må ikke kunne lukkes.)
9. Pussing av dekke over kjellerinngangen.
10. Pipe må mures med helsteins vanger over tak.
11. Pussing av kant på terrasse.
12. Utv. malerarbeid.
13. Terrengbehandling.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 2. april 1971.

Sak 227/71. Oppføring av enebolig på eiendommen Øverlandsvegen 24.

Anmelder: Malo Sagbruk A/S v/G. Talsethagen.
Byggherre: Bernt Roald.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate 112 m^2 i 1 etasje m/sokkel på eiendommen Øverlandsvegen 24 i Molde.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Byggherren er refusjonspliktig for veg og kloakk som legges av kommunen. Kfr. bygningslovens § 46.
2. Blir vann- og kloakkledninger gående over andres eiendommer, må erklæring innhentes. Kfr. bygningslovens § 66.
3. I regulert strøk må alle bygg oppføres innenfor byggelinjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
4. Drensledningen skal ligge minst 20 cm under overkant tilliggende golv, regnet til innvendig bunn av rør.

   Drensledningen skal ha fall på ikke mindre enn 1:200 og føres til kum tilknyttet ordnet avløpssystem.
5. For innredning av varig oppholdsrom i underetasjen skal ethvert rom som har golv under terrengnivå sikres spesielt mot inntrengning av fukt i vann- eller dampform i golv og vegger.

   I leilighet og hybel i underetasje skal golvets overkant langs hovedvindusvegg ikke ligge lavere enn terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg til en avstand av minst 2,0 meter fra veggen. Kfr. forskriftenes kap. 31:24.
6. Enhver leilighet skal ha bod og skap for oppbevaring av klær med et samlet areal på minst 4,0 m^2, og et sportsrom på minst 5,0 m^2, samt bod for matvarer og brensel. Kfr. forskriftenes kap. 31:32.
7. Alle rom må ha friskluft-tilførsel og avtrekk som angitt i forskriftenes kap. 47:131 og 132.
8. Balkongbjelker og golv må være av trykkimpregnerte materialer, og ligge minst 10 cm lavere enn dørterskelen.
9. Ved naturlig avtrekk skal avtrekk fra kjøkken og w.c. føres i egne kanaler over tak.
10. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskriftenes kap. 49.

    Montering av oljefyringsanlegg og lagring av B-væsker må godkjennes av brannsjefen.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

11. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet.

    Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.

12. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.

13. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

14. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.

15. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

R. Holmen Tora Haukebø W. Wilkens K. Heggem O. Strandebø

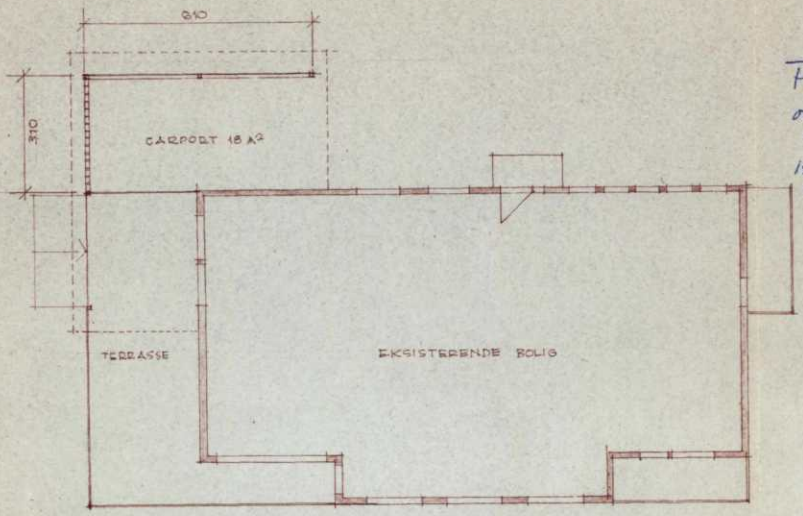
O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Bernt Roald, Enen, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 6. april 1971.

Otto Nøst



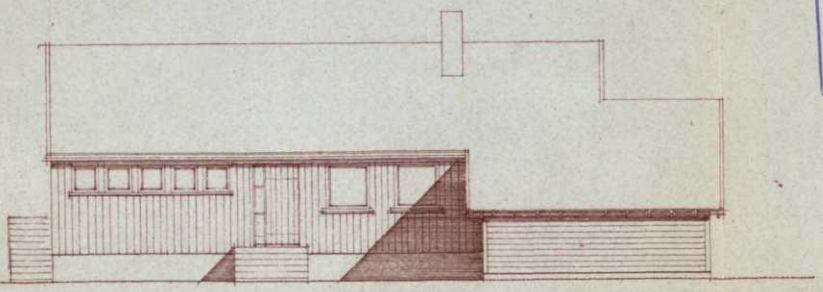
PLAN

Plasseringen kontrollert og funnet i orden.
15/9 1976 IV

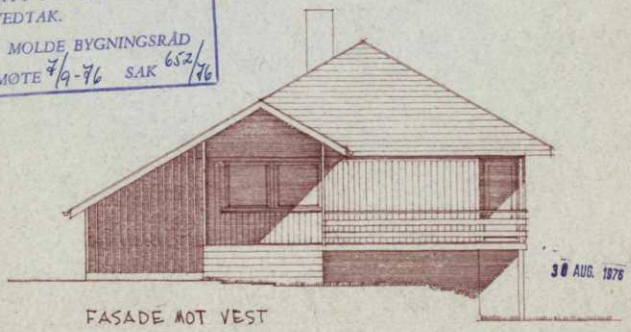


SITUASJONSPLAN 1:1000

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 7/9-76 SAK 652/76



FASADE MOT NORD



30 AUG. 1976

FASADE MOT VEST

GARPORT FOR BERNT ROALD – ØVERLANDSVEGEN
PLAN - FASADER - SIT.PLAN MÅL. 1:100 – 1:1000
MOLDE 28. AUG. 76. EIVIND STOKKE

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 7. september 1976.

Sak 652/76 Oppføring av Carport - Øverlandsvegen 24.

Ny søknad fra Bernt Roald om bygningsrådets godkjenning på oppføring av Carport med grunnflate på 18,9 m2 på eiendommen Øverlandsvegen 24 i Molde.

Innstilling:

Under forutsetning av at Carporten blir liggende minst 4 m fra nabogrensen og utenfor byggelinjen, vil bygningsrådet godkjenne Carporten oppført.

Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet. Bygningskontrollen må varsles for utstikking og kontrollmålinger.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

R. Holmen **J. P. Hammerø** **A. Ohnstad**

R. Gjørtz **A. Thrana**

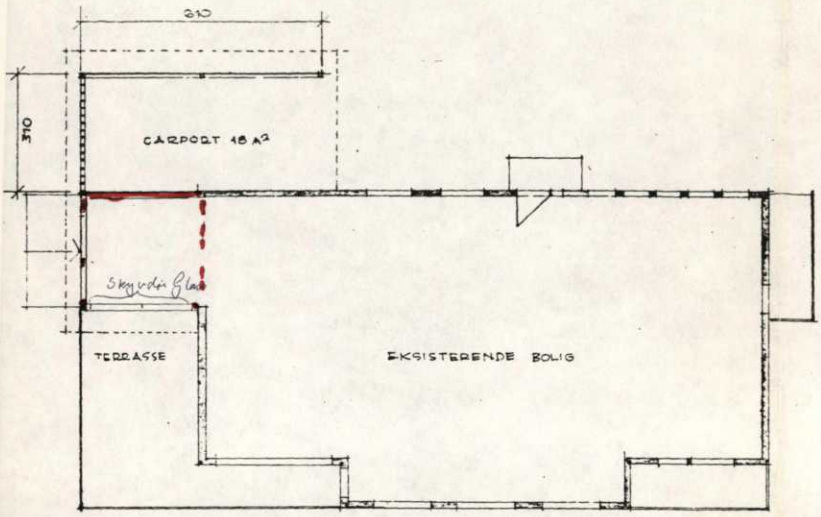
O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

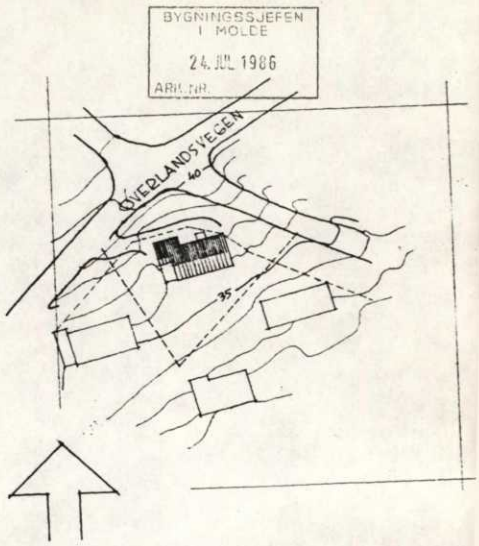
Sendes herr Bernt Roald, Øverlandsvegen 24, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 14. september 1976.

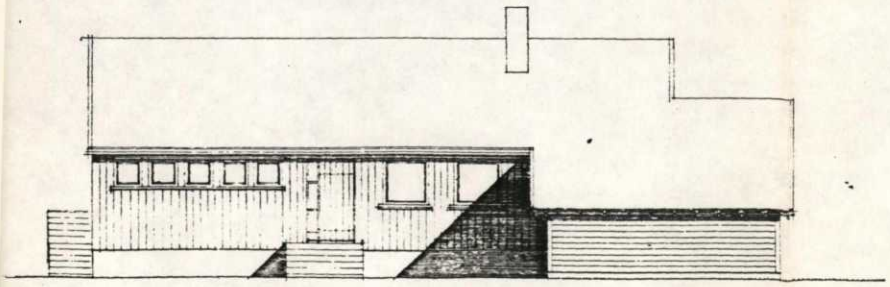
Otto Nøst



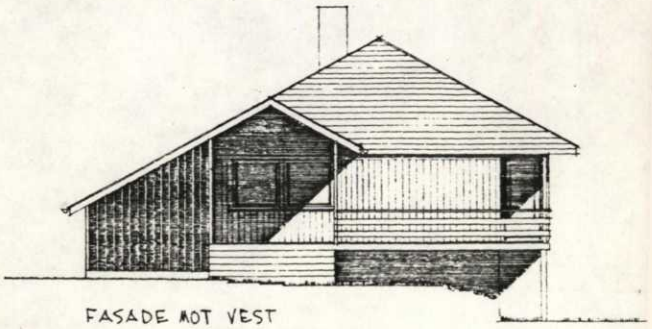
PLAN



SITUASJONSPLAN 1:1000



FASADE MOT NORD



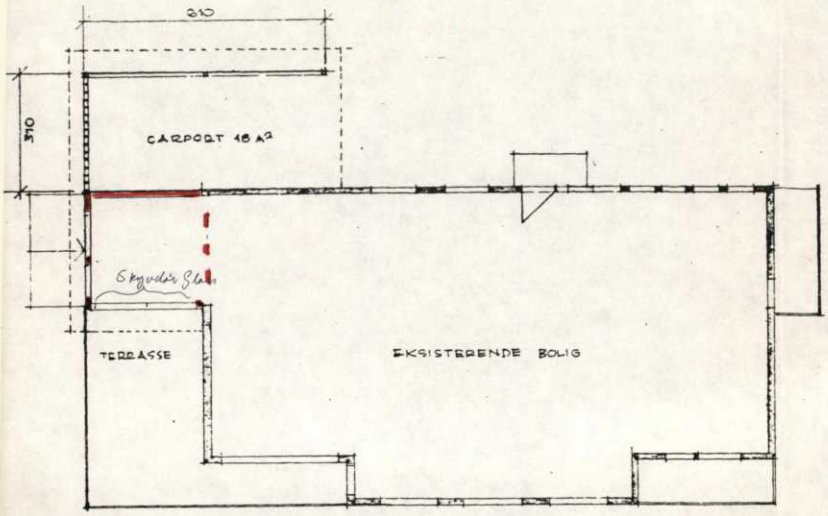
FASADE MOT VEST

24

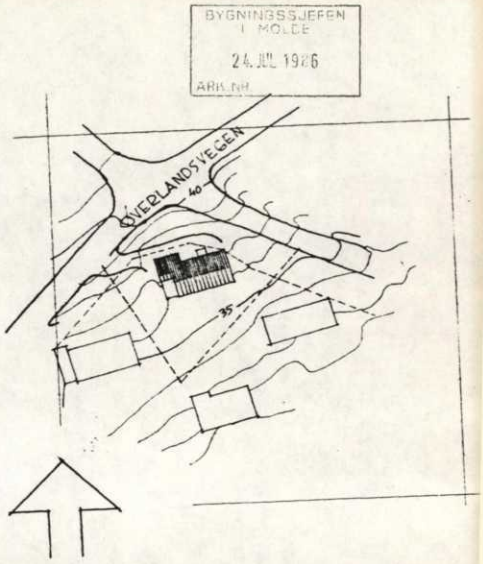
UTV. STUE .. EINAR VOLLEN - ØVERLANDSVEG

PLAN - FASADER - SIT.PLAN MÅL. 1:100 - 1:1000

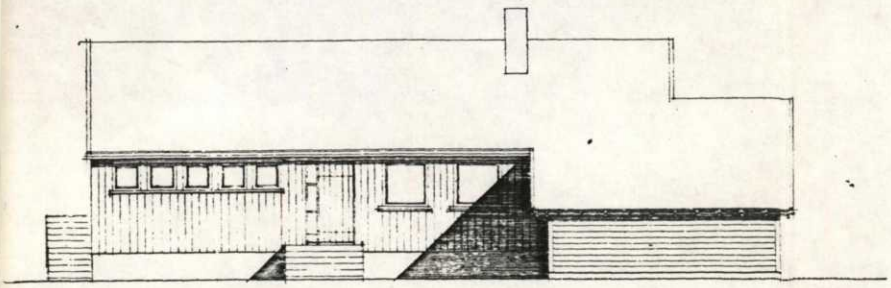
BOLIG FOR ANS. AV BIRGIT STOKKE



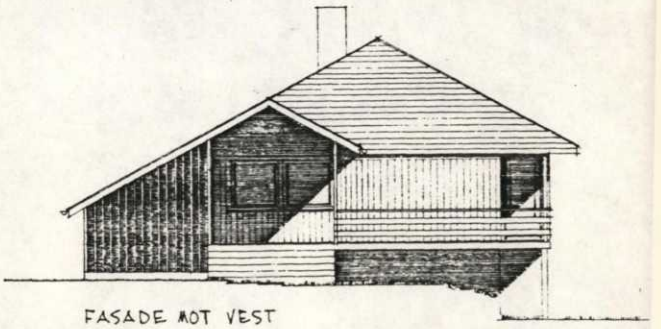
PLAN



SITUASJONSPLAN 1:1000



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

JY

UTV. STUE .. EINAR VOLLEN - ØVERLANDSVEG

PLAN - FASADER - SIT.PLAN MÅL. 1:100 - 1:1000

[illegible] A.I.A. BIVIND STOKKE

HS/LH

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §99, nr 1 og 3.

Arbeidsted (adr.)	Gnr./bnr./ festenr.seksjonnr.	Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Øverlandsvegen 24	27/438	Tilbygg	Bolighus	Melding av 25 juli 1986		

Byggherre	Adresse
Einar Vollen	Øverlandsvegen 24, 6400 Molde

Anmelder	Adresse

Ansvarshavende	Adresse

Bygningsareal	
Underets.	
1. ets.	9,0m2
2. ets.	
3. ets.	
4. ets.	
5. ets.	
	9,0m2
Røykpipe 1-3 ets.	
Røykpipe 4. ets.	

Offentlig Kloakk [X] Offentlig vann [X] Tomteareal m2

Slamavskiller [ ]

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [ ] hele bygget [X] følgende del av bygget: Tilbygg

MOLDE 10.03.89

Torbjørn Edvardsen
bygningssjef

Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdige innen:

Sendes til:

[ ] Byggherre [ ] Ansvarshavende [X] Kemner [X] Folkeregister/ligningskontor [ ] Anmelder

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

Einar Vollen
Øverlandsvegen 24

6400 MOLDE

Vår ref. JR/SBe

MOLDE 25. juli 1986

MELDING OM TILBYGG TIL BOLIGHUS I ØVERLANDSVEGEN 24, GNR. 27, BNR. 438.

Vi har mottatt Deres "melding om mindre byggearbeider", datert 11. juli 1986, for oppføring av tilbygg til bolighus.

Byggearbeidet er hjemlet i bygningslovens § 86 a, jfr. byggeforskriftenes kap. 15.

Følgende forutsetninger må oppfylles:

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

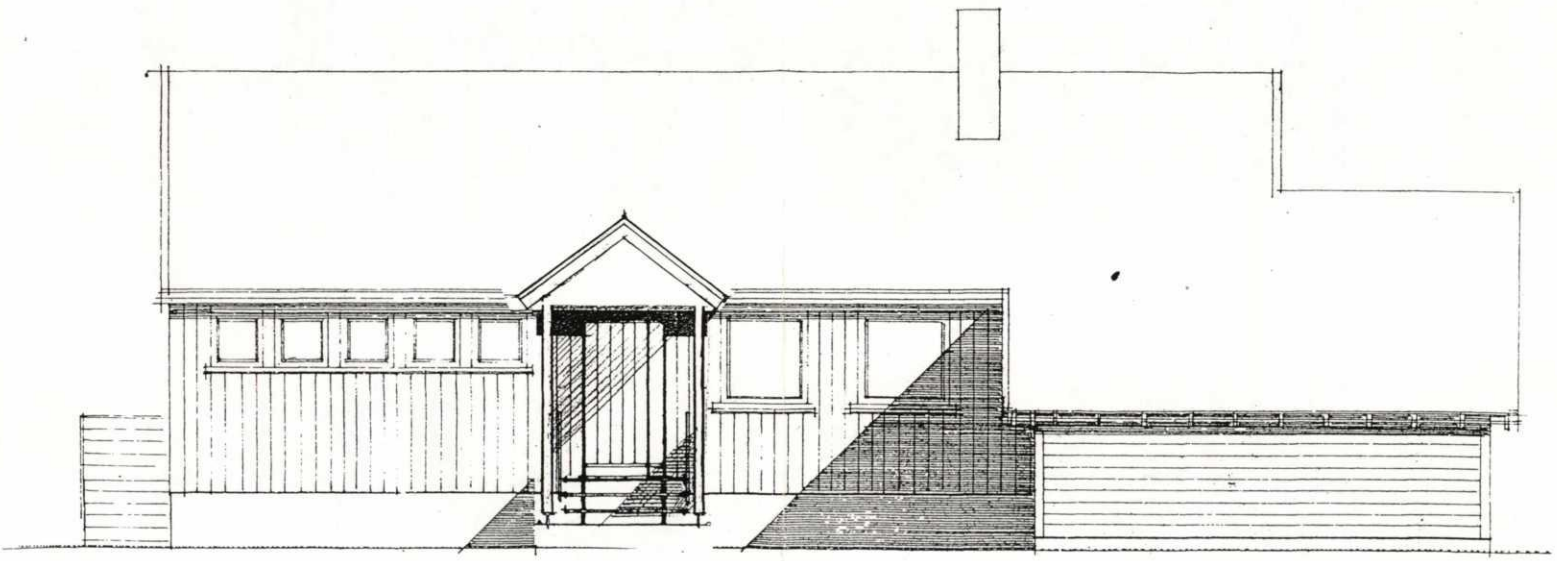
2. Videre er vedkommende ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikkerhetstiltak etter bygningslovens § 100.

3. Bygningskontrollen varsles når arbeidet er ferdig.

Otto Nøst

Jann Reistad

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
30. SEP 1992
ARK.NR.

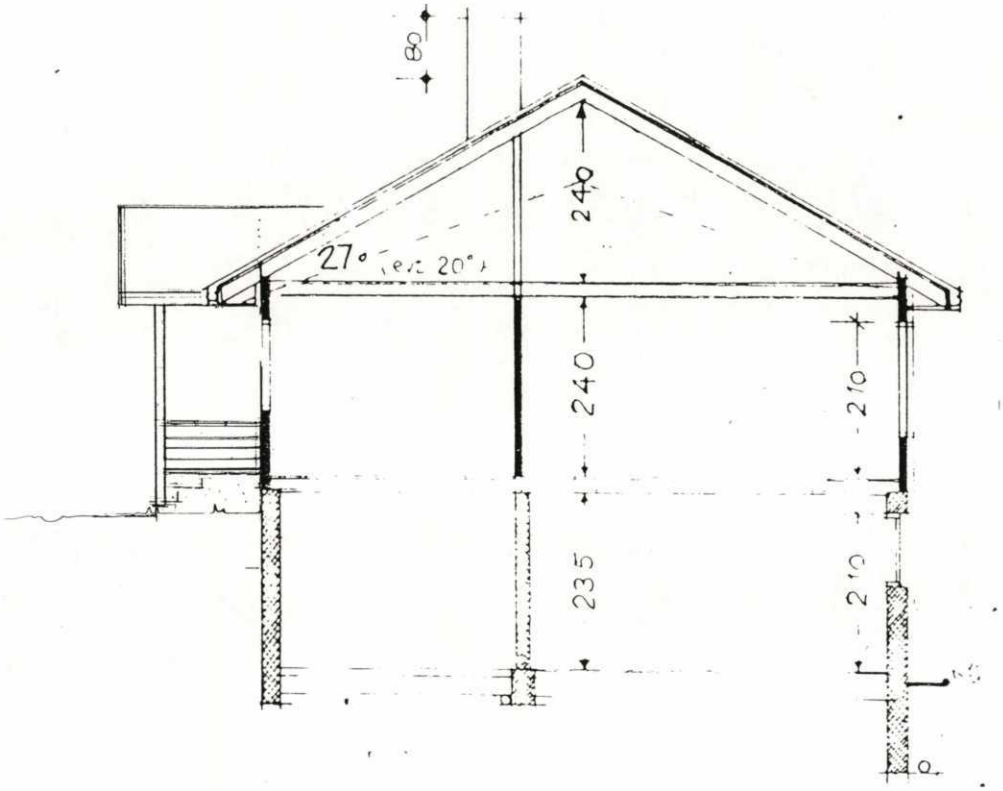


FASADE MOT NORD

TAK OVER HOVEDINNGANG/TRAPP
MÅL 1:50
24.09.92

EINAR VOLLEN
ØVERLANDSV. 24
6400 MOLDE

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
30. SEP 1992
ARK.NR



SNITT

TAK OVER HOVEDINNGANG/TRAPP
MÅL 1:50
24.09.92

EINAR VOLLEN
ØVERLANDSV. 24
6400 MOLDE

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
6400 MOLDE - TLF 072 19200

Einar Vollen
Øverlandsvegen 24
6400 MOLDE

Arkiv: 27/438 | Vår ref. osk.- | Molde, 1. oktober 1992

TAK OVER INNGANGSPARTI - ØVERLANDSVEGEN 24.

Vi har mottatt Deres "melding om mindre byggearbeider", datert 30. september 1992 for oppføring av tak over inngangsparti på bolighus.

Byggearbeidet er hjemlet i plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. også byggeforskriftenes kap. 15.

Følgende forutsetninger må oppfylles:

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

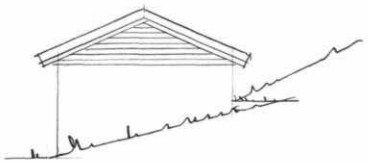
2. Videre er vedkommende ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og at det treffes de nødvendige sikkerhetstiltak etter plan- og bygningslovens § 100.

3. Det beregnede gebyr må være innbetalt til kemneren i Molde før arbeidet igangsettes.
Kfr. plan- og bygningslovens § 109.

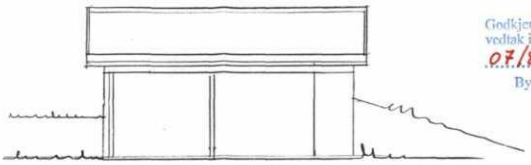
4. Bygningskontrollen varsles når arbeidet er ferdig.

Oddvar Sæter

Oddveig Skogen



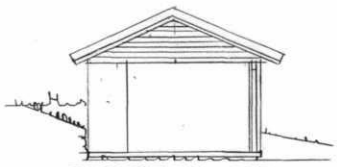
FACADE MOD ØST



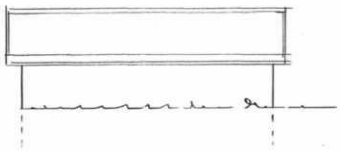
FACADE MOD SYD

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
07/87 datert 01.03.07
Byggesak og Geodata

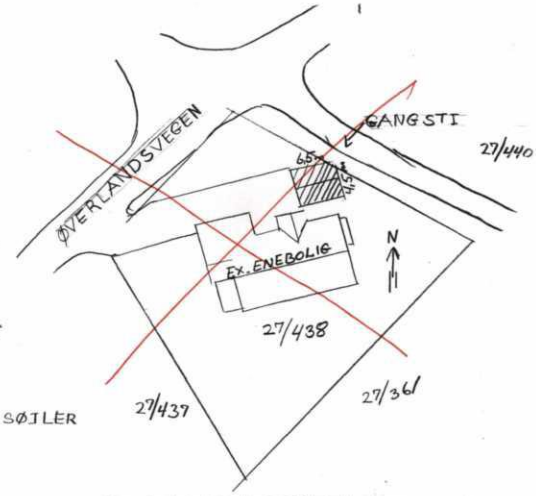
BYGGESAK
31 JAN 2007



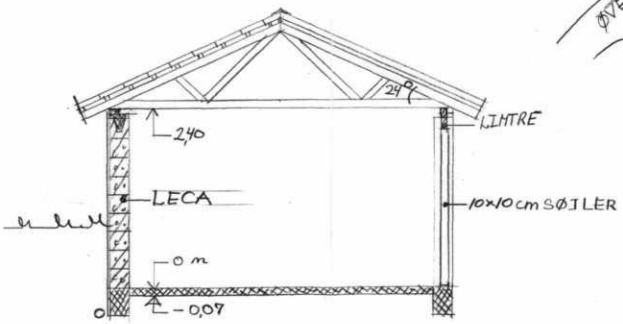
FACADE MOD VEST



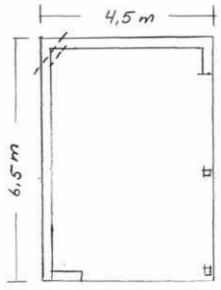
FACADE MOD NORD



BELEGGENHEDSPLAN 1:500



SNITT 1:50



PLAN 1:100

BRUKSAREAL/GARASJE:
1 ETS: 6,00 x 4,10 = 24,60 ≈ 25 m²

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN FACADER
11/1-2007	Scheby.		1:100 1:50 1:500	SNITT BELEGGENH. PLAN
GNR-BNR 27-438				
ÅBEN GARAGE NINA BÆVRE/CARSTEN SCHEBY ØVERLANDSVEGEN 24 HOLDE				Erstatning for: / Erstattet av:

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 07/87

Carsten Scheby og Nina Helen Bævre
Øverlandsvegen 24

6416 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2007/661-5	Rita Jarholm Fagerhaug,	27/438	01.03.2007

Dispensasjon fra regulert byggegrense og svar på melding for oppføring garasje. Gnr. 27, bnr. 438, Øverlandsvegen 24. Carsten Scheby og Nina Helen Bævre.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver: Carsten Scheby
Hjemmelshaver: Carsten Scheby og Nina Helen Bævre

Melding om garasje (carport) er datert 21.01.2007. Meldingen er vedlagt gjenpart av kvittert nabovarsel, situasjonsplan, plan-, snitt- og fasadetegninger og undertegnet erklæring fra grunneier(gangveg) uten innsigelser.

Ved brev av 13.02.07 søkes det om dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av garasjen i tomtegrense mot kommunal gangveg. Søknaden er vedlagt gjenpart av nye kvitterte nabovarsel.

Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden oppgis (hovedpunkter gjengitt):

- Tomtens beskaffenhet, med stigning i terrenget.
- Eneste mulig plassering med sikker utkjøring til Øverlandsvegen.
- Avstand på ca 2,5 meter fra regulert veg til virkelig vegkant.
- Nivå på gulv i garasje, 1-1,5 meter under nivå på gangvegen.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1274, reguleringsplan for Øverland, regulert til boligformål. Byggegrensen går 12,5 m fra senter veg.

Merknader

Merknad fra Kommunalteknikk v/ Jan Ulvund, vedrørende søknad om dispensasjons fra reguleringsplanen. Viser til befaring den 19. Februar 2007 der det ble enighet om å tillate at garasjens nord/østre hjørne settes 5,0 meter fra senterlinje på gang og sykkelveg. Det tas på vanlig måte inn i vedtaket at Molde kommune fraskriver seg alt ansvar for eventuelle skader som følge av vanlig vegvedlikehold.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Dispensasjon

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot gangveg, vedrørende oppføring av garasje(carport). Som særlige grunner viser søker til at dette er enste mulige plassering på tomta som gir sikker utkjøring til Øverlandsvegen. Det fremheves også at garasjen blir liggende 1 – 1,5 m under nivået på gangvegen.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense, er blant annet å sikre tilstrekkelig areal langs veg til drift og vedlikehold, samt frisikt.

Etter anbefaling fra Scheby, foretok vi en befaring for å se på forholdene. Til stede var Jan Ulvund (Avdeling Kommunalteknikk), Anne Lene Helgetun (fagansvarlig byggesak) og Rita Fagerhaug (byggesaksbehandler). Det var ingen hjemme hos søker.

Etter å ha sett på forholdene og målt opp situasjonen, har vi kommet frem til at det kan gis dispensasjon til å bygge garasje(carport) der det nærmeste hjørnet i nordøst har en minsteavstand på 5,0 m målt fra midten på eksisterende gangveg. Det må settes som krav at det ikke kan kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av veg/gangveg.

Det vil fortsatt være plass til garasjen med den størrelse det er søkt om, men det vil bli trangt mellom bolig og garasje. Vi vil derfor anbefale at dere går ned på størrelsen på garasjen fra 4,5m x 6,5m til 4,0m x 6,0m. Dette for å opprettholde gangmulighet mellom garasje og hovedtrapp på huset. I så fall må det innsendes reviderte tegninger av garasjen(carporten).

Foreslåtte plassering vurderes som akseptabel i forhold til hensynene bak bestemmelsen om byggegrense. Dette pga høydeforskjeller på tomten og i forhold til sikker mulighet for avkjøring til Øverlandsvegen. Plasseringen vil heller ikke skape forverring i forhold til frisikt og trafikale forhold.

Ovennevnte anses som særlig grunn for å dispensere fra reguleringsplanen etter plan- og bygningslovens § 7.

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

Vedtak dispensasjon:

Kommunen mener at det her foreligger særlige grunner, og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra regulert byggegrense.

Det settes følgende vilkår:

1. Garasje(carport) plasseres slik at det nærmeste hjørnet i nordøst har en minsteavstand på 5,0 meter fra midten av eksisterende gangveg.
2. Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av veg/gangveg.
3. Det skal innsendes revidert situasjonsplan i samsvar med vilkår nr. 1.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

Godkjenning av melding:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1987 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om garasje (carport) under følgende forutsetninger:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.
2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres med minsteavstand på 5,0 meter fra garasjens nordøstre hjørne til midten av eksisterende gangveg.
   - Høydeplasseringen definert som ferdig golv fastsettes til 10-15 cm over opparbeidet gårdsplass.
3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. Det skal 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 utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Kommunalteknikk, eller den etaten de hører under.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket er plassert som vist i innsendt melding. Hvis tiltakshaver selv ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Er ikke arbeidet satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding til kommunen.

Kommunen skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når denne meldingen kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

M. Aagaard-Nilsen
Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Rita J. Fagerhaug
Rita Jarholm Fagerhaug

HUSEIERNES LANDSFORBUND

19. utgave 6/16

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

1 Utleier

Navn Carsten Scheby
Adresse Fuglsetbakken 45
Postnummer og -sted 6416 Molde
Telefon 90969833 E-post Carsten scheby@hotmail.com

2 Leier

Leier 1
Navn SILKE BAARS
Fødselsnummer
Telefon 91150041
E-post S.N. SERVICE @ YAHOO.COM

Leier 2
Ved flere leiere enn 2, bruk punkt 24.
Navn
Fødselsnummer
Telefon
E-post

3 Eiendom

Adresse Øverlandveien 24
Gnr. 27 bnr. 438 snr. i Molde kommune
Leilighet nr. Underetasje, samt disponere del av hage og en parkeringsplass.

4 Leieobjekt

Sett kryss i rutene

3 rom + ☒ kjøkken, ☒ bad, ☐ annet:
Leier har ikke rett til å bruke:

Leieforhold som nevnt i pkt. C og D gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig

Kryss av for den type leieforhold kontrakten gjelder:
- ☐ A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
- ☐ B. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
- ☒ C. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år.
- ☐ D. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.
- ☐ E. Annen bolig enn nevnt i punktene A-D.

5 Varighet

Sett kryss i en av rutene

Leieforholdet starter den 01/04 20 2024
- ☐ A. og opphører uten oppsigelse den / 20 .
  Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.
- ☐ B. og opphører uten oppsigelse den / 20 .
  Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.
- ☐ C. og kan sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, jf. pkt. 4 A.

Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi

Sett kryss i en av rutene
- ☑ boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til (spesifiser i pkt. 24), eller
- ☑ utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser i pkt. 24).

6 Leiesum

Kr 13 000 ink normalt strømforbruk og tv/ internett per mnd.
Kroner Tretten tusen per mnd.

7 Tillegg

Sett kryss i rutene

Er avkrysning ikke foretatt, er ytelsene nevnt i dette punkt 7 inkludert i leien.

Elektrisitet: ☐ Leier tegner eget abonnement ☐ Betales a konto
Brensel: ☐ Betales a konto
Vann/avløp (forutsatt målt forbruk): ☐ Betales a konto
Samlet beløp a konto per måned: Kr
Avregning foretas ved leieforholdets opphør, og ellers minst én gang per år.

8 Leiebetaling

Leien betales forskuddsvis, den 20. i hver måned, til konto

Sikkerhet

(stryk det som ikke passer)

Leier skal/skal ikke deponere et beløp 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 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. 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 egen hånd. 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.

OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien

A. Avtalt depositumsbeløp er kr 23 000,-

kroner

konto nr.

(stryk det som ikke passer)

B. Leier skal/skal ikke stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie.

Garantien er på kr

kroner

garanti nr.

Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum/garanti foreligger. Dette gjelder ikke hvis leier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5.

Fraflytting

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver tirs/tor dag (og helg dag) fra kl 16 til kl 20

Særlige bestemmelser

Leier plikter å måke snø og holde hagen iorden.
Leier plikter å bære ut og sortere avfall i de forskjellig avfallsdunker,flytte til vei
Leier er ansvarlig for utskifting av lyspærer og batteri i røykvarslerer,når de pipe
Leier plikter straks å melde fra om en hver skade på bolig og det som er på tomt
Leier plikter å rydde/ reingjøre hele legligheten og inngang ved utflytting
Røyking ikke tillatt i huset. Leier pli:Vedlikehold som forventes ved langtidsleie
Pkt.5 Varighet: Oppsigelse på 3 mnd om utleier ønsker å selge boligen

Varsel til sosialtjenesten

Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: ☐

Nøkler

Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: 2 nøkler til ytterdør,

Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

Sted og dato

Molde 20.04.24

Underskrifter

Utleier

Carsten Scheby

Leier

S. Baars

SILKE BAARS

NAVNENE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

Utskriftsdato: 02.09.2026

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.**	27	**Bruksnr.**	438	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øverlandsvegen 24, 6416 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	6 297,98 kr
Eiendomsskatt	13 101,00 kr
Feiing	1 428,88 kr
Renovasjon	6 522,00 kr
Vann	5 703,94 kr
Sum	**33 053,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	224 m2	12.63	1/1	0 %	2 828,45 kr	2 121,34 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	224 m3	12.70	1/1	0 %	2 843,90 kr	2 132,93 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	224 m2	15.01	1/1	0 %	3 361,68 kr	2 521,26 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	224 m3	14.60	1/1	0 %	3 271,52 kr	2 453,64 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	2 471,25 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2152.50	1/1	0 %	2 152,50 kr	1 614,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	957,19 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	2 stk	764.80	1/1	0 %	1 529,60 kr	1 147,20 kr
eSkatt - Boliger	0%	3785600 Prom	3.60	1/1	0 %	13 628,00 kr	10 221,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	224 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**34 186,90 kr**	**25 640,19 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.

Vegstatuskart

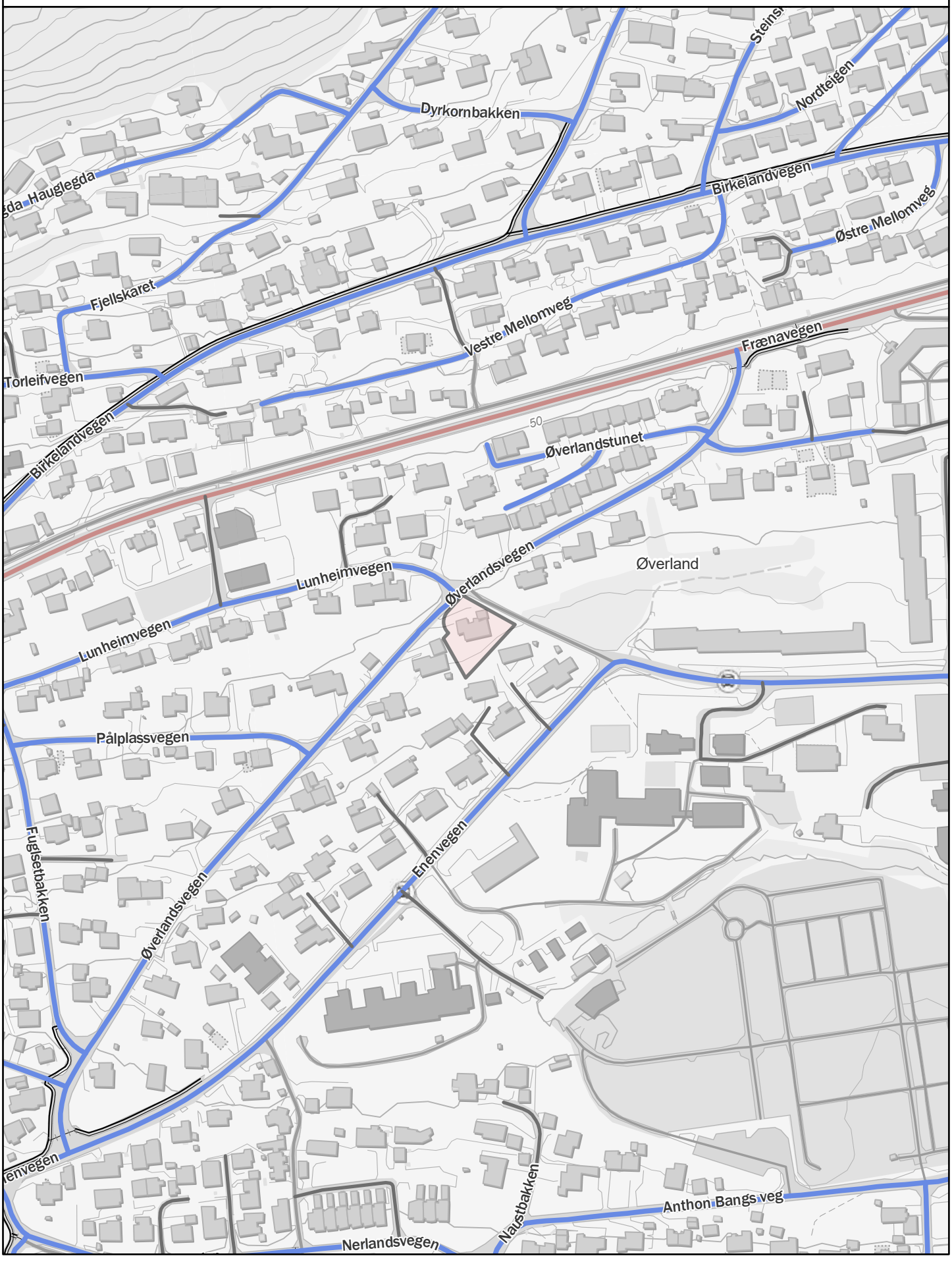
Kommune: Molde

Matr.nr. : 27/438/0/0

Adresse: Øverlandsvegen 24, 6416 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02/09/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 03.09.2026

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:	**27**	Bnr:	**438**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øverlandsvegen 24, 6416 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 19.03.2019
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 16.05.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

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

Dato: 03.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**27**	Bnr:	**438**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øverlandsvegen 24, 6416 MOLDE**						

Vi har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

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.

24.03.71

1511 Dbf.
Dagbok nr.
Romsdal Sorenskriverembete
24. MAR. 1971

MÅLEBREV
nr. 1283
Molde Kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57.

KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt
Tirsdag 9. mars 1971 på oppmålingssjefens kontor

Rekvirert av
Bernt Roald, Guri Roald Frisvold og Britt Roald Brenden

Parsell av
G.nr. 27, b.nr. 191

Betegnet
Øverlandsvegen 24

Hjemmelsinnehaver
Bernt Roald

Innkalt til forretningen
Ingen

Møtt ved forretningen

BESKRIVELSE

Parsellen er utskilt i henhold til reguleringsplan.
Dens form, størrelse og beliggenhet fremgår av omstående kart i målestokk 1:500

Arealet utgjør - - - - - - - - - - - - - - - 1.144,2 m^2

Oppmålingssjefen i Molde 9. mars 1971

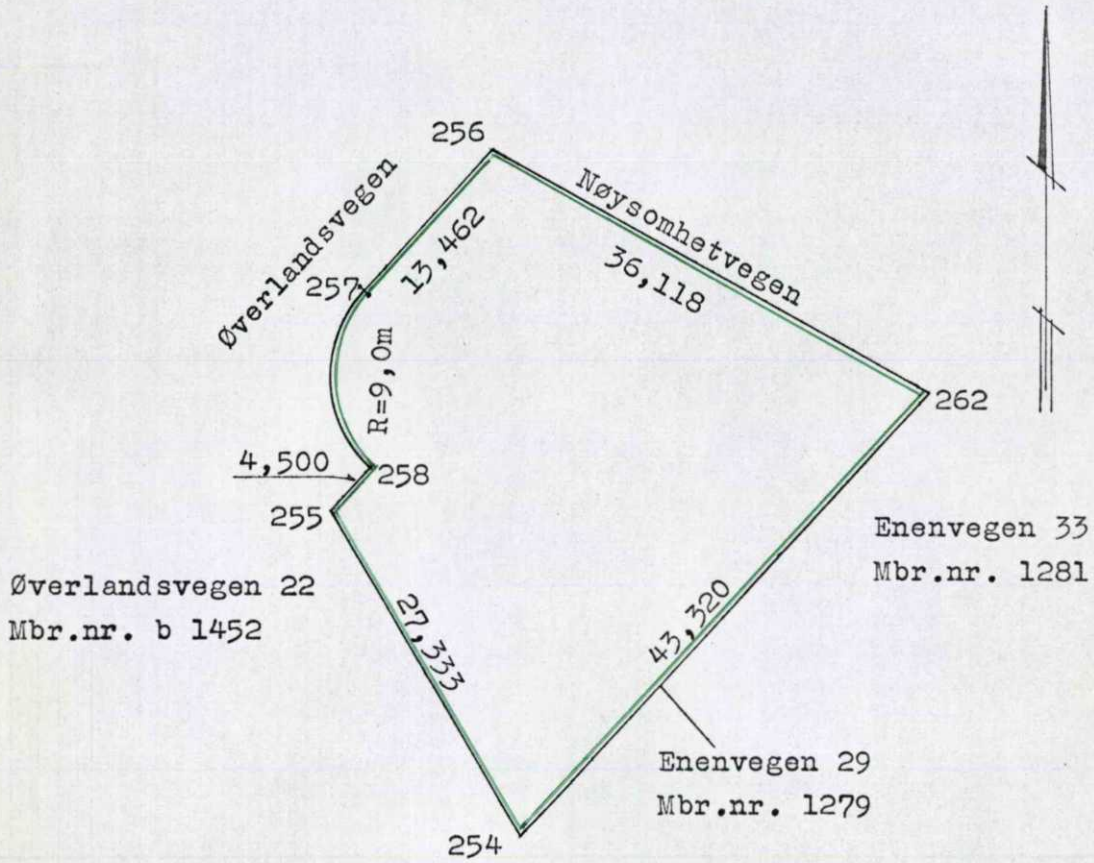
Kartvitne:

H. GEORGE DAHL - MOLDE

KART

J.nr. 1283

Over Øverlandsvegen 24 Målestokk 1:500 Areal 1.144,2 m²



Koordinater N.G.O.

Pkt	Y	X
254	÷ 60 269,089	529 032,643
255	÷ 60 282,800	529 056,289
256	÷ 60 271,389	529 082,322
257	÷ 60 280,420	529 072,338
258	÷ 60 279,781	529 059,626
262	÷ 60 239,693	529 065,005

Energiattest



Adresse **Øverlandsvegen 24, 6416 MOLDE**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360123**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13453497**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **438**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **279,67**

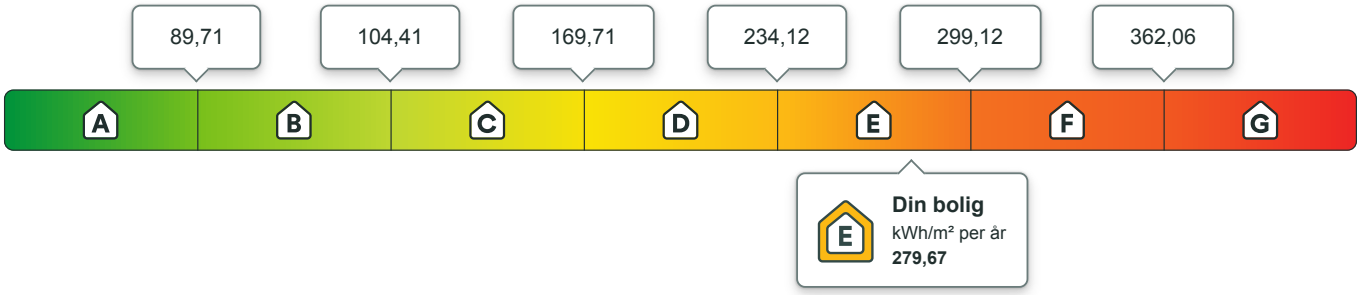
Øverlandsvegen 24, 6416 MOLDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
47 180,32	**277,53**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øverlandsvegen 24, 6416 MOLDE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Øverlandsvegen 24, 6416 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 13: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 18: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 26: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 28: 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 29: 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.

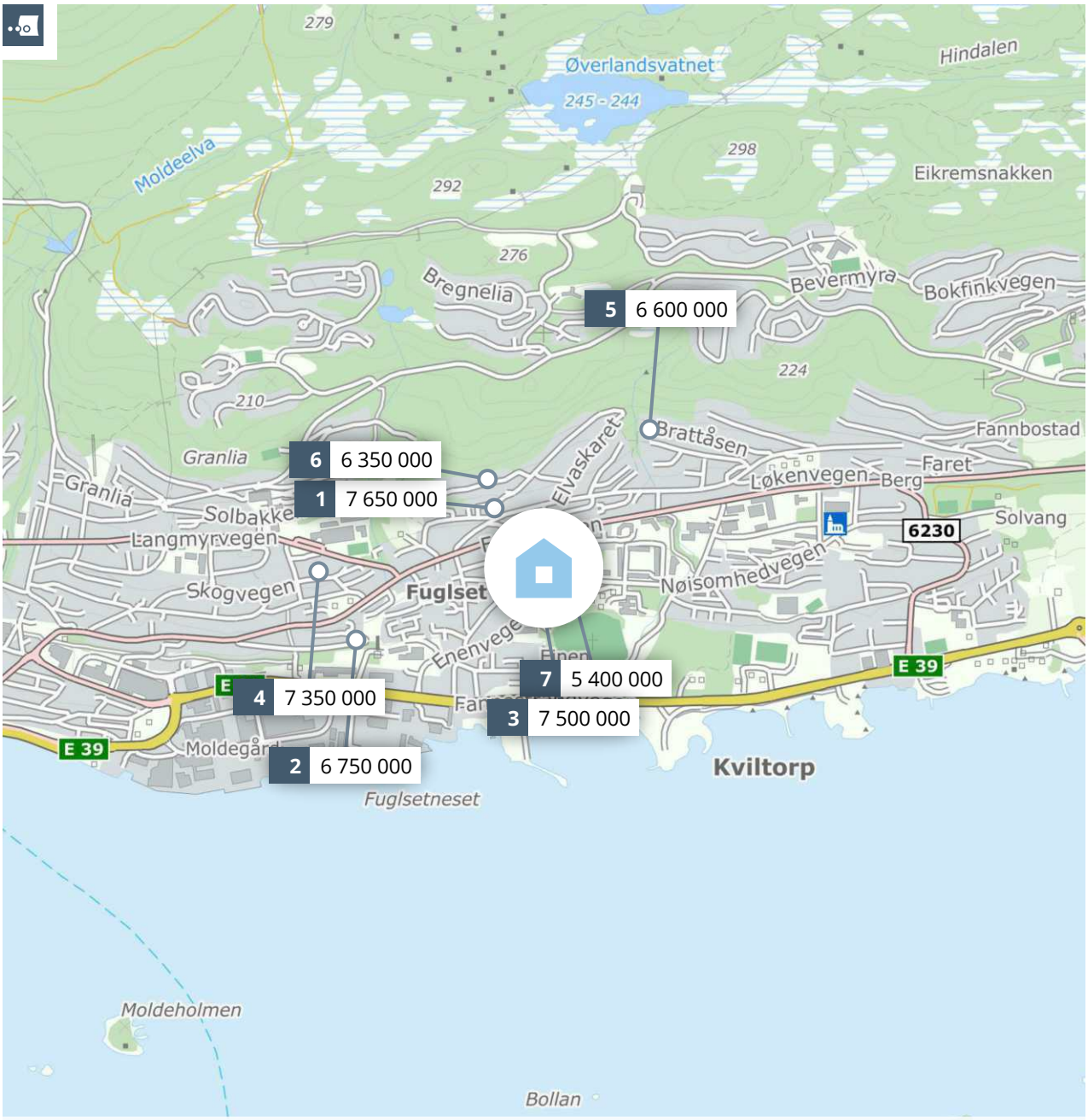
Tiltak 30: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 på elektriske anlegg

Tiltak 31: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering
ØVERLANDSVEGEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 30.09.2026

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

Øverlandsvegen 24, 6416 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 27 BNR 438 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS TØNDERGÅRD

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	23 810
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	231 m²	18 m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Birkelandvegen 7 223 m² 1957 1 516 m² 5 sov	03.06.2025	6 600 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**34 305**
2	Rypevegen 2 211 m² 1984 748 m² 3 sov	15.01.2026	6 900 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**31 991**
3	Enenvegen 25 349 m² 1973 888 m² 5 sov	08.04.2026	7 000 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**21 490**
4	Skogvegen 41 253 m² 1956 1 197 m² 4 sov	14.04.2026	6 500 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**29 051**
5	Brattåsen 27 220 m² 1972 929 m² 5 sov	30.10.2025	6 700 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**30 000**
6	Hauglegda 4 245 m² 1980 788 m² 4 sov	27.08.2025	6 490 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**25 918**
7	Øverlandsvegen 28 210 m² 1969 1 037 m² 3 sov	28.08.2026	4 300 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**25 714**

Stor enebolig med svært god beliggenhet i østre bydel og stor tomt med fin utsikt til fjord og fjell.

Eneboligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Vindfang, gang, stue, stue vest, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og trapperom til kjelleretasje.
Kjelleretasje: Gang, kjøkkenkrok, to soverom, bad, trappegang, fyrrom, stue, bod m/utgang, soverom/tv-stue vest.

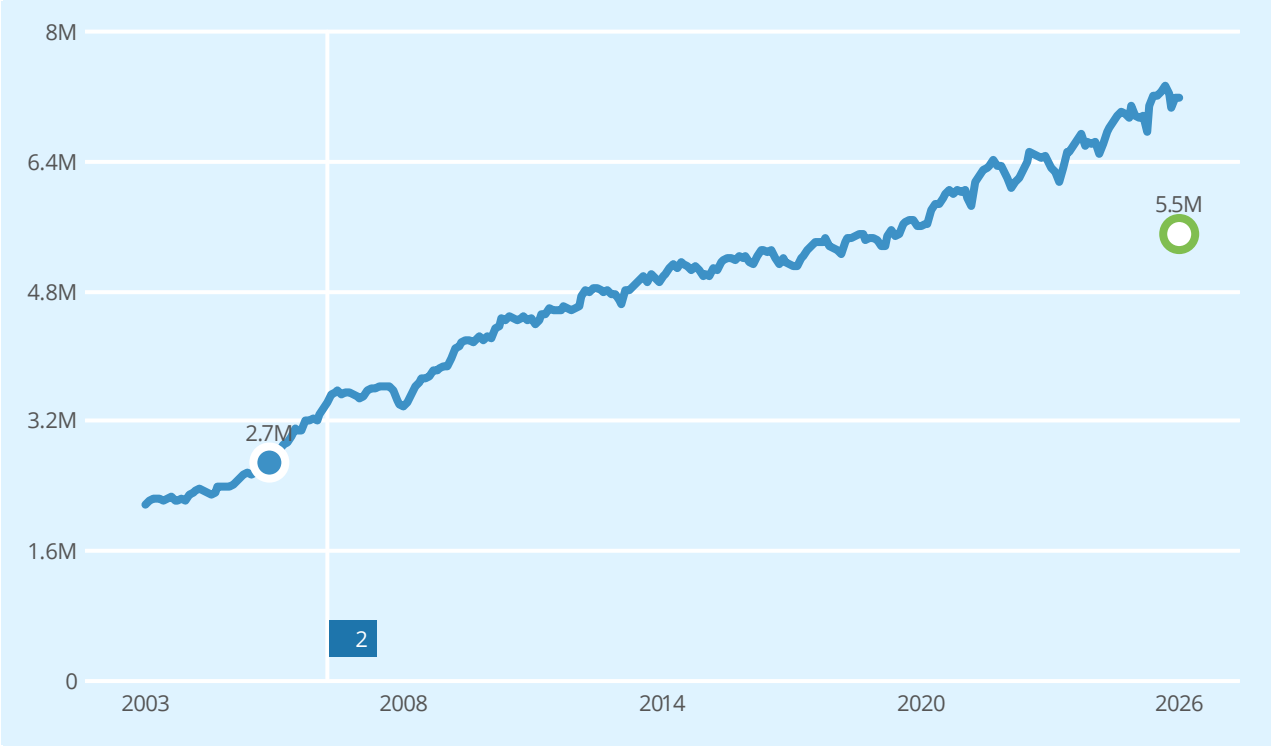
Tomten grenser til gangvei mot øst. Boligen er oppført i 1971, og det ble senere oppført et tilbygg mot vest til stue/ soverom (1989), som har utgang til fin uteplass og hage med stor gressplen, bær- og frukttrær. Underetasjen ble betydelig oppusset i 2015.
Eiendommen har god lagringsplass i fyrrom, utvendig bod og i tidligere carport. Eiendommen har asfaltert innkjørsel med parkering i carport og på gårdsplass.

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	
01.11.2005	17.11.2005	18.04.2006	2 560 000	2 700 000	-	2 700 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisvurderingen er nøye gjennomgått sammenlignet med eiendommer i nærområdet og boligens beskaffenhet i dag.

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

47
eneboliger til salgs

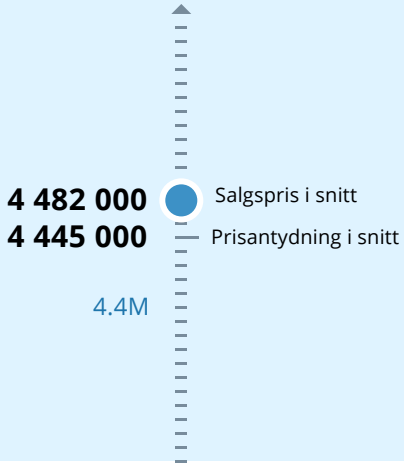


Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

34
eneboliger solgt

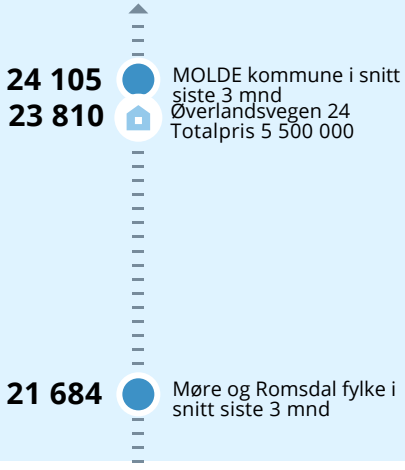


Solgt i snitt i løpet av

59
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Øverlandsvegen 24, 6416 Molde
Gnr. 27, Bnr. 438, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260127

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.
