PRIVATMEGLEREN

MOLDELIVEGEN 18

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
Moldelivegen 18 , 6413 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 619

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26181 **Eiendomsverdi ref nr:** AX1878

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

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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



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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler enebolig med byggeår 1913 som har en vesentlig del av grunnkonstruksjoner fra opprinnelig byggeår. Det er skiftet vinduer, ytterdører(med unntak av hovedytterdør), ytterkledning i siste eiers eiertid - for 20-25 år tilbake. Samtidig flyttet kjøkken og reparert en vannskade i bjelkelag i 1 etg og delvis i 2 etg som følge av vannlekkasje fra rør til bad i 2 etg. Det som det må gjøres noe med innen kort tid er å skifte eller legge om taktekking, og alle våtrom samt toalett rom må oppgraderes. Som følge av fuktskader og råte i blant annet gulv i kjeller må alt organisk materiale - altså innredning på vegger og gulv i kjeller fjernes. Drenering og utvendig fuktsikring må etableres på nytt. Som følge av det som er nødvendig å gjøre noe med på kort sikt, vil dette utløse utskifting av VVS anlegg og el. anlegg for en god del av boligen. Man står derfor overfor en bolig med behov for vesentlig grad av oppgradering.

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 ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger. Boligen oppført før det ble innført bygningslovverk i norge. Dagens bruk mot eventuelt godkjent løsning er derav ikke mulig å kontrollere

Det er i kjeller 2,22-2,25 m takhøyde. I 1 etg er det mellom 2,32, og 2,35 m takhøyde i stue og kjøkken. I 2 etg er det 2,39 m i gang og ett av soveromemmene. Krav til takhøyde er i utgangspunktet 2,4 m. Deler av boligen og deler av rom kan ha lavere takhøyde. Denne boligen har sannsynligvis 2,4 m i 1 og 2 etg fra opprinnelsen, men det er nedforet himling i flere rom - og det kan være dette som er årsak til avvik i 1 etg. Boligen er imidlertrid oppført før det fantes bygningslovverk i Norge, og det er derav ikke mulig å benytte noe referanse nivå som grunnlag i dette tilfellet.

Det er en egen boenhet i kjeller med kjøkken, stue, soverom, toalettrom og bad samt boder. Alle forhold i kjeller indikerer at det meste av denne boenheten kan være fra opprinnelig byggeår, eller at dette er etablert for svært mange tiår siden. Denne har ikke vært bebodd på ca 20 år. Denne boenheten fremgår ikke i matrikkelen, da boligen er oppført som enebolig i offentlig registre. Alder og tilstand i kjeller tilsier at dette ikke er egnet som bolig i dag, og at fuktverdier i treverk i kjeller tilsier at organisk materiale på vegger og gulv må påregnes å rives/fjernes. Det har ikke bodd folk i kjeller siste 20 årene

For en fremtidig eier vil det anbefales å undersøke med kommunen hvorfor dette ikke er registrert i offentlige registre, og dette forholdet bør i alle tilfeller dokumenteres over for Molde kommune før det eventuelt gjøres riving eller endringer som vil fjerne faktiske spor av boenheten, da dette kan ha betydning i forhold til fremtidig innredning og bruk av kjeller. Særlig viktig er dette som følge av at det ikke er intern kommunikasjon mellom kjeller og boenhet i hoveddel av boligen.

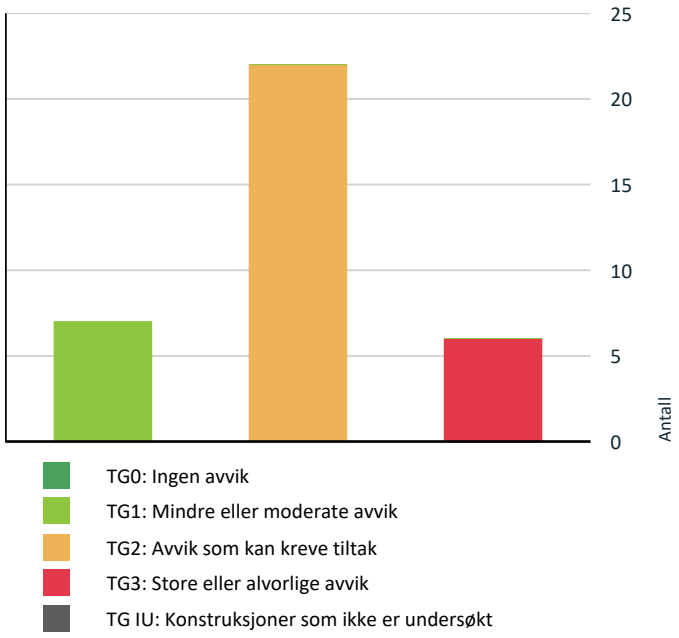
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er p.t. ikke forelagt takstmannen tegninger av uthus. Megler innhenter tegninger fra kommunen hvis det finnes.

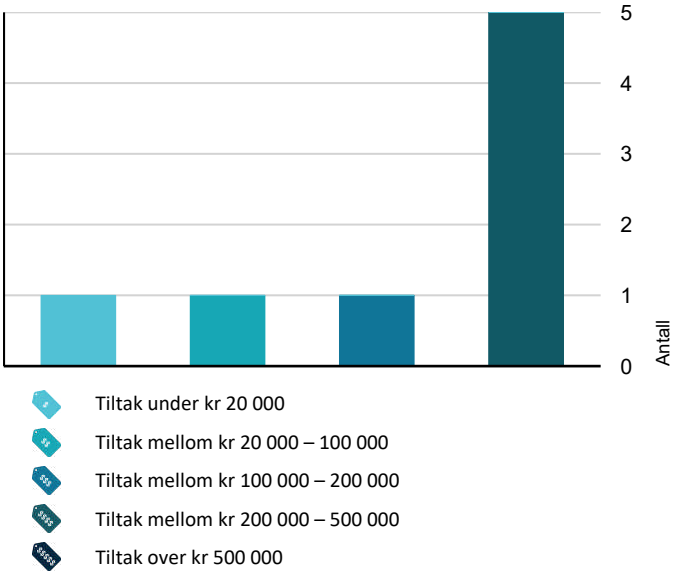
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", og med utgangspunkt i forskrift av avhendingsloven av 2021 og Nors standard 3600-2025. Nivå 1 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 måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det supplert/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 hvis ikke annen kontroll er utført. Videre baserer alle opplysninger gitt i rapporten på opplysninger eier eller eier representant har gitt under befaring og/eller i sin egenerklæring.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

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 > Eldre vinduer.** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder for kjøkken/bad i 1 etg og 2 etg.,** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr** 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
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1913

Kommentar
Tatt i bruk 01.01.2013 i følge grunnbok.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal og tildels eldre standard.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Lappstein skifer montert direkte på undertak av bordtro uten opplekting. Ukjent om det er undertaks membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svakheter ved mekanisk innfesting for taktekking.

• Taktekking av skifer fra 1913 er å anse som utlevd både som følge av svekket innfesting/svekkede spiker og manglende eller svekket undertaks membran

Konsekvens/tiltak

Taktekking er moden for omtekking eller utskifting.
Omtekking er vesentlig dyrere enn utskifting, og for eventuelle omtekking bør interessenter innhente pristilbud fra foretak som utfører denne type jobb, da det ikke eksisterer noen eksakte priser på denne type jobber.

Estimat her er satt på utskifting til annet taktekkings materiale som feks Decra stålpanner, Betongpanner etc. Estimat må ikke legges til grunn som ett absolutt kostnadsnivå. Innhent anbud på slike type jobber.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Mangler ett par stein nord/øst



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp samt beslag over tak av malt metall/stål. Vindskier av trebord

Vurdering av avvik:
• Det er skadede takrenner som er deformert på deler av tak

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak av tre med sperrekonstruksjon og bærende undertak av bordtro. Kald uluftet konstruksjon med mørkeloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er en god del fuktskjolder på ulike steder i takkonstruksjon. Rundt pipe mest, og der er det også råte i troet, men ikke fukt i de områder som ble kontrollert på befaringsdag.
Ventilasjon fra bad avsluttes i kaldloft. Uheldig løsning som gir kondens i kaldloftet

Konsekvens/tiltak

Ved utskifting av taktekking må det påregnes å gå nøye over hele konstruksjon og så reparere forhold som feks råte i tro rundt pipe.
Ventilasjon fra bad må legges ut av loft.

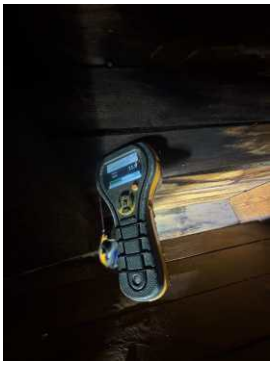
Tilstandsrapport



Råte i tro vest for pipe



Lufterør fra bad. Må legges ut av bygget



11,9 %



Vest

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjon av sannsynligvis plank. Utvendig kledd med liggende trepanel. Innvendig plate og panelkledd.

Det er skiftet kledning på yttervegger samtidig med skifte av vinduer for ca 20-25 år tilbake.
Mot sør var det store vinduer ned til gulv. Der er det satt opp stender og noe isolasjon - og det eier opplyser at det kan være noe isolasjon på sør og øst vegg, men dette er usikkert og det er også usikkert i hvor stor grad det ble isolert. Forholdet bør ikke vektlegges i særlig grad. Men det man må være oppmerksom på, er at vegger med liggende plank ikke er hele overalt under kledning, da det kan ha vært både vindus hull og dører som nå er kledd igjen enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- På hjørne nord/vest av tilbygd vindfang er det begynnende råte i vannstokk. Ellers ser man en del opptørket kledning med behov for overflatebehandling på nord/vest vegg mest, men fra bakkenivå var det som følge av stikkprøve kontroll ikke sett råte i de områdene det ble gjort kontroll. Det understrekes at store deler av ytterveggs kledning er kontrollert fra noe avstand - altså fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Yttervegger med hjørnebord, vannstokk og vindusomramming etc har mer eller mindre behov for rengjøring og maling på alle sider. Mest behov på tilbygd vindfang nord

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er i hovedsak malte trevinduer med stolper og sprosser og 2-lags isolerglass.

Skiftet vinduer for ca 20 år tilbake

TG 2 Eldre vinduer.

Beskrivelse

Det er eldre vindu av tre med ett lags glass og kobla glass i gang, bad og to eller tre vinduer i kjeller

Vurdering av avvik:

- Eldre vinduer med enkle glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av teak med sidefelt med glass. Noe eldre dør, men vanskelig å bedømme alder.

Kjellerdører er malte tredører fra ca 2004.

Balkongdør vest i 1 etg fra ca 2023.

Normale bruksspor og slitasje i henhold til alder

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av betong med søyler til grunn på vestvegg.
Rekkverk av tre.

Markterrasse av tre på tilfarere på grunn nord

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Det er sprekker mellom betongdekket og grunnmur og det er rustkader og sprengt betong ved en jerndrager over en dør eller vindusåpning på grunnmur vest, og det er sprekker mellom dekket og søylene i framkant av dekket.
Beslaget mellom vegg og betongdekket ser ut til å helle litt ned i sør og dette leder da vann og fukt på vegg/grunnmur i overgang verandadekke og grunnmur på hjørne øst sett forfra. Se forøvrig bilder.

Sprekker og riss i betong og mellom dekke og grunnmur og over søyler kan være grunnet lite eller ingen armering, spenn i betong ved tørking, eller mindre bevegelser i grunn på ett eller annet tidspunkt, men eksakt årsak må man muligens leve med å få helt klarhet i

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk er ca 95 cm. Dagens krav er 100 cm.

Det kan feks settes på gipslås over sprekker over en vinter for å se om det er stabilt nå. Er det det, så bør sprekker og løs puss utbedres og betongen tettes/forsegles slik at det ikke trekker fukt inn i mur via sprekkene. Jerndrager med rust bør vurderes å fjernes, men i så fall må avklares om den har noen fysisk funksjon/bæring som kan medføre skader ved å fjernes. Beslag som leder vann ned på mur på hjørne øst må legges om slik at det ikke tilføres vann på mur i dette området som er åpenbart fuktpåvirket over tid.



Her ledes vann ned fra hjørnebord og beslag mellom dekke og vegg og ned på mur. Godt synlig der mur over tid har vært oppfuktet, og det er noe riss og sprekker i overflater i området



Sprekker i overgang betongplate og grunnmur. Noe løsnet puss.



Rust i drager med betongskader. Sprekker i overgang betongplate og grunnmur. Noe løsnet puss.



Sprekker mellom søyler og dekket

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er to betong trapper nord. Trapp nord/vest har liten funksjon da dør inn på topp av trapp er kledd igjen.

kjellertrapp mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det for store åpninger i rekkverk i begge trapper. Kjellertrapp mangler rekkverk

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Reduserer åpninger i rekkverk til maks 10 cm, og montere rekkverk på kjellertrapp



For store åpninger i rekkverk



Mangler rekkverk.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det parkett i stue og spisestue, samt kjøkken. Lakkert tregulv i gang m/trapp. Ellers vinyl og laminat.

Kjeller blir ikke kommentert da det der må fjernes alt av innredning.

NB! Dette sjekkpunktet er kun obligatorisk for våtrom og rom under terreng (begge har egne sjekkpunkt i IVIT) ihht forskriften til Avhendingslova. Derfor settes ikke TG.

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. Møbler eller annet er ikke flyttet.
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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På vegger er det malt tapet, malt plank, natur/lasert panel.

Kjeller blir ikke kommentert da det må fjernes alt av kledninger der.

I himling er det tak-ess plater, panel i natur og malt overflate.

NB! Dette sjekkpunktet er kun obligatorisk for våtrom og rom under terreng (begge har egne sjekkpunkt i IVIT) ihht forskriften til Avhendingslova. Derfor settes ikke TG.

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. Møbler eller annet er ikke flyttet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag i to plan. Det ble isolert mellom stue og kjeller da det ble reparert vannskade i 2004, men grad av isolasjon og andre forhold i denne etasjeskilleren er ikke eksakt kjent. Mot 2 etg er det nedforet himling og det kan være isolert, men dette vet man ikke sikkert.

I kjeller er det betonggulv i bad og gang, og kan være grovstøpt gulv under tregulv i øvrige rom

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Størst avvik i gang i loft og soverom syd/øst der det er henholdsvis svanke i gulv i i gang omlag midt i rommet på 24 mm og avvik der gulv stiger mot sør øst med 19 mm i soverom øst. Dette målt fra dør og sør/østover i rommet.
Andre avvik i andre rom og arealer kan naturligvis finnes da dette er en bygning med høy alder der kun gulv i stue og mulig spisestue er opprettet noe etter oppføring. Kjeller er ikke kontrollert for helning på gulv

Dette er avvik som anses som normale i trehus med høy alder der oppretting ikke har blitt gjort i særlig grad. Det har mindre praktisk betydning og vil være lite regningssvarende å rette opp som enkelt tiltak. Skal boligen renoveres en gang i fremtiden kan det vurderes å gjøre slike tiltak.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

Tegl røykpipe. Pusset og malt. Deler har skifer og flis. Pusset over tak. Feieluke i kryploft. Sotluker i kjeller.

Det ble satt inn nytt keramisk røykrør i 2019.

Ingen anmerkning på pipe etter siste kontroll i følge eier, men takstmannen har p.t. ikke sett skjema fra siste kontroll som etterhvert innhentes fra kommunen via megler.

Vurdering av avvik:
• Riss i puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

Ved skifte av taktekking bør pipe kontrolleres nøye over tak, og det anbefales da å montere heldekkende metall beslag .



Keramisk røykrør satt ned i pipe i 2019

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble gjort en rekke fuktkontroller i overflater av gulv og vegger for å forsøke å danne seg ett bilde av tilstand og hvor det eventuelt var hensiktsmessig å gjøre hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i underetasje/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Når man da kom inn i det første rommet fra øst så var det merkbart svikt i gulv flere steder. Dette som følge av råte. Det var bedre gulv i vestre rom, men også der er det noe mindre svikt enkelte steder. I kjøkken var det ikke merkbart svikt i tilgjengelig områder. Ved kontroll med piggelektroder i gulv bord, gulvlister og veggplater så var det mellom 17,7 og 23,8 %. Kun ett av sju sjekkpunkt hadde 17,7 %. De øvrige var over 20 %. Det var målt på overflater av trekonstruksjoner. Normalt vil det være høyere fuktverdier inne i veggkonstruksjon og gulvkonstruksjon enn det man får på overflater. Videre var det en markant kjellerlukt - altså lukt av treverk med fukt og råte.
I en bod nord var det synlig svertestopp på vegg og ellers spor på overflater av fukt.

Slik dette fremstår må alt av organisk materiale på gulv og vegger med innredninger i kjeller fjernes.
Gulv og grunnmur av denne type uten noen form for fuktsikring utvendig eller isolering er ikke egnet til påforing og kledning av organisk materiale. Det var derfor vurdert slik at hulltaking ikke har noen hensikt i dette tilfellet. Man har klart bilde av tilstand.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å fjerne alt av organisk materiale på vegger og gulv herunder innredning i kjeller. Skal kjeller tjene som bolig i fremtiden må det gjøres tiltak med drenering og fuktsikring av gulv og grunnmur utvendig og mot grunn, før man innreder kjeller på nytt. Alt av isolasjon på mur bør gjøres fra utside.

Som følge av at takstmannen ikke har noen opplysninger om hva kjeller vil bli brukt til i fremtiden, så er det her satt opp ett estimat kun for riving og fjerning av kledninger og organisk materiale, og ikke noe estimat for gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt original tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• 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

Skal avvik lukkes må åpninger reduseres og håndløper på vegg monteres

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I hovedsak malte fyllingsdører. En dør til vindfang vest har natur overflate.

To nyere fyllingsdører i 1 etg, ellers eldre dører

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært svært begrenset med skadedyr som har vært kjent i bygget.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad er eldre enn 40 år, og i løpet av dagens eiers eiertid er det kun skiftet tapet på vegger.
Tak-ess plater i himling, vinyltapet på vegg og vinylbelegg på gulv. Soil sluk. Varmekabler. Servant , toalett og badekar med hånddusj. Ventil i himling - men den avslutter i kryploftet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det er ikke sett symptom på skader i rommet, men rommet har ingen sikker oppbygging i forhold til fuktsikre overflater etter dagens normalkrav, og det som i sin tid var tettesjikt har svekkelser og derav usikker løsning. Vindu og dør er innenfor våtsoner.

Våtrommet har høy alder, og er oppbygd etter vesentlig andre krav til fuktsikring enn dagens krav, og det som i sin tid var tettesjikt og fagmessige løsninger er svekket.

Rommet har behov for full oppgradering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom ser ut til at det kan være originalt fra byggeår. Tak-ess plater i himling og malt mur på vegger. Lettvegger har malt panel. Malt murgulv. Avløp er kun ett rør i nedsenket sone i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet har høy alder, og er oppbygd etter vesentlig andre krav til fuktsikring enn dagens krav

Rommet har behov for full oppgradering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utlevd vaskerom

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med våtromsplater på vegg og vinylbelegg på gulv. Soli sluk. Veggvarmeovn. Servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Eksakt alder ikke kjent men det kan være fra 80 tallet eller eldre. Noe overflater kan være skiftet senere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Som følge av alder på bad må det påregnes full oppgradering. Videre må dette punktet sees i sammenheng med fukt og fuktskader som er beskrevet i pkt for rom under terreng, der det beskrives at alt organisk materiale treverk på vegg og gulv må fjernes. I det ligger også at baderommet må rives.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjort da våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med benker og skap med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum og skyllekar. Flis mellom benk og skap.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre - 70 talls innredning med malte glatte fronter og heldekkende stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask

Vurdering av avvik:

• Elde og utidsmessighet samt at det meste av kledninger på vegger og gulv i kjeller må fjernes - så vil også innredningen blir montert ut

Konsekvens/tiltak

Elde og utidsmessighet samt at det meste av kledninger på vegger og gulv i kjeller må fjernes - så vil også innredningen blir montert ut, og det er lite hensikt å vurdere å montere inn igjen en eldre enkel innredning som dette hvis man velger å innrede kjeller på nytt.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert

Vurdering av avvik:

• Ukjent tilstand

Konsekvens/tiltak

Vil bli montert ut sammen med øvrig del av innredning

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom med malt panel i himling og på vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

Rommet har høy alder og mangler en del utstyr som skal være i toalettrom, og det er registrert en del fukt opptak i treverk i gulv og vegger i kjeller som medfører at det det meste av organisk materiale må fjernes. Herunder vegg kledninger og vegg konstruksjoner. Pkt for rom under terreng må sees i sammenheng med dette pkt



Toalett rom med kun en toalett. Høy alder.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Eldre gulvmontert toalett

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

• Det er sprekk og en større bit borte av sokkel på toalett

Konsekvens/tiltak

Toalett må påregnes å skiftes



Det mangler en del av sokkel på toalett.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon i rommet

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

• Ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

Det må monteres mekanisk ventilasjon og tilluftspalte under dør

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Til kjøkken er det det glødde kobberrør fra rom under med vv bereder og opp til kjøkken. Dette ett strekk på halvannen meter. Så er det samme type kobber på og rundt vv bereder tilhørende 1 etg og loft.

Disse rørene ble montert i ca 2004 er opplyst - da kjøkken ble flyttet hit.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Eldre vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendig stoppekran på kobberrør i bod/kjellerrom nord/øst like over gulv. Eller er det eldre kobberrør med ukjent eksakt alder, men de er i hovedsak over 40 år og sannsynligvis noe eldre enn det også. Dette gjelder øvrig del av kjeller med bad og kjøkken samt toalettrom i kjeller, og bad i boligens 2 etg. Unntaket kan være noe rør som ble skiftet i bjelkelag i stue som følge av vannlekkasje og skader i tiden rundt 2004.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, 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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Fra bad i etg og ned til halvannen meter over gulv i kjeller er det sort hovedstamme. Denne ble skiftet i 2004.
Derfra og ned til gulv er det hvite/lyse plast rør som var mest brukt før 1975.
Soil sluk i kjeller og bad i 2 etg. Det er opplyst om tegl rør utvendig, og det er ingen opplysninger om utskifting av rør i gulv noen gang, og det er derfor sannsynligvis tegl rør i gulv. Ellers er det sett plast stikkledninger i kjøkken og div steder, men mye avløp er innkledd og skjult.

TG her legger grunn de eldste rørene.

Eventuelle tegl rør kan ha alder på 60-80 år og soil sluker har antatt alder på 50 -60 år, eller mer.

Lufting på kloakk er ført til lyre over tak

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Teglestensrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• 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 oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har begrenset ventilasjon som i hovedsak består i spalter i vinduer. I kjøkken er det ventilator med avkast ut på yttervegg. I bad i loft etg avslutter ventilasjonskanal for naturlig oppdrifts ventilasjon i kryploftet

Vurdering av avvik:

• Vurdert mot dagens normal krav gir etablert ventilasjon lavt luftskifte. Særlig våtrom og soverom krever mer aktiv ventilasjon for å oppnå tilfredsstillende luftskifte enn dagens løsning gir. Dette kan medføre at kondens og fukt i rommene ved bruk.

Konsekvens/tiltak

Det bør påregnes behov for å etablere bedre ventilasjons løsning, men fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilken løsning man bør vurdere, men som ett minimum bør det være mekanisk avsug fra våtrom som går mer eller mindre kontinuerlig og det må etableres tilluftspalter under dører for å skap luftgjenomstrømming i rommene

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 200 l vv berdere fra ca 1985 plassert i bad i kjeller som er tilknyttet kjøkken og bad i kjeller.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

TG 2 Varmtvannsbereder for kjøkken/bad i 1 etg og 2 etg.,

Beskrivelse

200 l vv bereder plassert i rom/gang under kjøkken. Tank betjener kjøkken i 1 etg og bad i 2 etg.
Det er noe usikkerhet vedr alder, men eier mener den kan være fra 2004 da kjøkken ble flyttet i forbindelse med reparasjon etter en vannskade fra lekkasje i bad i 2 etg.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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
El. anlegg delvis åpent og delvis skjult. Det er to fordelerskap. Ett for 1 og 2 etg og ett for kjeller - ser det iut til.
Krus sksrusikringer i begge skap. Dette indikere eldre anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Konsekvens/tiltak
• Ingen eldre skap har tett rundt kabelfføringer i skap, og skap her er i tråd med dette

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe anmerkning på anlegget. Men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler. Anlegget er eldre og det anbefales å få utført en el. tilsyns kontroll NEK 405-2 i forbindelse med salg av eiendommen. Kun slik vil man få en elektrofaglig vurdering av anlegget

Branntekniske forhold

Beskrivelse
6 kg pulverapparat. Røykvarslere montert.

Vurdering av avvik:
• Det er eldre apparat i boligen(over 10år)

Konsekvens/tiltak
Det kjøpes inn ett nytt apparat før salg

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse
Det er panelovner i to soverom. I bad i 2 etg er det gulvvarme. I bad i kjeller er det veggvarmeovn.
Vedovn i stue.

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Ukjente forhold vedr drenering og fuktsikring av grunnmur. Det kan har vært gjort noe langs grunnmur øst i siste eiers eiertid, men eksakt hva vites ikke. Det er en tynn sort plast på mur øst, og dette er en type som ikke skal benyttes på utvendig mur som fuktsikring

Sannsynligvis kan det være grove steinmasser fylt inntil mur - hvis det er støpt mur helt ned til grunn utvendig. Men dette er usikkert.

Taknedløpene er ført i rør som går i grunn. Dette er forhold som er etablert sannsynligvis av siste eier - altså i løpet av de 40 årene de har eid boligen. Men det foreligger ingen nærmere detalj opplysninger om dette, og det er ingen dokumentasjon. Det er kum med betong lokk i hage som skal ha en tilknytning til dette, og det kan være en samlekum før rør er ført til kommunalt anlegg - eventuelt.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det eksisterer sannsynligvis ingen drenering eller fuktsikring
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Tilstandsrapport

Det må påregnes å etablere drenering av grunnmur og ny utvendig fuktsikring. Fremtidig bruk av kjeller vil være avgjørende for når dette bør gjøres, men ser man dette punktet i sammenheng med rom under terreng der det er påvist råte i blant annet gulv, og skadelig fuktighet i treverk i kjeller, så må tiltak gjøres utvendig først hvis man ønsker å innrede kjeller på nytt etter at det er fjernet kledninger på vegg og gulv der..

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er sannsynligvis skaret naturstein med innvendig og utvendig påstøp og puss/maling. Det meste av rom i kjeller er påforet og platekledd.

Vurdering av avvik:

• Det er sett en del sprekker og riss i overflater på mur utvendig, og det er en del avskallet maling/flassing utvendig i en del områder som skyldes fukt opptak fra grunn i det som er sett i nedre del av mur rundt om, men ved hjørne syd/vest er det fukttilførsel fra beslag /veranda dekke som gjør at det trekker fukt og vann nedover mur ved dette hjørnet.

Her må man være oppmerksom på at det ikke kan utelukkes at grunnmur under bakkenivå ikke er påstøpt, og at man der har åpen mur av naturstein. Dette kan i så fall ha en del betydning i forbindelse med eventuell etablering av ny drenering da det er vanskelig å komme inntil denne type mur grunnet fare for utsiging.

Konsekvens/tiltak

Det meste av det som er sett av ovennenvte avvik kan relateres og må sees i sammenheng med pkt for drenering. Årsak til sprekker i mur er kort og greit byggemåte. Dette er naturstein uten armering, og det kan ikke utelukkes å være mindre bevegelser i grunn og mur gjennom året som forårsaker dette. Ofte vanskelig å gjøre noe med og det kan være en ide og isolere mur utvendig og så kle mur inn med egnet materiale som feks steni plater eller annet - når man eventuelt oppgraderer drenering.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en lav støttemur mellom plen og gate.

Vurdering av avvik:

• Muren er dårlig og har en del div skader.

Konsekvens/tiltak

Muren bør på sikt rives og erstattes - eller fjernes og lage skråning med mot gate.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er delvis fall på terreng ned mot grunnmur fra nord.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Dette forholdet må sees i sammenheng med drenering. Når det blir gjort tiltak med drenering må det samtidig gjøres tiltak med å etablere fall på terreng fra grunnmur

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

Beskrivelse

Avløpsrør er opplyst til å være av tegl. Dette indikere at rør er originale - altså fra da det ble etablert da boliger fikk avløp - sannsynligvis på slutten av 40 tallet.
Vannrør fra felles ledning som går nord for boligen er skiftet i siste eiers eiertid - men eksakt år er ikke helt avklart, men det er antydet 20-30 år siden. Alder indikerer at rør er av plast. Utvendig stoppekran synlig rett nord for grunnmur nord.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av teglesteinrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Teglsteinsledninger har økt risiko for utettheter i skjøter, innlekking av vann og røtter, samt redusert strukturell styrke, noe som kan gi driftsproblemer.

Avløpsrør av tegl bør påregnes behov for utskifting i tiden fremover, og det understrekes at det kan plutselig skje ting med anlegg med høy alder. Avløpsrør i gulv og utvendig bør påregnes å skiftes i tiden fremover.

Når det gjelder vannrør så er det i utgangspunktet for lite konkrete opplysninger og heller ingen andre forhold som medfører at det kan gjøres noen vurdering av dette forholdet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• 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.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk er ca 95 cm. Dagens krav er 100 cm.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

• Ingen eldre skap har tett rundt kabelfføringer i skap, og skap her er i tråd med dette

Bygninger på eiendommen

Uthus

Anvendelse

Byggeår
2001

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Kommentar
Registrert i grunnbok/opplyst av eier

Beskrivelse
Uthus oppført med støpt ringmur og med 2/3 deler av gulv med støpt isolert gulv med nedstøpte varmekabler, og ca 1/3 del eldre gulv som var i eldre uthus. I den delen er det grus/stein på del av gulv mot nord. Over mur er det bindingsverk med vindtett plater og utvendig liggende trepanel.
Saltak av tre som er tekket med stålpanner. Sannsynligvis Decra. Takrenner og nedløp av metall. Ytterdører av tre. Vinduer med stolpe og kobla glass. Det er ikke innlagt strøm

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygget, men følgende er sett og kan nevnes. Det er behov for rengjøring og overflate behandling av ytre overflater av tre. Taktekking slipper lakk/overflate behandling. Dette er ett kjent fenomen med denne type Decra tekking, og i denne forbindelse anbefales det å undersøke mulighet for reklamasjon på forholdet, da det kan ligge under reklamasjons ansvar. Men her må ny eier selv undersøke dette forholdet og opplysningen er ikke ment som noen garanti for at det faktisk er mulig å oppnå reklamasjon

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

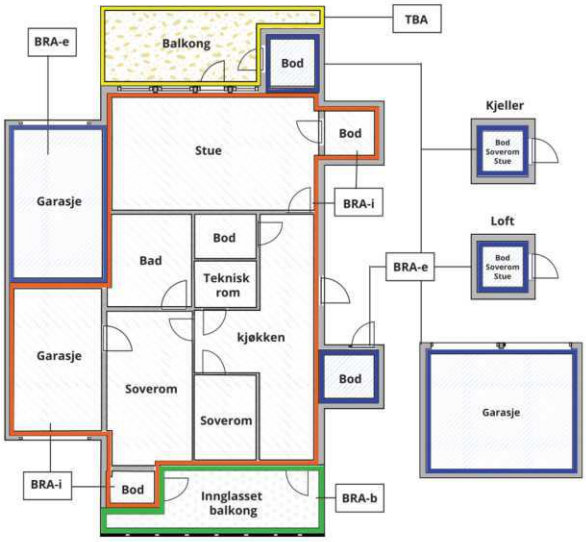
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	
1. Etasje	61			61	5
Kjeller		45		45	10
SUM	**112**	**45**			**15**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, kontor/mellomgang, bad, kott		
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, gang m/trapp, stue, spisestue, vindfang vest mot veranda		
Kjeller	Gang, stue, soverom, kjøkken, vaskerom, bad, vindfang, toalettrom, bod, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger. Boligen oppført før det ble innført bygningslovverk i norge. Dagens bruk mot eventuelt godkjent løsning er derav ikke mulig å kontrollere

Det er i kjeller 2,22-2,25 m takhøyde. I 1 etg er det mellom 2,32, og 2,35 m takhøyde i stue og kjøkken. I 2 etg er det 2,39 m i gang og ett av soveromemmene. Krav til takhøyde er i utgangspunktet 2,4 m. Deler av boligen og deler av rom kan ha lavere takhøyde. Denne boligen har sannsynligvis 2,4 m i 1 og 2 etg fra opprinnelsen, men det er nedforet himling i flere rom - og det kan være dette som er årsak til avvik i 1 etg. Boligen er imidlertid oppført før det fantes bygningslovverk i Norge, og det er derav ikke mulig å benytte noe referanse nivå som grunnlag i dette tilfellet.

Det er en egen boenhet i kjeller med kjøkken, stue, soverom, toalettrom og bad samt boder. Alle forhold i kjeller indikerer at det meste av denne boenheten kan være fra opprinnelig byggeår, eller at dette er etablert for svært mange tiår siden. Denne har ikke vært bebodd på ca 20 år. Denne boenheten fremgår ikke i matrikkelen, da boligen er oppført som enebolig i offentlig registre. Alder og tilstand i kjeller tilsier at dette ikke er egnet som bolig i dag, og at fuktverdier i treverk i kjeller tilsier at organisk materiale på vegger og gulv må påregnes å rives/fjernes. Det har ikke bodd folk i kjeller siste 20 årene

For en fremtidig eier vil det anbefales å undersøke med kommunen hvorfor dette ikke er registrert i offentlige registre, og dette forholdet bør i alle tilfeller dokumenteres over for Molde kommune før det eventuelt gjøres riving eller endringer som vil fjerne faktiske spor av boenheten, da dette kan ha betydning i forhold til fremtidig innredning og bruk av kjeller. Særlig viktig er dette som følge av at det ikke er intern kommunikasjon mellom kjeller og boenhet i hoveddel av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er p.t. ikke forelagt takstmannen tegninger av uthus. Megler innhenter tegninger fra kommunen hvis det finnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.10.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Kevin Thorhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1506 MOLDE	25	619		0	812.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Moldelivegen 18

Hjemmelshaver
Thorhus Tordis Pauline Austigard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Moldelivegen - sentralt i byen - med gangavstand til skoler, barnehage(er) og til både sentrum, Lingedalen med Roseby og storsenteret , og ikke minst så starter turløype systemet i Moldemarka ved Thiisløypa ett par hundre meter nord for boligen.

Adkomstvei

Adkomst på vegrett over naboeiendommen mot øst.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet med plen og hage

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2026	

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: 02.11.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260160
Addresse	Moldelivegen 18		
Postnr.	6413	Sted	MOLDE
Selgers navn	Tordis P A Thorhus		
Selgers navn	Kevin Thorhus		

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

Navn på fullmektig:

Kevin Thorhus

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1985

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 41 år.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

91807985

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Våtrom kjeller har fuktighet og kjellerlukt.

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:

Vannlekkasje i vegg/gulv bad i 2. etg ca 2003-2004 som var forsikringssak. Det ble da utført rørleggerarbeid før stue i 1. etg ble pusset opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke navn på firma.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

og
ufaglært

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

Rørlegger i forbindelse med vannlekkasje i tilknytning til bad i 2.. etg. Forsikringssak ca. 2003-2004.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke navn på firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen av takrennene er skadet av snø og is. Det har i årenes løp vært taksteiner som har løsnet og med påfølgende vanninntrengning. Har også vært vanninntrenging rundt pipe på mørkloft.

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:

Takrenner har vært byttet på 90-tallet. Behov for renovering.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier.

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:

Pipe har ikke heldekkende beslag.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er et gammelt hus med noe sprekker i mur. Det er også malingsavflassing på mur flere steder.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På sørsiden av veranda er det behov for bedre beslag i overgang rekkverk/husvegg.

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 ufaglært:

Snekkerarbeid, inkludert bordkledning, vinduer og dører.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier.

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

Beskrivelse:

Fuktighet i gulv med råteskade. Fuktighet i vegger i kjellerarealet.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tror huseier har lagt drensrør i hage, men ikke inntil husmurer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Vet ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier som var elektriker.

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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:

Gammelt uthus ble revet og nytt satt opp ca. på 90-tallet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller har vært utleid som egen boenhet på 80 og 90-tallet av nåværende huseier. Nåværende huseier leide selv kjellerleiligheten av forrige huseier , dvs for ca 54-år siden. Takstmann opplyser om at kjeller ikke er registrert som egen boenhet, men at dette kan være pga. av at huset er så gammelt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller har fuktighet og råte. Sannsynlig også stedvis sopp/mugg.

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

Beskrivelse:

Det er til tider observert insekter på gulv i kjellerrom.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ 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

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

Beskrivelse:

Det var tidligere snakk om at Molde kommune skulle bygge gangveg langs Moldelivegen forbi eiendommen. Kjenner ikke status på disse planene nå.

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

Beskrivelse:

Ja, huseier har utført snekker- og murarbeid på hus og uthus.

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

Beskrivelse:

Mener det kanskje er tinglyst 2 veirettigheter på eiendommen. Den ene består i at eiendommen skal ha tinglyst veirettighet på østsiden av huset. Den andre tinglysningen kjenner jeg ikke detaljene på.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Avtale om Norgespris på strøm ble inngått høst 2026, og varer ut 2026.

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 02.11.2026

Signert av *Kevin Thorhus*

Initialer selger:
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-25/619

Norkart
Utskriftsdato: 26.10.2026 12:15

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLVOLL	Beregnet areal	812.3
Etablert dato	22.08.1913	Historisk oppgitt areal	780
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/619
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.12.2014 23.02.2015	2014/3068		25/367, 25/619, 25/1370, 25/1626
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.12.2014 25.02.2015	2014/30638	Tinglyst 03.03.2015	25/1370 (-989,4), 25/1685 (989,3) 25/193, 25/194, 25/211, 25/367, 25/616, 25/619, 25/1374, 25/1626
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.08.1913			25/619 (780), 25/860 (-780)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958156.23	406367.24	0	Ja	812.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORHUS TORDIS PAULINE AUSTIGARD F090450*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Moldelivegen 18 6413 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Moldelivegen 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6413 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	203 Hauan	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	13441812		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1913
2	15976616		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
3	16005738		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	09.07.2001

1: Bygning 13441812: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1913

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	163
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1913	28.02.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moldelivegen 18	H0101	25/619	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0
U01	0	52	0	52	0	0	0

2: Bygning 15976616: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1913	28.02.1992	
Bygning revet/brent		16.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/619	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

3: Bygning 16005738: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 09.07.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.02.1998	21.04.1998	
Igangsettingstillatelse	13.02.1999	13.07.2001	
Tatt i bruk	09.07.2001	13.07.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/619	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Molde kommune

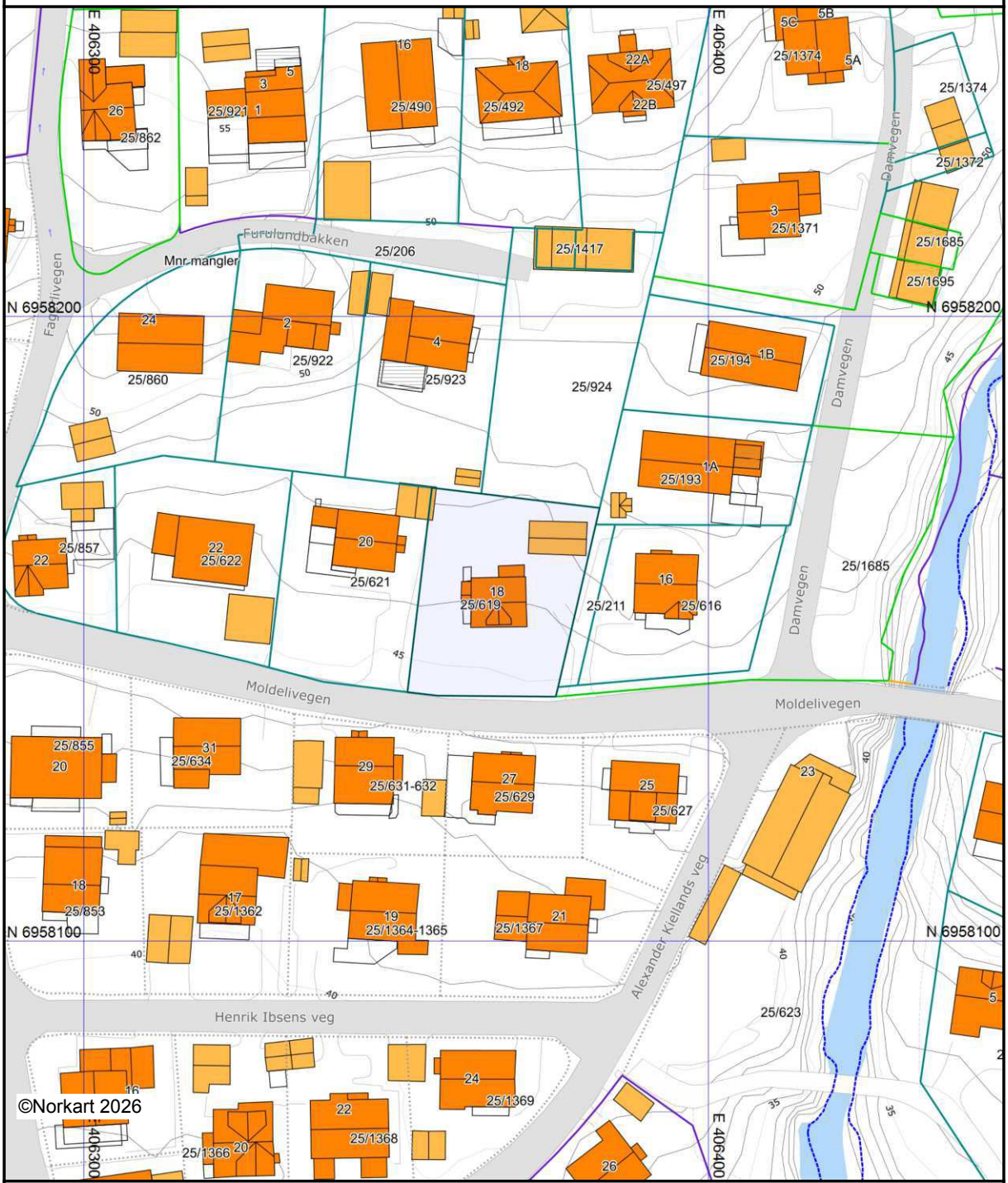
Grunnkart

Eiendom: 25/619
Adresse: Moldelivegen 18
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	619	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Moldelivegen 18, 6413 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** 812 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 812 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

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	2173
Navn	Reg.endring for området ved Furulund.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1239/2173_bestemmelser.pdf

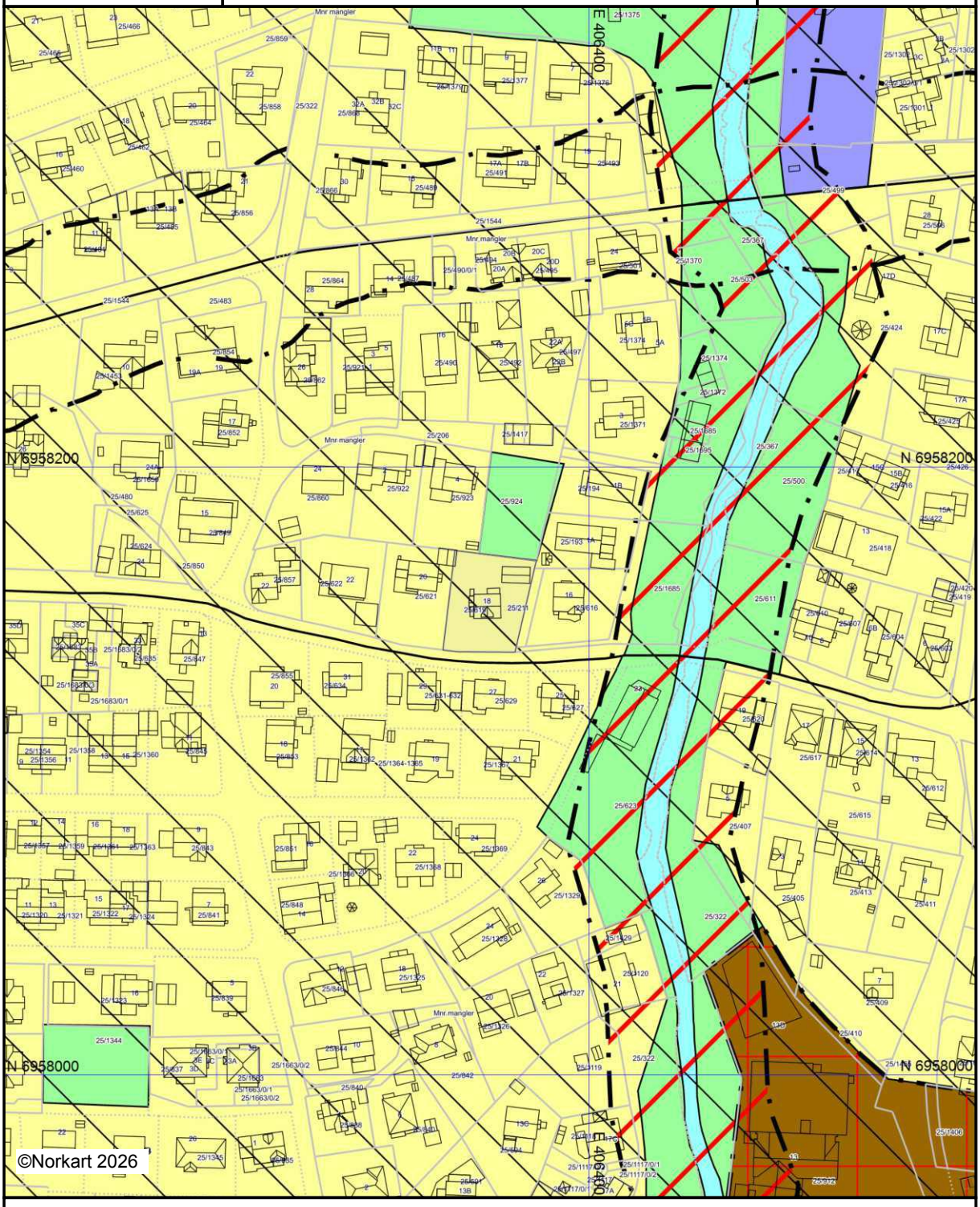
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/619
Adresse: Moldelivegen 18
Utskriftsdato: 26.10.2026
Målestokk: 1:2000

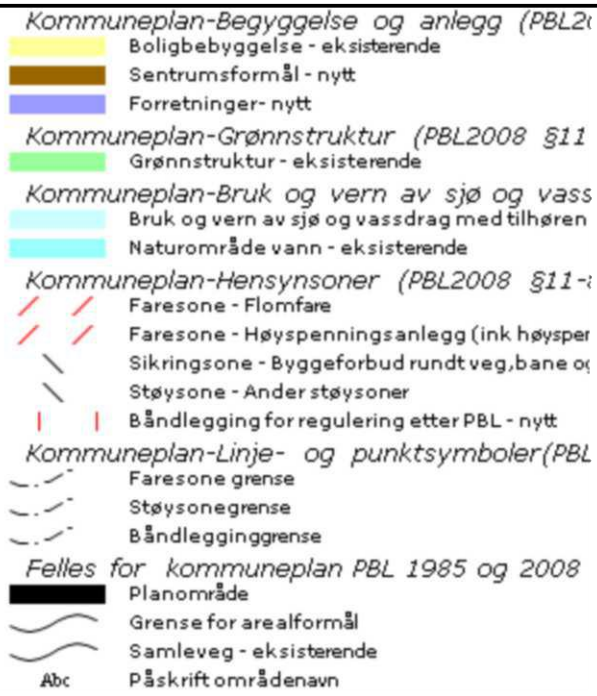
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 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

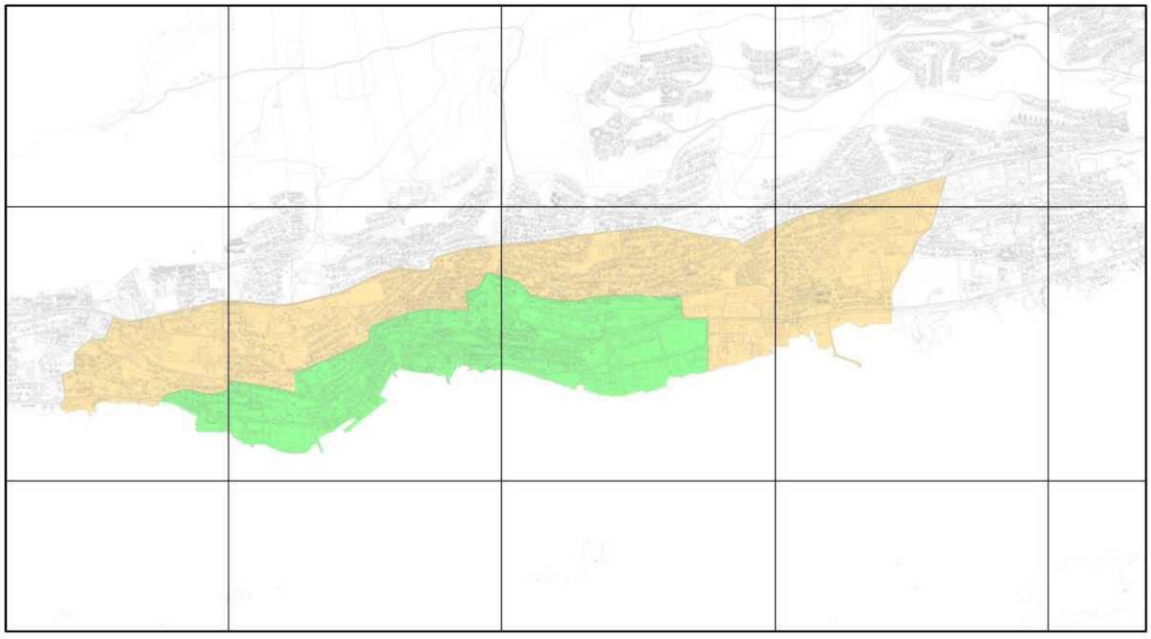
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	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.*

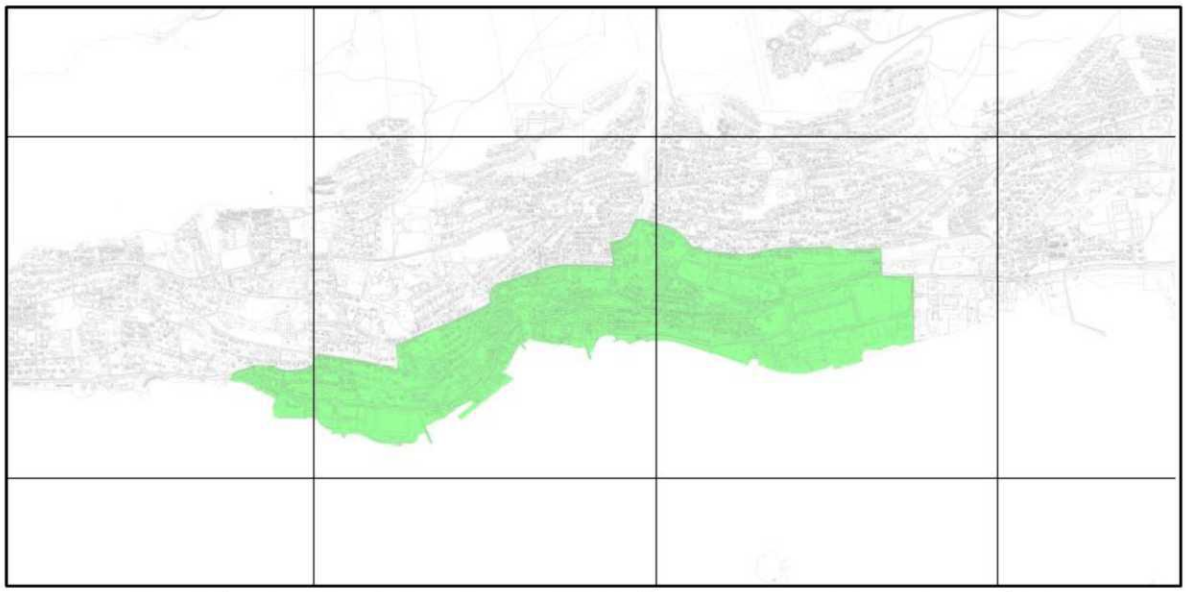
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

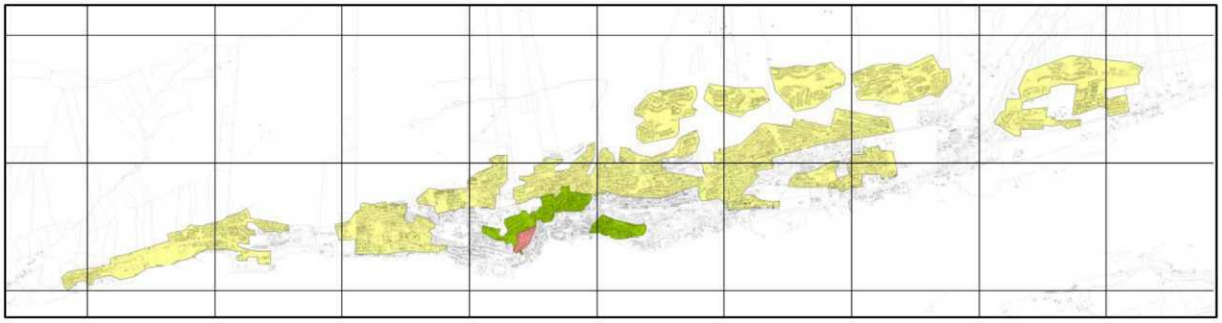
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

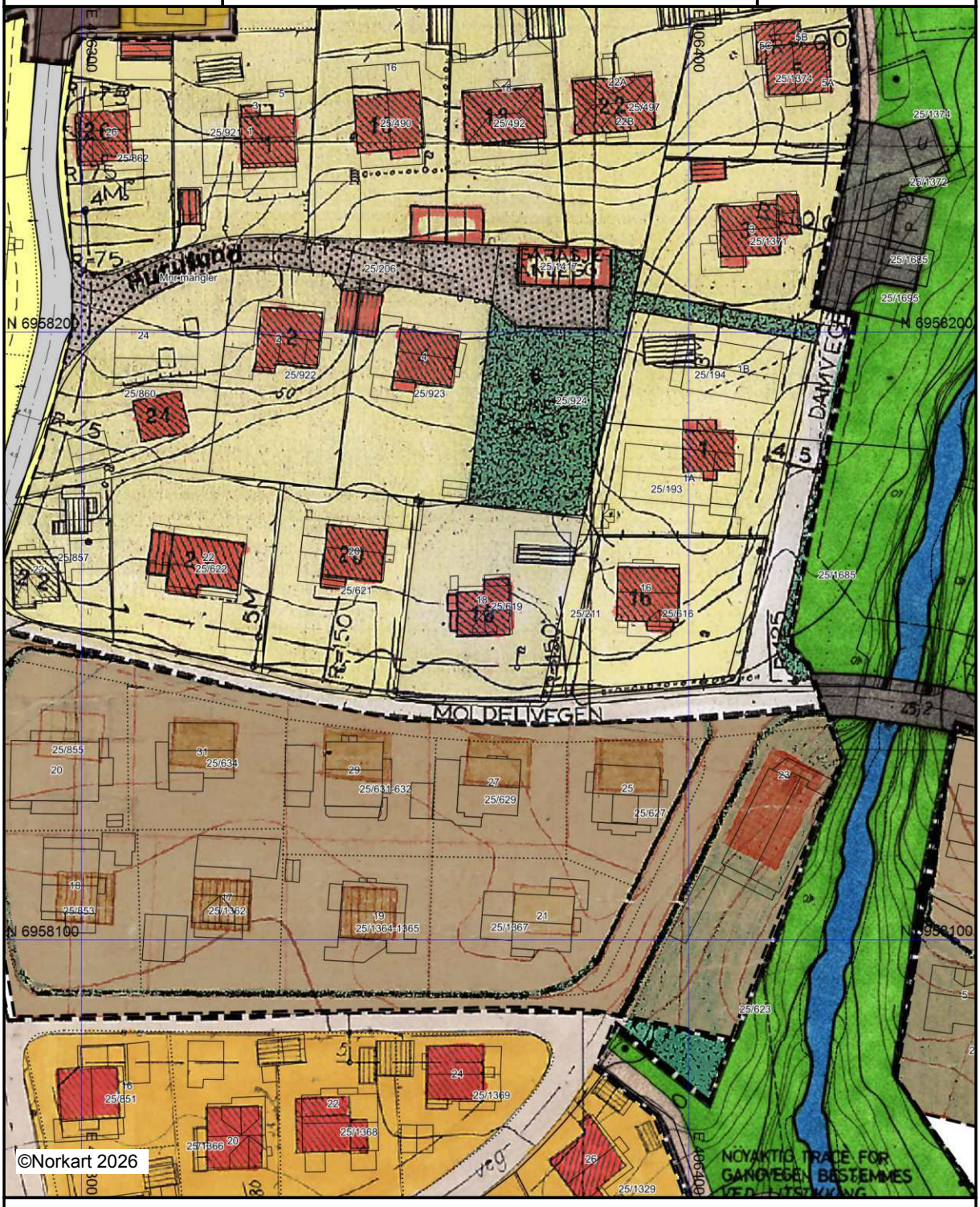
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/619
Adresse: Moldelivegen 18
Utskriftsdato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift bredde

2173

Stadfestet av fylkesmannen i Møre og Romsdal 29. oktober 1974.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR ET OMRÅDE VED FURULUND

§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensene er regulert til:

A. Byggeområder.
   1. Villamessig bebyggelse.

B. Trafikkområder.
   1. Kjøreveger.
   2. Gangveger.
   3. Fellesatkomst.

C. Friområder.

§ 3

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

A. Byggeområder.

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

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 to- og firemannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates 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. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass skal anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

B. Trafikkområder.

§ 5

Kjøreveger.

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

§ 6

Gangveger.

Gangveger er vist på planen med reguleringsbredde.

§ 7

Fellesatkomstene er vist på reguleringsplanen.

Fellesatkomsten med innkjøring fra Fagerlivegen skal betjene kjøretrafikken samt atkomst til garasjer for eiendommene som ligger til Furulund og eiendommene Langmyrvegen 16, 18 og 22.

C. Friområder.

§ 8

a) I friområde 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.

Fellesbestemmelser.

§ 9

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

§ 10

I boligstrøk kan bygningsrådet tillate butikk, småverksted samt kiosker, utsalgsboder o.l. dersom disse ikke medfører ulemper for de omboende eller for trafikken. Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 11

Plassering av transformatoranlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantstein. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets høyde, konstruksjon og farge godkjennes av bygningsrådet. Forstøtningsmur mot gate eller i grenselinje skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13

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

§ 14

Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friareal der dette virker naturlig og ikke truer trafikksikkerheten.

§ 15

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

§ 16

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

Stadfestet i Molde 29. oktober 1974

Møre og Romsdal fylke

Eiliv Berdal
(sign.)

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/619
Adresse: Moldelivegen 18
Dato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

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

Dato: 01.11.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende informasjon

Gnr:	**25**	Bnr:	**619**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Moldelivegen 18, 6413 MOLDE**						

Vi finner ikke dokumenter for oppføring av bolig i våre arkiver.	☒

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.

Restaurering av uthus. Ny grunnflate.

4.20 m til nabogrense

Nord

8.50 m

38.25 m²

4.5 m

Syd

Vest

Øst

BRUKSAREAL UTHUS (EKS. BUES)

1 ETS: (8,20 x 4,20) = 34,44 ≈ 34 m²

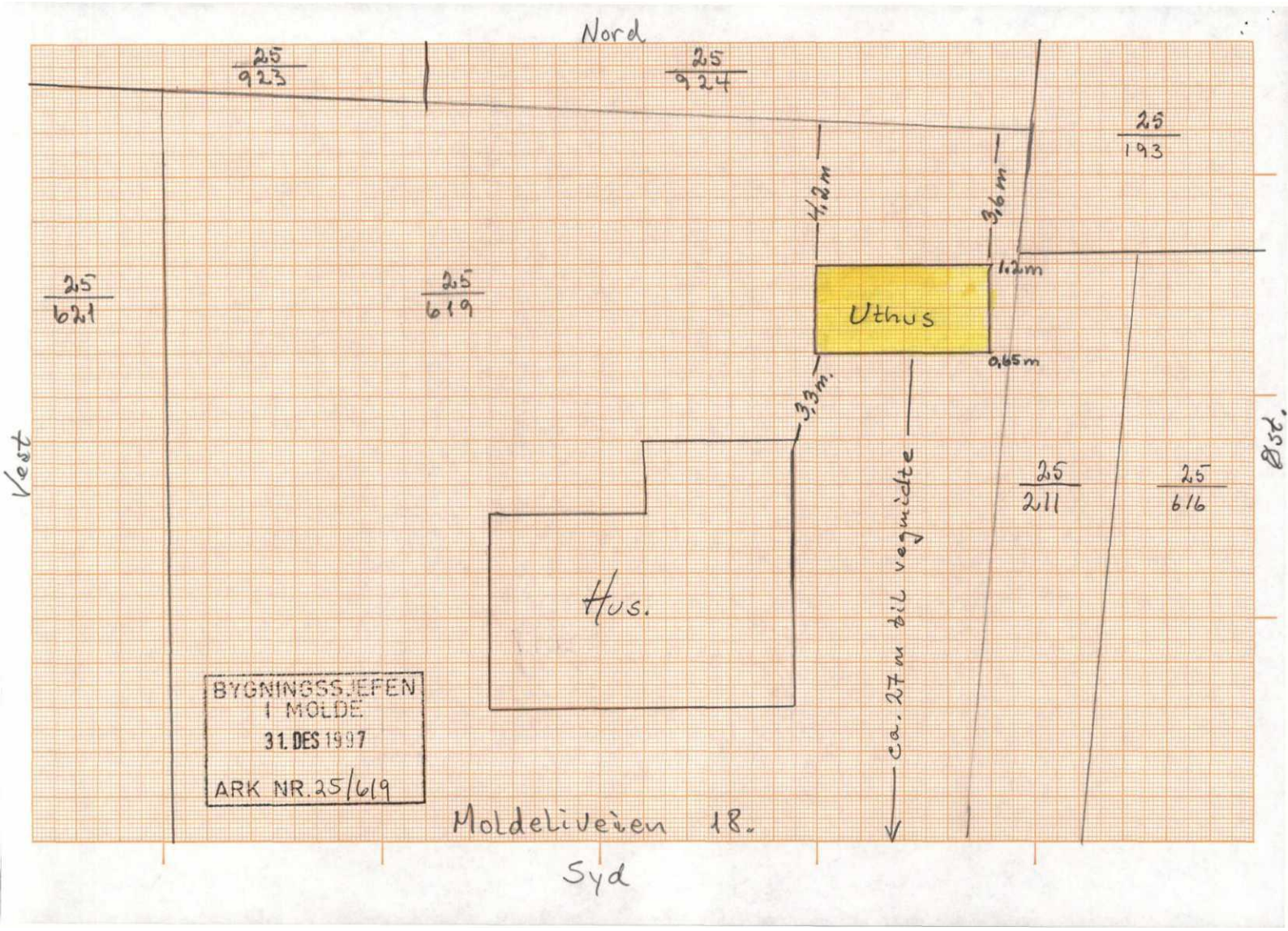
© Ansvarsrett når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Byggningssjefens vedtak i sak 71/98 må tekttas og etterkommes.

Molde, 13/2 1998

Byggningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
31. DES 1997
ARK NR. 25/619


Nord
25/923
25/924
25/193
25/621
25/619
4,2m
3,6m
1,2m
Uthus
0,65m
3,3m.
Hus.
25/211
25/616
ca. 27m til vegmidte
Vest
Øst.
Moldeliveien 18.
Syd
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
31. DES 1997
ARK NR. 25/619

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 71/98 må lakttas og etterkommes.

Molde, 13/2 1998

Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
31. DES 1997

ARK NR. 25/619

4,10 m

4,50 m

2,50 m

Fasade mot vest.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 71/98 må iakttas og etterkommes.

Molde, 13/2 1998

Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
31. DES 1997

ARK NR. 25/619

6.55 m

4.50 m

1.95 m

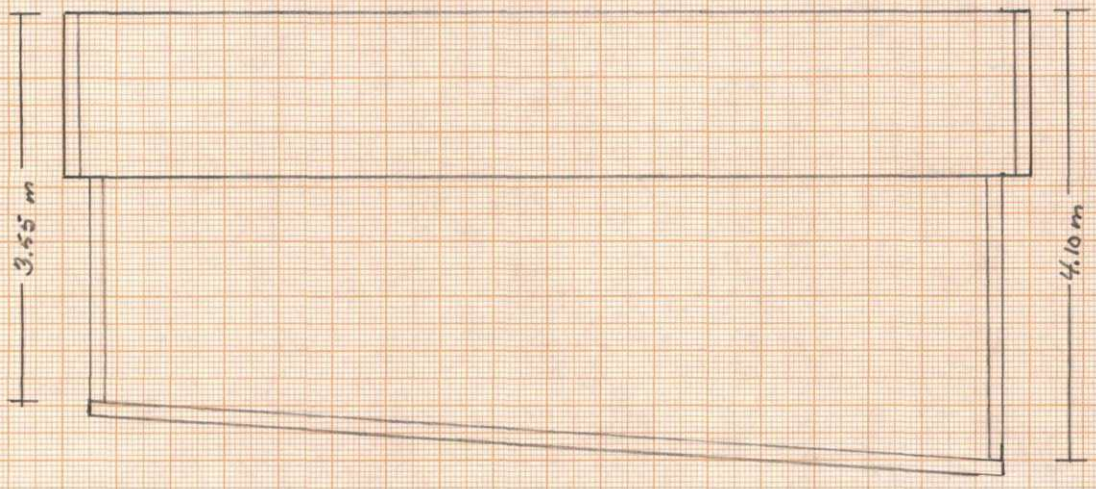
Fasade mot øst.

Fasade mot nord.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 71/98 må lakttas og etterkommes.

Molde, 13/2 1998

Bygningssjefen



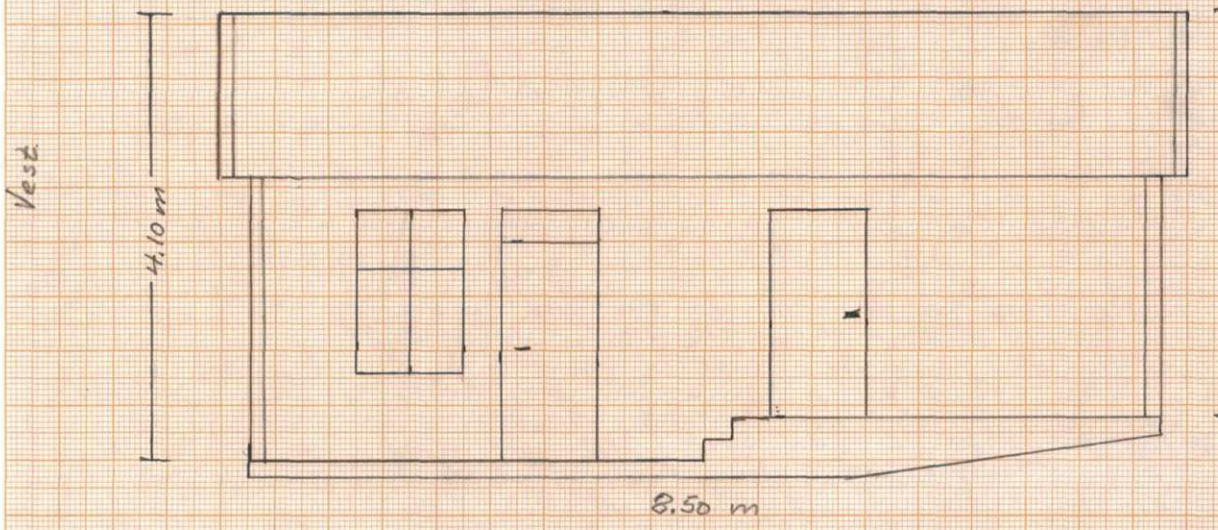
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
31. DES 1997
ARK NR. 25/619

Fasade mot syd.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 71/98 må iakttas og etterkommes.

Molde, 13/2 1998

Bygningssjefen



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
31. DES 1997
ARK NR. 25/619

Eksisterende grunnflate.

5,30 m til nabogrense

Nabogrense.

9.70 m.

32.20 m²

3.40 m.

9.15 m.

Vest.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
31. DES 1997
ARK NR. 25/619

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Postboks 53
6401 Molde

Arealoppgave

Saksbehandler: IHA

Vår ref.	Løpenr
01/02625	10677/01

Tiltakshaver (navn og adresse)
Knut Steinar Thorhus, Moldelivegen 18 , 6415 MOLDE

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Moldelivegen 18	25	619		

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Uthus(eksisterende uthus rives)

Bruksareal BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	34 m²
2. etasje	m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	34 m²
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
30/12 -97	13/2 -98	

Offentlig kloakk		Offentlig vann		Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Underskrift

Sted	Dato	For bygningssjefen
Molde	30.04.01	

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Storgata 12/14, 6413 MOLDE
Byingeniøren,-	

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Knut Steinar Thorhus
Moldeliveien 18
6400 Molde

Arkiv:	Saksbehandler:	Molde:
25/619	Janne K. Pedersen	13. februar 1998

M E L D I N G O M V E D T A K

---

pbl 71/98 **Søknad om riving av eksisterende uthus og byggetillatelse for oppføring av nytt uthus, på Gnr 25 Bnr 619, Moldeliveien 18. Knut Steinar Thorhus.**

Saksopplysninger

Søker/byggherre: Knut Steinar Thorhus, Moldeliveien 18, 6400 Molde
Hjemmelshaver: Knut Steinar og Tordis Pauline Thorhus

Søknaden er datert 30.12.97 og vedlagt situasjonsplan, plan- og fasadetegninger og kvittert nabovarsel. Det er ikke søkt om ansvarsrett for arbeidene.

Det søkes om riving av eksisterende uthus og byggetillatelse for oppføring av nytt uthus på gnr 25 bnr 619, Moldeliveien 18, 6400 Molde.

Innkomne merknader

Det har ikke innkommet merknader til saken.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 2173, Reguleringsendring for område ved Furulund, regulert til villamessig bebyggelse

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet) i møte 17. mars 1998.

V e d t a k:

Byggeforskrift 1987 (BF) med endringer sist av 21. desember 1988 er lagt til grunn for vedtaket.

Riving av eksisterende uthus godkjennes.

Byggemeldingen med tegninger godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

2. Byggherren er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at det blir gjort nødvendige sikringstiltak.

3. Ved bygging av garasje, uthus osv. på boligeiendom skal det etterstrebes lik utførelse som bolighuset med hensyn til kledning, taktekking, belistning, beslag m.m.

4. Bygget godkjennes med avstand minst 1,0 m fra nabogrense, og innenfor regulert byggelinje.

<u>Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:</u>

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

6. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, 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 byingeniøren, eller den etaten de hører under.

7. Det må ordnes med ansvarshavende. Alle som ikke er godkjente entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle; autoriserte entreprenører må innsende undertegnet meldingsskjema. Jfr. plan- og bygningslovens § 98.

8. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles bygnings-kontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

9. Utførende entreprenør, rådgivende konsulenter, byggeleder m.v. må gjøres kjent med vedtaket og dokumentasjonen som er godkjent.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

10. Hvis det gjøres endringer, skal det før ferdigstillelse innsendes korrigerte anmeldelsestegninger som viser bygningen slik den er bygget. Vesentlige endringer skal forhåndsgodkjennes. Dette gjelder også utendørs arbeider, f.eks. fyllingsarbeider, forstøtninger m.m.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig slik at arbeidet kan besiktiges og byggesaken kan avsluttes.

Klageadgang

Vedtak kan iht plan- og bygningslovens § 15 påklages. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføringen av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt eller klagen er behandlet.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Trond Lage Edvardsen

Lars Wiik

Vedlegg: Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 3 til bygge-tillatelser. Fritidshus, garasjer, uthus, naust etc.", datert 01.04.93

Gjenpart:
Brannsjefen.-
Byingeniøren.-
Kemneren.-
Skattetakst.-

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: HANSEDG

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2019/2361	48935/2019

Byggested
Moldelivegen 18, 6413 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	619		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
PIPEFIX AS Ljøsmyrvegen 11 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL	Knut Steinar Thorhus Moldelivegen 18 6413 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	12.06.2019	DS 19/275

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Rehabilitering av pipe

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 12.08.2019. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	18.09.2019	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/275

PIPEFIX AS
Ljøsmyrvegen 11
6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2019/2361	Hans Edvard Dahl Gjerde	25/619	12.06.2019

Tillatelse til rehabilitering av pipe, gnr. 25 bnr. 619, Moldelivegen 18. Knut Steinar Thorhus

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25/619	Byggested: Moldelivegen 18, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: PIPEFIX AS	Tiltakshaver: Knut Steinar Thorhus
Søknad mottatt: 02.06.2019	
Komplett/klar for behandling: 02.06.2019	

I kommuneplan K201401 «Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025» er eiendommen avsatt til: Bolig
I reguleringsplan 2173 «Reg.endring for området ved Furulund.» er eiendommen avsatt til: Bolig

Tiltakets art
Det søkes om tillatelse til rehabilitering av pipe i bolighus.

Innkomne uttalelser og merknader:
Ansvarlig søker/tiltakshaver har vurdert at det ikke er behov å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan i området der den ikke er i strid med kommuneplan. Tiltaket er i tråd med gjeldende plan.

Sikkerhet mot fare
Eiendommen ligger innen sikringssone for flyplass. Det er kommunenes vurdering at tiltaket har ingen eller ubetydelig betydning for sikring av flyplassen.

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

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

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om rehabilitering av pipe på følgende vilkår:

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

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

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

KLAGEADGANG

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

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

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

Hans Edvard Dahl Gjerde
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Utskriftsdato: 26.10.2026

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.**	25	**Bruksnr.**	619	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Moldelivegen 18, 6413 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	4 582,90 kr
Eiendomsskatt	9 822,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	4 150,66 kr
Sum	**25 015,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	163 m2	12.63	1/1	0 %	2 058,20 kr	1 543,67 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	163 m3	12.70	1/1	0 %	2 069,45 kr	1 552,09 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	163 m2	15.01	1/1	0 %	2 446,22 kr	1 834,68 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	163 m3	14.60	1/1	0 %	2 380,61 kr	1 785,44 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	2 471,25 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	1 016,25 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%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	573,60 kr
eSkatt - Boliger	0%	2839200 Prom	3.60	1/1	0 %	10 221,00 kr	7 665,75 kr
Bruksareal (BRA)	25%	163 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**25 866,53 kr**	**19 399,92 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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 26.10.2026

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:	**25**	Bnr:	**619**	Fnr:	**0**	Snr:	**0**
Adresse:	**Moldelivegen 18, 6413 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 23.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 14.08.2024
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.

Utskriftsdato: 26.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1506 - 25/619//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

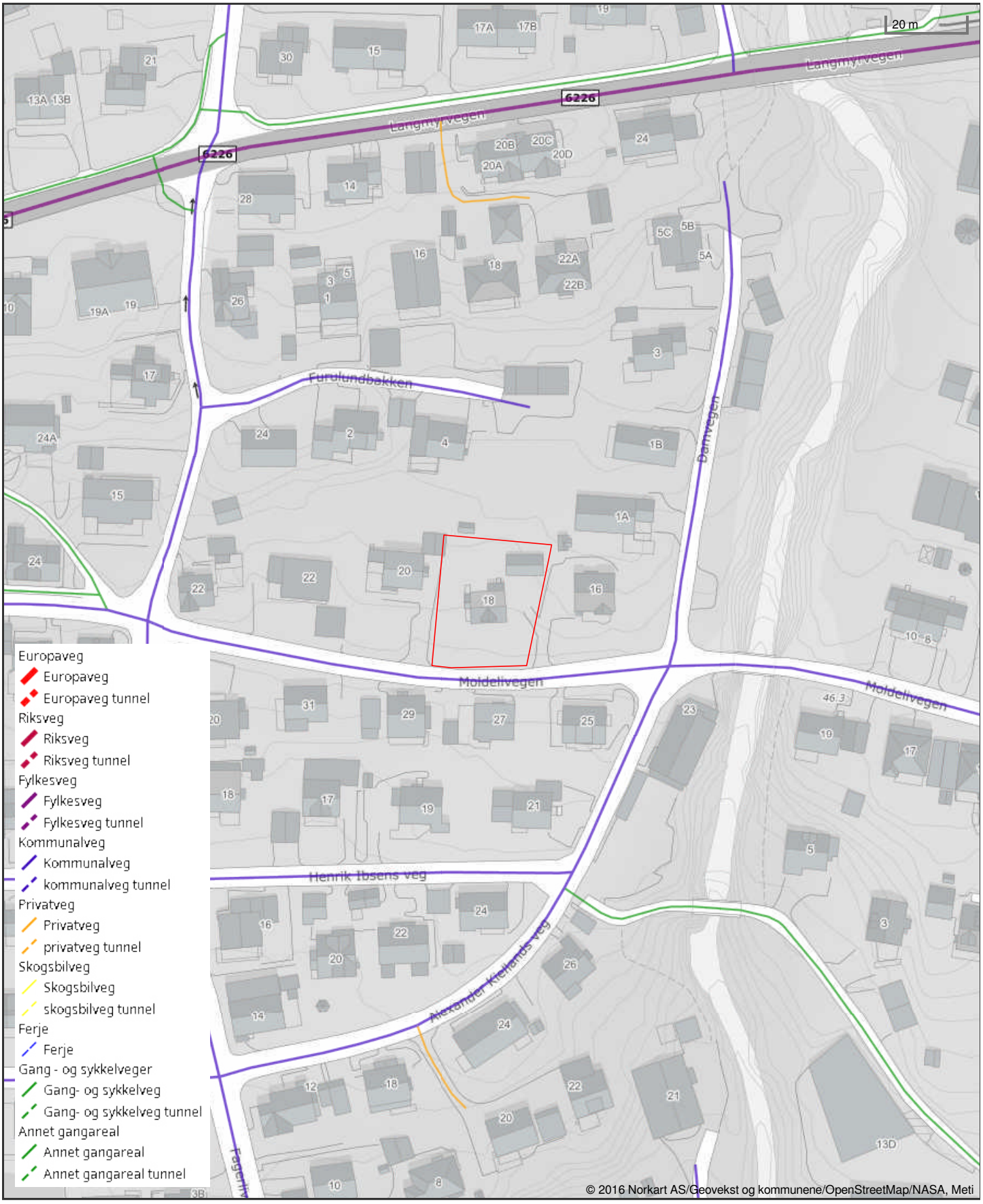
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	812,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6958156,23	**Øst**	406367,24	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6958171,62	406363,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,10	
2	6958172,57	406355,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,96	
3	6958139,86	406351,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,95	
4	6958139,28	406356,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,83	
5	6958139,12	406375,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,96	
6	6958140,66	406375,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
7	6958166,69	406382	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,72	
8	6958169,34	406382,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,72	

Utskriftsdato: 26.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/619//



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.

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

Dato: 01.11.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**619**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Moldelivegen 18, 6413 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.

KOMMUNE **1502 MOLDE** **MÅLEBREV** OVER

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
25	211		186/80	3342

Bruksnavn	Adresse
	MOLDELIVEGEN 16 B

I SAMSVAR MED DELINGSLOV AV 23. JUNI 1978 BLE DET 22.10.80. HOLDT
KARTFORRETNING ☐ DELINGSFORRETNING ☒
OVER parsell av Damvegen 1.

REKVIRENT	HJEMMEL
LEID GJERDE m/fl	D.S.

FORRETNINGSBESTYRER
REIDAR OTTESEN

AREAL, GRENSER, NABOFORHOLD, LOKALISERING M.V: GÅR FRAM AV MÅLEBREVSKARTET. GRUNNLAG FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREVET.

Bygningsrådssak 778/80.

OPPMÅLINGSMYNDIGHET
MOLDE KOMMUNE, OPPMÅLINGSSJEFEN
23.10.80.

Tinglysing

DAGBOKFØRT
12.11.80 10768
12.NOV80 10768
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

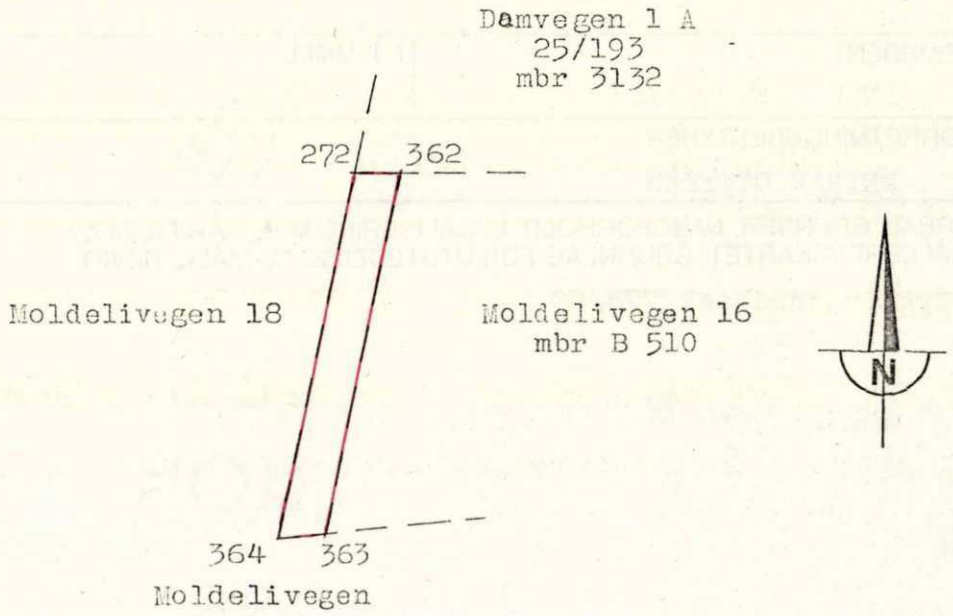
Dagbokstempel Tinglysingsstempel

KOMMUNE 1502 MOLDE — MÅLEBREVSKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrevnr.
25	211		186/80	3342

Koordinatsystem	Representasjonspunkt	
N.G.O. AKSE II 1956	X 528822 Y - 62203	Z 46

Kartblad	Areal	Målestokk
BD 111-1-51	80,1 m^2	1:500



KOORDINATER

	X	Y	
272	528835,510	- 62201,853	L= 3,102
362	528835,524	- 62198,751	L= 26,446
363	528809,716	- 62204,523	L= 3,156
364	528809,413	- 62207,664	L= 26,736

Dahltrykk - Molde

18. NOV. 1955

Kr. 5.00

ROMSDAL SORENSKRIVEREMBEDE

Dagbok nr. 3531 1960. 18/11
Romsdal sorenskriverembete

Molde, 15. november 1960.

Eiren av "Fosshein" gnr. 25 bnr. 18 har herved gitt "Solvolls" eiere gnr. 25. bnr. 19. fullt bruksrett til veien og til "Fosshein" (til Solvolls park) for en godtgjørelse av kr. 50,- kroner femti - engang for alle. Som er betalt.

Laura Jørgensen

for dem eier av Fosshein

Bevidnes
Hjørdis Moe.
Erling Moe.
Anders Hjelseth nåværende eier av Solvoll,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2005/60
Attesteringstidspunkt 2026-10-26 14:27

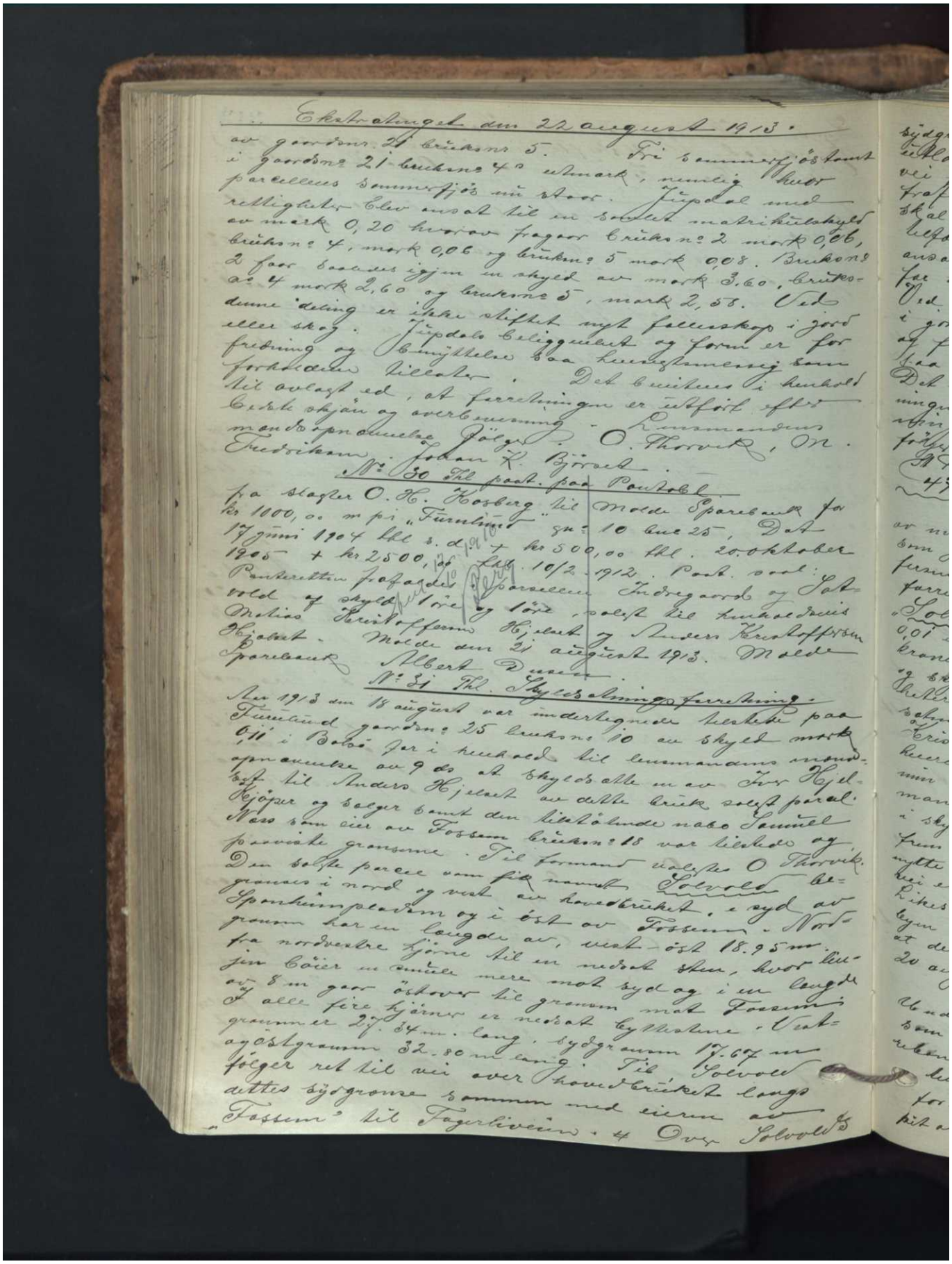
Dagbok nr. 2005 1956 dbf. 28/6
25.06.56
Romsdal sorenskriverembete

E r k l æ r i n g .

Undertegnede erklærer herved at den nå oppførendes mur ca. 4,835 m skal ansees midlertidig, og jeg eller senere eier av eiendommen Moldelivegen 18 er villig til å rive muren uten utgift for kommunen når det blir aktuelt med utvidelse av Moldelivegen. Denne erklæring blir å tinglyse på Moldelivegen 18, Molde.

M o l d e, 22. juni 1956.

Anders Hjelseth



Ekstrakungt den 22 august 1913.

av gaardsnr. 21 brukesnr 5. Fri sammenhængende stuet i gaardsnr 21 brukesnr 4 samt udmark, nemlig Huus parcellens sammenhængende stue. Fjøsdal med rettighet Elv maa tit en sobstet matrikulskyld av mark 0,20 hvoraf fragaar Brukesnr 2 mark 0,06, brukesnr 4, mark 0,06 og brukesnr 5 mark 0,08. Brukesnr 2 faar saaledes gjennem en skyld av mark 3.60, brukesnr 4 mark 2,60 og brukesnr 5, mark 2,58. Ved denne deling er ikke skiftet nyt fellesskap i jord eller skog. Fjøsdal beliggende ut og som er for fredning og Sammelse saa kunne samme forholdene tillade. Det brukes i henhold til overlast ed, at forretningen er rettelig efter Ekte skjøn og overensstemmende Kommandens mandsoppnemnde Jørgen O. Thorvik, og Endreksen Nr. Johan K. Birkeli.

Nr. 30 Thl. pant. paa Panteobl.

fra slagter O. H. Kosberg til Molde Sparebank for kr 1000,00 m pri „Furnlien" gnr. 10 bnr 25, Dat 17 juni 1904 thl s. d. 1.9.10 + kr 500,00 thl. 20. oktober 1905 + kr 2500,00 Lbl. 10/2 - 1912. Pant. ved: Jordvold og skyld 1 øre og 1 öre, solgt til kunde Mathias Kristoffersen Hjelset og Anders Kristoffersen Hjelset. Molde den 21 august 1913. Molde Sparebank Albert Dunker.

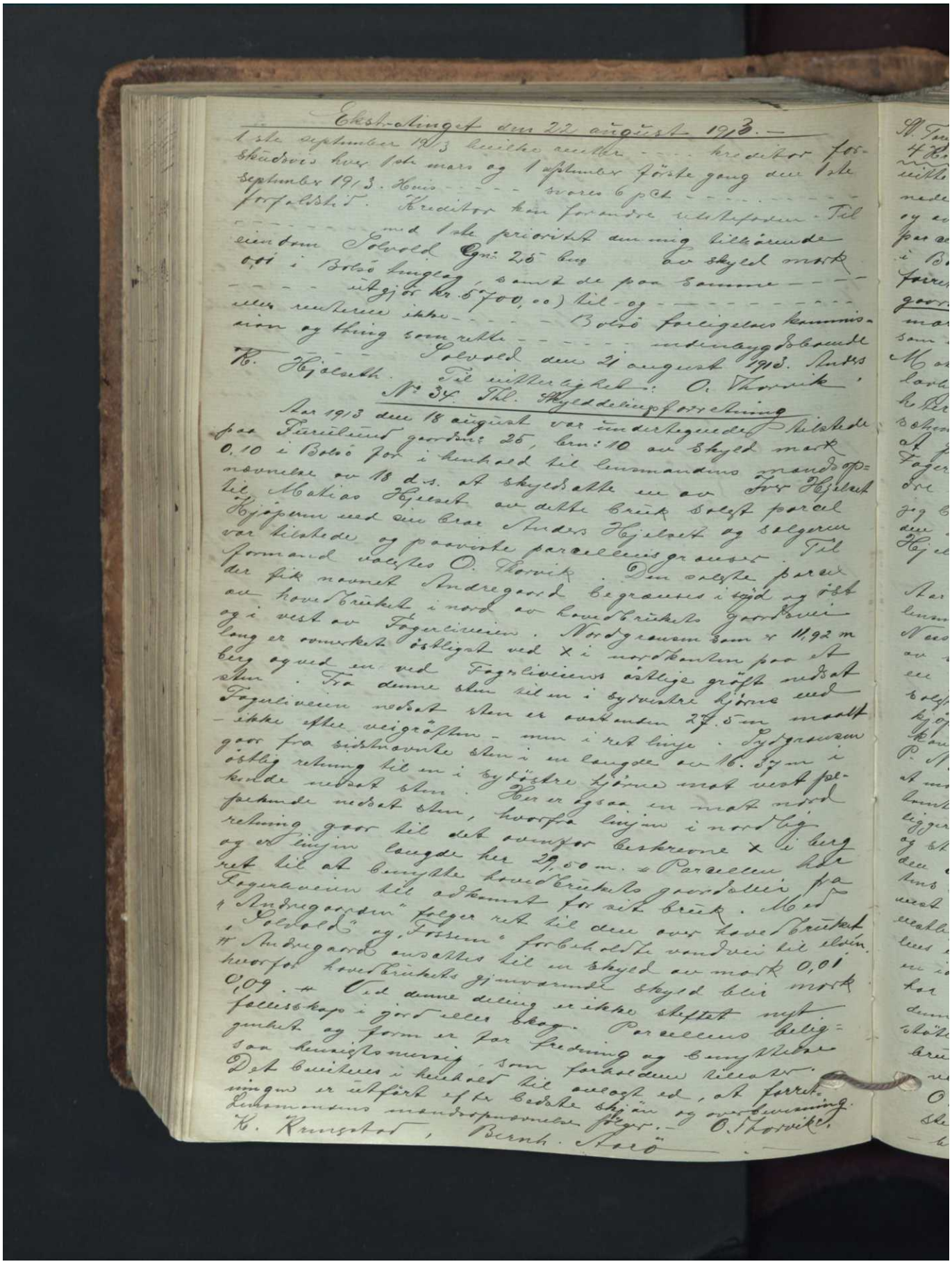
Nr. 31 Thl. Skyldsalning og forretning.

Aar 1913 den 18 august var undertegnede lensmand paa Fjørlund gaardsnr. 25 brukesnr 10 en skyld mark 0,11 i Bolsø fjer i henhold til lensmandens anmodning av 9 ds. at skyldsætte en av Ivar Hjelset til Anders Hjelset av dette bruk solgt parcel. Kjøper og sælger samt den tilstedeværende nabo Samuel Moss som eier av Fossem brukesnr 18 var tilstede og paavirkede grænsene. Til formand valgte O Thorvik. Den solgte parcel som fik navnet Jordvold afgrænses i nord og vest av hovedbruket, i syd av Spankumplassen og i øst av Fossem. Nordgrænsen har en længde av, vest-øst 18.95 m. fra nordvestre hjørne til en nedsat sten, hvor linjen tænker en anden mere mot syd og i en længde av 8 m gaar østover til grænsen mot Fossem. Af alle fire hjørner er nedsat tydelige varder. Vestgrænsen 27.34 m. lang, sydgrænsen 17.67 m. østgrænsen 32.80 m lang. Til Jordvold følger ret til vei over hovedbruket langs dettes sydgrænse sammen med eierne av Fossem til Fagerliveien. Til Over Jordvold

sidegrense forbeholdes den til brukat Fossum
tilhørige vei til Fagerliveien. Skulde naavnte gaards
vei fra Fossum til Fagerli, vises med tiden til
trafikalt av de til trafikalt av de brugsberettigede
skal den del av veien, som gaar over Solvold
tilfalde dette bruk som eiendom. Solvold blev
ansat til en matrikulskyld av mark 0,01 i hvor-
for hovedbrukets gjenværende skyld blir mark 0,09.
Ved denne deling er ikke skiftet nyt fællesskap
i gaar eller skog. For øvrig efterkommes
og for fredningen parcellens tilliggende og form
paa hensigtsmæssig, som forholdene tilsiger.
Det bemerkes i tilfælde til anlagt ed, at forret-
ningen er utført efter bedste skjøn og overbevis-
ning. Lensmandens omkostninger
betales O. Thorvik, K. Kringstad, Bernh. Nordø.

Tinglyst No 5 { No 32. Pk. Skjøte
(4 Kroner) } Undertegnede Iver Kristoffersen
Hjelset erkjender at have solgt en parcel
av mit bruk, Fæstenr. gn. no 25 bn. no 10 i Bolsø lige-
som jeg herved skjøter og overdrager til Anders Kristof-
fersen Hjelset, hvilken parcel ved skyldsætnings-
forretning den 18 august d. aa. fik navnet
"Solvold" gn. no 25 bn. no 19 og no matrikulskyld av
0,01 i Bolsø ligelag for kjøpesummen 300- tre hundrede —
kroner, som er betalt. Til skyld "Solvold" av nr.
og skyld som ovenfor anført med herligheter og rettig-
heter samt forpligtelser som i ovennævnte skyld-
sætnings forretning er beskrevet tilhøre Anders
Kristoffersen Hjelset som en retmessig ar-
vet eiendom, og blir jeg i forening med
min medunderskrevne hustru kjøpernes gjensidige
mand. Det bemerkes, "Solvold" foruten den
i skyldsætningen nævnte ret til vei over hovedbruket
fra til Fagerliveien ogsaa skal ha ret til at be-
nytte den hovedbruket over Fossum forbeholdte
vei eller sti til kjøring av vand i Moldeelven
likesaa ret til at benytte "Fagerliveien med til-
hørende med andre brugsberettigede
at deltage i veiens vedlikehold. — Fæstenr. dem
20 august 1913. Iver K. Hjelset, Albertine Hjelset.

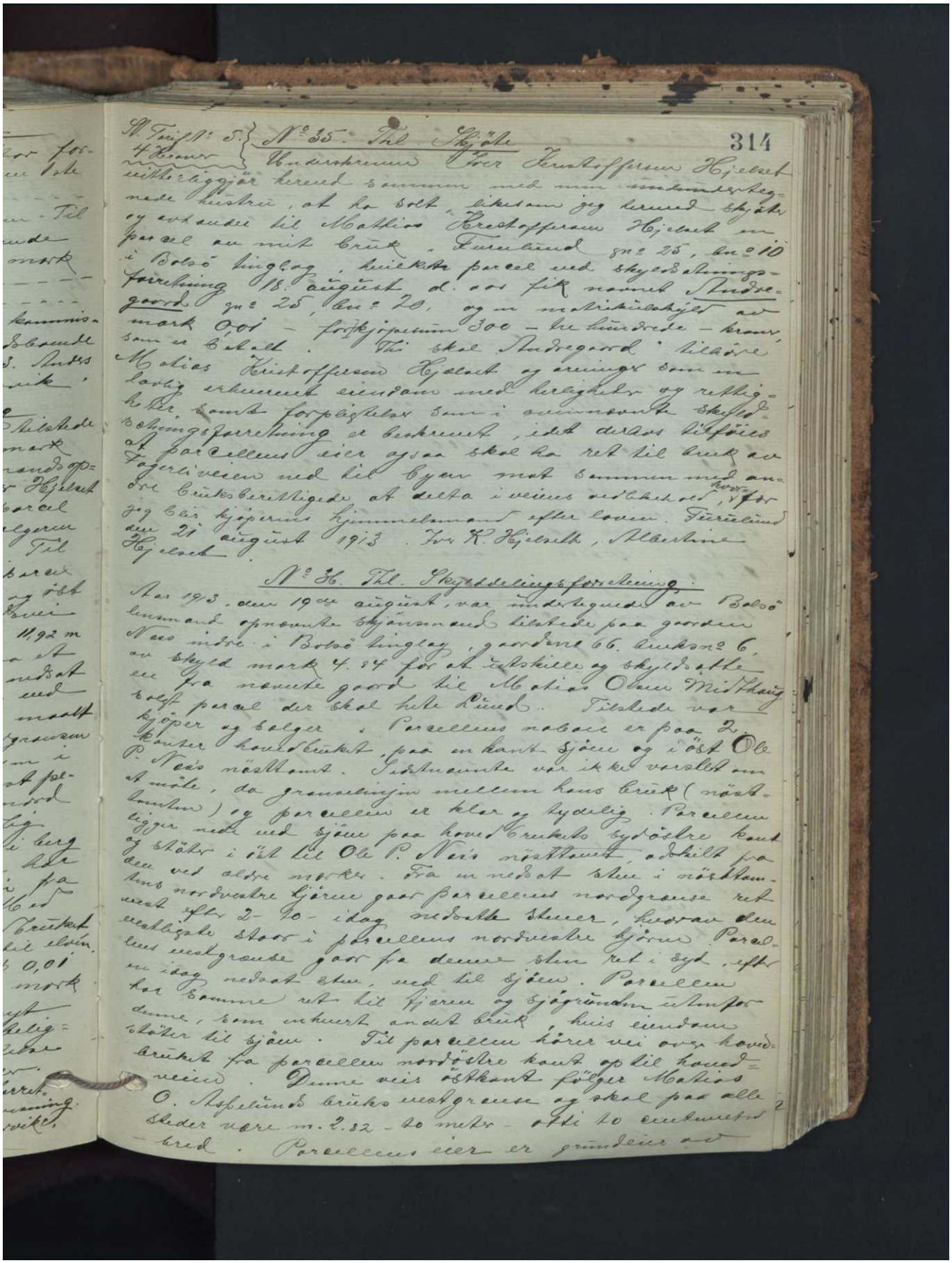
No 33. Pk. Pantebrev.
Undertegnede Anders K. Hjelset erkjender (ved
dette Blanket No XIV) - - - - - - - - Bolsø gaa-
rebnk - - - - - - kr. 2500, to tusen fem hun-
dredekroner tilbørlig betales i gyldig sølv-
forretningsmynt 3 maaneder efter ved
pantet - - - - - - - med 6 prosent aarlig ren-



Ekstrakingsat den 22 augusti 1913.—
1ste septmber 1913 kunne rette ... kreditor for-
skudvis hver 1ste mars og 1 septmber første gang den 1ste
September 1913. Kvis ... svares 6 pct. ...
forfaldsdag. Kreditor kan forandre rettsforen. Til
... med 1ste prioritet den mig tilhørende
eiendom Solvold Gnr. 26 Bnr ... av skyld mark
0,01 i Bolsø thinglag, samt de paa samme ...
... utgjør kr. 5700,00) til og ...
eller renteren ikke ... Bolsø forligelses kommis-
sion og thing som rette ... indenaags bekomde
R. Højeseth. Solvold den 21 august 1913. Anders
Til vitterlighet: O. Thorvik.

№ 34. Tbl. Skyddelingsforretning

Aar 1913 den 18 augusti var undertegnede Bolsø
paa Fjørlæens gaardn: 26, bru: 10 av skyld mark
0,10 i Bolsø jor i henhold til lensmandens mands op-
nevnelse av 18 d.s. at skyldsætte en av Ivar Højeset
til Mathias Højeset av dette bruk solgt parcel
Højejorden med den paa Anders Højeseth og selgeren
var tilhørende og paavirkte parcellens grænser. Til
Formand valgtes O. Thorvik. Den solgte parcel
der fik navnet Andregaard begrænses i vest og øst
av hovedbrukets i nord av hovedbrukets gaardsvei
og i vest av Fjørlivannet. Nordgrænsen som x 11,92 m
lang er omrørt østligst ved x i nordbanken paa et
berg ogsaa en ved Fjørlivannets østlige grøft nedad
elven. Fra denne elv til en i sydvestre hjørne ved
Fjørlivannet nedad elven er omkring 27,5 m mandt
- ikke efter vejgrøften - men i ret linje. Sydgrænsen
gaar fra sidstnævnte elv i en længde av 16,5 m i
østlig retning til en i sydøstre hjørne mot vest pe-
kende nedad elven. Herfra ogsaa en mot nord
pekende nedad elven, hvorfra linjen i nordlig
retning gaar til det omtalte berg x i berg
og en linjen længde her 29,50 m. Parcellen har
ret til at benytte hovedbrukets gaardsvei paa
Fjørlivannets til adkomst for sit bruk. Med
"Andregaarden" følger ret til den over hovedbruket
"Solvold" og "Fossen" forbeholdte vandvei til elven.
"Andregaard" ansættes til en skyld av mark 0,01
hvorfor hovedbrukets gjenværende skyld blir mark
0,09. Ved denne deling er ikke skiftet nyt-
fellesskap i jord eller skog. Parcellens belig-
genhet og form er for fredning og benyttelse
som hensiktsmessig, som forhaandene ressurser.
Det ønskes i henhold til anført, at forret-
ningen er utført efter bedste skjøn og overbevisning.
Lensmannens mandtallsnavneliste følger.— O. Thorvik.
K. Krogstad, Bernh. Aarø.



St. Tingl. 5. 4 Kvar

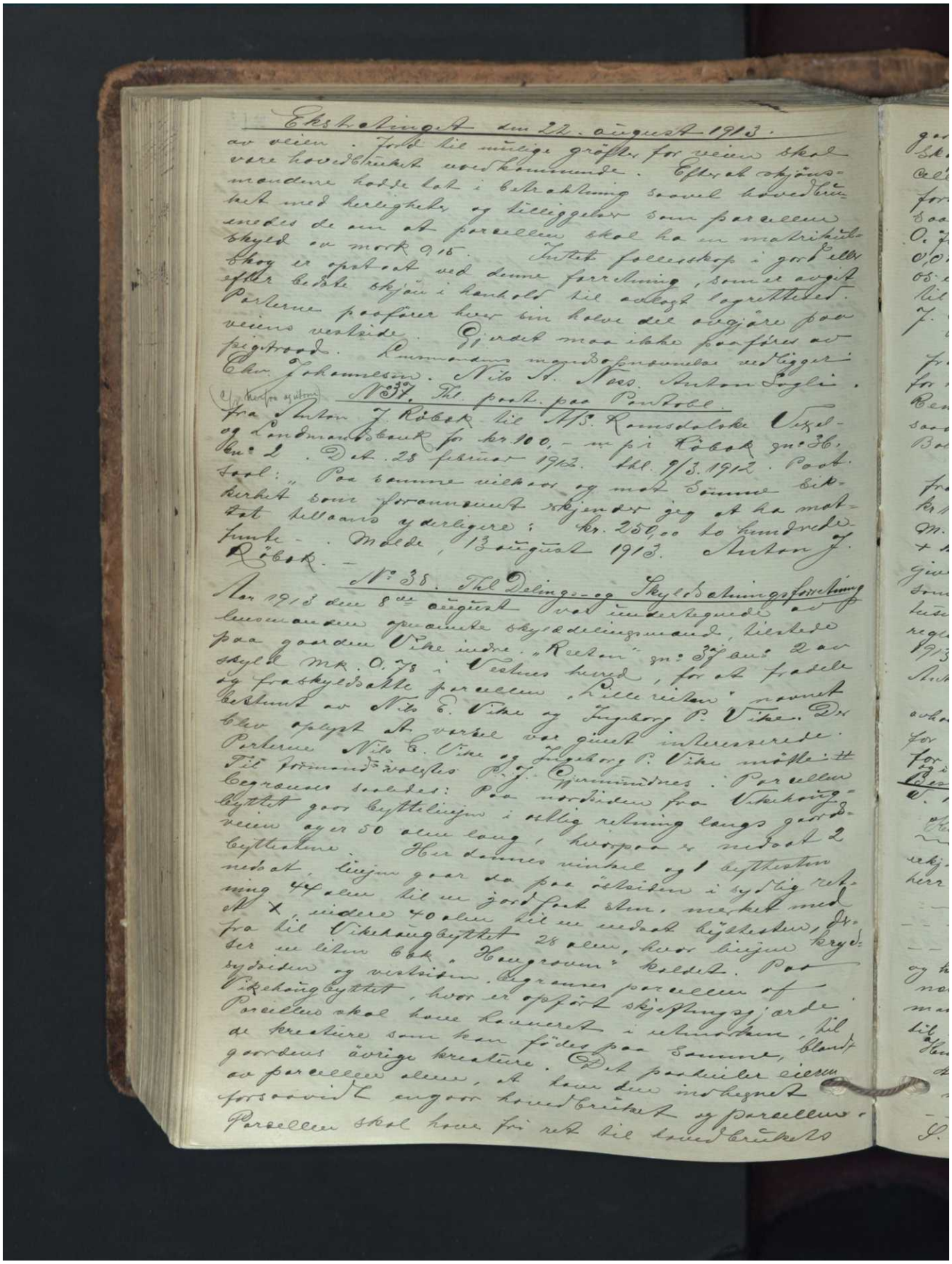
№ 35. Tkl. Skjøte

314

Undertegnede Ferd. Kristoffersen Hjelset vilkårliggjør herved sammen med min medunderskrevne hustru, at ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrager til Mathias Kristoffersen Hjelset en parcel av mit bruk, Furulund gnr. 25, bn. 10 i Bolsø lingdag, hvilken parcel ved skyldsætningsforretning 18. august d. a. er fikk nummer Nedre-gaard gnr. 25, bn. 20, og en matrikulær skyld av mark 0,01 - førtikjøpesum 300 - hundrede - kroner, som er betalt. Til skal Nedregaard tilhøre Mathias Kristoffersen Hjelset og arvinger som en lovlig erhvervet eiendom med hvilken og rettigheter samt forpligtelser som i overnevnte skyldsætningsforretning er bestemt, idet dertil bemerkes at parcellens eier også skal ha ret til bruk av fjøsbrønnen med lik byrde mot sammen med andre brukere at deltage i veiens vedlikehold, hvorfor jeg står hjemmelsmand efter loven. Furulund den 21 august 1913. For K. Hjelseth, Martine Hjelseth.

№ 36. Tkl. Skyldsættingsforretning.

Aar 1913, den 19de august, var undertegnede av Bolsø lensmand opnevnte skjønsmænd tilstede paa gaarden Nes indre i Bolsø lingdag, gaardens 66. bruksnr. 6, av skyld mark 4. 84 for at fraskille og skyldsætte en fra nævnte gaard til Mathias Olsen Mjelstad solgt parcel der skal hete Lund. Tilstede var kjøper og selger. Parcellens nabolag er paa 2. kanter hovedbruket, paa en kant sjøen og i øst Ole P. Nes's nøstkvant. Disse var ikke vorslet om at møte, da grænselinjen mellem hans bruk (nøstkvantene) og parcellen er klar og hydelig. Parcellen ligger ned ved sjøen paa hovedbrukets sydøstre kant og støter i øst til Ole P. Nes's nøstkvant, adskilt paa den ved eldre mørke. Fra en nedsat sten i nøstkvantens nordvestre hjørne gaar parcellens nordgrense ret vest ca. 2-30 - idag nedsatte stener, hvorav den midterste stor i parcellens nordvestre hjørne. Parcellens vestgrense gaar fra denne sten ret i syd, efter en idag nedsat sten, ved til sjøen. Parcellen har samme ret til fjæren og sjøgrunden utenfor denne, som enhvert andet bruk, hvis eiendom støter til sjøen. Til parcellen hører vei over hovedbrukets fra parcellen nordøstre kant op til hovedveien. Denne vei's østkant følger Mathias O. Aspelunds bruks vestgrense og skal paa alle steder være m. 2.82 - to meter - atti to centimeters bred. Parcellens eier er grundeier av



Ekstrarettsmøte den 22. august 1913.
av veien. Jordet til nævnte gårdsbr. for veien skal være hovedeiendom vedkommende. Efterat skjønsmændene hadde tat i betraktning saavel hovedeiendommens med herlighet og tilliggender som parcellens anses de enig at parcellen skal ha en matrikulær skyld av mark 9,16. Intet fællesskap i gjerde eller skog er opretholdt ved denne forretning, som er avgivet efter endt skjøn i henhold til odelsloven og grundlovens bestemmelser. Parterne paaføier hver sin halvdel av omkostningene ved veiens vedlikehold. Protokol maa ikke paaføres av stempelpapir. Kommunens myndighetsmyndighet ved ligger i Ekr. Forkommelsen. Nils A. Roos. Anton Foglia.

Nr 37. Tkl. pant. paa Panteobl.
Fra Anton J. Røbek til M/S. Romsdalske Vexel- og Landmandsbank for kr 100,- — paa Røbek gnr 36, bnr 2. Dat. 28 februar 1913. Tkl. 9/3 1912. Pantsaal: „Paa samme vilkaar og med samme sikkerhet som forannævnt rekjendes jeg at ha modtat tillaans yderligere: kr. 250,00 to hundrede femti-. Molde, 13 august 1913. Anton J. Røbek. —

Nr 38. Tkl Delings- og Skyldsætningsforretning
Aar 1913 den 8de august blev undertegnede av lensmanden opnævnte skyldsætningsmænd, kjendte paa gaarden Vike indre, „Reken" gnr 37 bnr 2 av skyld mk. 0,78 i Veøens herred, for at fradele og fraskyldsætte parcellen „Hellerøten" nævnt bekjendt av Nils E. Vike og Ingeborg P. Vike. Dr blev oplyst at verdet var gjenstand for interessetvist mellem Parterne Nils E. Vike og Ingeborg P. Vike møtte til forrettens avholdelse P. J. Gjerdrum. Parcellen begrænses saaledes: Paa nordsiden fra Vikehougbyttet gaar byttelinjen i retlig retning langs gaardsveien ager 50 alen lang, hvorpaa er nedsat 2 byttestene. Herfra gaar linjen i retlig retning 44 alen til en gammel sten, merket med X, videre 40 alen til en nedsat bjørkestub, derfra til Vikehougbyttet 28 alen, hvor linjen krydser en liten bæk „Haugsbæken" kaldet. Paa sydsiden og vestsiden begrænses parcellen av Vikehougbyttet, hvor er opført skjelstenger i gaarden. Parcellen skal have kommunet i utmarken, til de kreaturer som kan føres paa samme, blandt gaardens øvrige kreaturer. Det paahviler eieren av parcellen alene, at kunne dem inhegnet forsaavidt angaar kommunet og parcellens. Parcellen skal have fri ret til kommunen

gaardveie. Det bemerkes, at nogen fælles-
skap som i 85 nævnte ikke eier at bemelte par-
celler har nu for pretning og benyttelse hvorimod
form. Derefter fandt ret at ansætte skyldsatte
saaledes: Vike indre „Reitan" gn.nr 37 bn.nr 2 skyldm.
0,76 øre -"- -"- „Lillereitan 37 -"- 12 -"-
0,02 øre. Tilslut erklærer ni at forretningen er av-
holdt efter endte skjøn og overbevisning i hvilken
hil får ansatt lagrettemd. P.T. Gjerdrumsbren. Einar
J. Gjerdrumsbren Elling S. Skeland.

Nr 39. Skjøte m. Pantebl.

Fra Hans Anton Reindegaard til Bolsø sparebank
for kr. 1500,00 m.p.i Vestnes paa Gjæld under
Rekvnr. Dat. 26 novbr. tbl. 5 decbr 1906, efter-
sand. paat: „Tinglyses til veiledning. 20/3. 1913.
Bolsø sparebank. Olsrovik formand.

Nr 40 Skjøte paa Skadesløsbrev

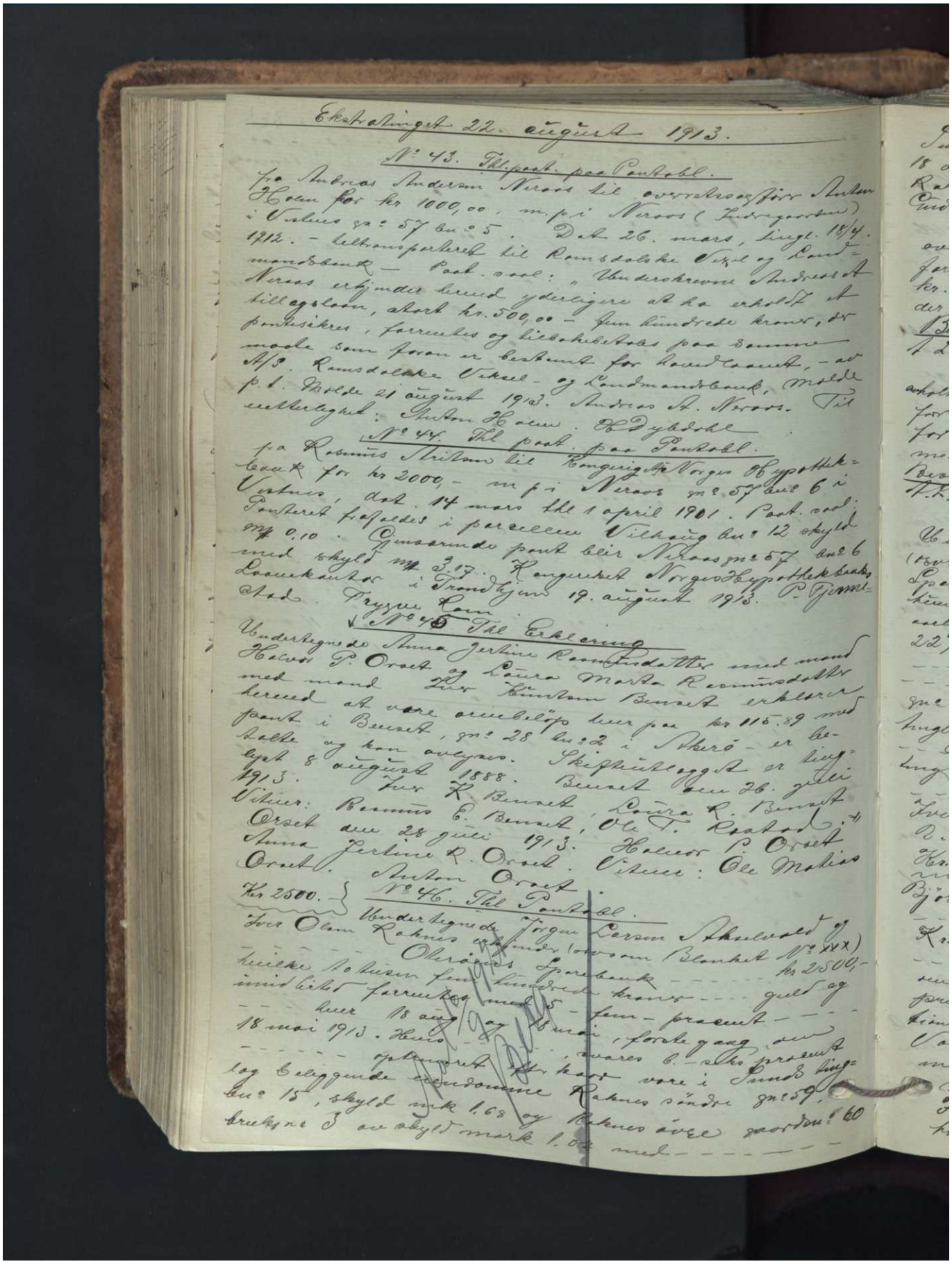
fra Lars L. Brastad til Molde Sparebank for
kr 1000,00 m.p.i Brastad gn.nr 39 bn.nr 7. af skyld
M. 1,32 i Vestnes. Dat. den 20 tbl 29 oktober 1907
+ kr 1000,00 tbl. 15 april 1907. Paak. paal: „Herved
giver jeg Molde Sparebank den samme panteikerhet
som foran nævnt for ydelegre laan kr. 1000,- at
tilsvin - af sparebanken og anerkjender mig de samme
regler som for det ældre laan. Molde den 11. august
1913. Lars L. Brastad s.s. Til vitterlighet:
Ant. B. Skande.

Nr 41. Skjøte Exekution

avholdt 11 august 1913 hos Peder Johnsen paa Gjermik
for E.P. Sundvik ved overfører Anton Holen
for kr 186,22 i Gjermik gn.nr 60 bn.nr 6 skyld 0,42. takst kr. 2000,-
Bebyrdning:
O. Birkeland, John Magelssen, Wilhelm Birkeland.

Kr 1000,- } Nr 42. Skjøte m. Pantebl.

Undertegnede Gaardbruker Knut A. S. Gjerde
erkjender (eller som Bemyndiget for Nr XXVII)
herved overfor Anton Holen, Molde
kr 1000,- skriver eet tusen kroner gjeld
gjeld med 3-tre maaneders opsigelse. Re-
6 prosent betales forskudsvis
og halvaarlig senest ved 1ste aug og 1 februar. Huis
nedskrifter: til ligere hefteleet summer kr 3400.- til Land-
mandsbanken kr 1200 - til Sparebanken samt hvert
til mine foraldre Sivert L. Gjerde og hustru Anna
Hansdatter - min eiende gaard Gjerde i Vestnes
Anslag gaardsnr 64 brukenr 2 skyld M. 2,00.
med samtlige - indendørs gaardsbygninger
p.t. Molde den 11 august 1913. Knut
S. Gjerde. Til vitterlighet: H. Dybsand Sivert Rummeras.



Ekstraretten 22. august 1913.

Nr 43. Tilpost. paa Panteobl.

Fra Andreas Andersen Nerøs til overretssagfører Anton Holm for kr 1000,00, m.p.i. Nerøs (Indregarden) i Vatnes gn.nr 57 bn.nr 5. Dat. 26. mars, tingl. 18/4. 1913. - Tilkommerpanteret til Romsdalske Vikel og Landmandsbank - Pant.anl.: "Undertegnede Andreas Nerøs erkjender herved ydermere at ha erholdt et tillegslaan, stort kr. 500,00 - fem hundrede kroner, der pantesikres, forrentes og tilbakebetales paa samme maate som foran er bestemt for hovedlaanet, - av S/S. Romsdalske Vikel- og Landmandsbank, Molde p.t. Molde 21 august 1913. Andreas A. Nerøs. Til vitterlighet: Anton Holm. Ole Dybdahl.

Nr 44. Tilpost. paa Panteobl.

paa Rasmus Kristian til Kongelig Norges Hypotekbank for kr 2000,- m.p.i. Nerøs gn.nr 57 bn.nr 6 i Vatnes, dat. 14 mars tlh 1 april 1901. Pant.anl: Panteret fastsedes i pareellen Vikebø bn.nr 12 skyld mk 0,10. Omsatte pant heir Nerøs gn.nr 57 bn.nr 6 med skyld mk 3,17. Kongelig Norges Hypotekbank Laanekontor i Trondhjem 19. august 1913. P. Fjeldstad. Fryxell Rasm.

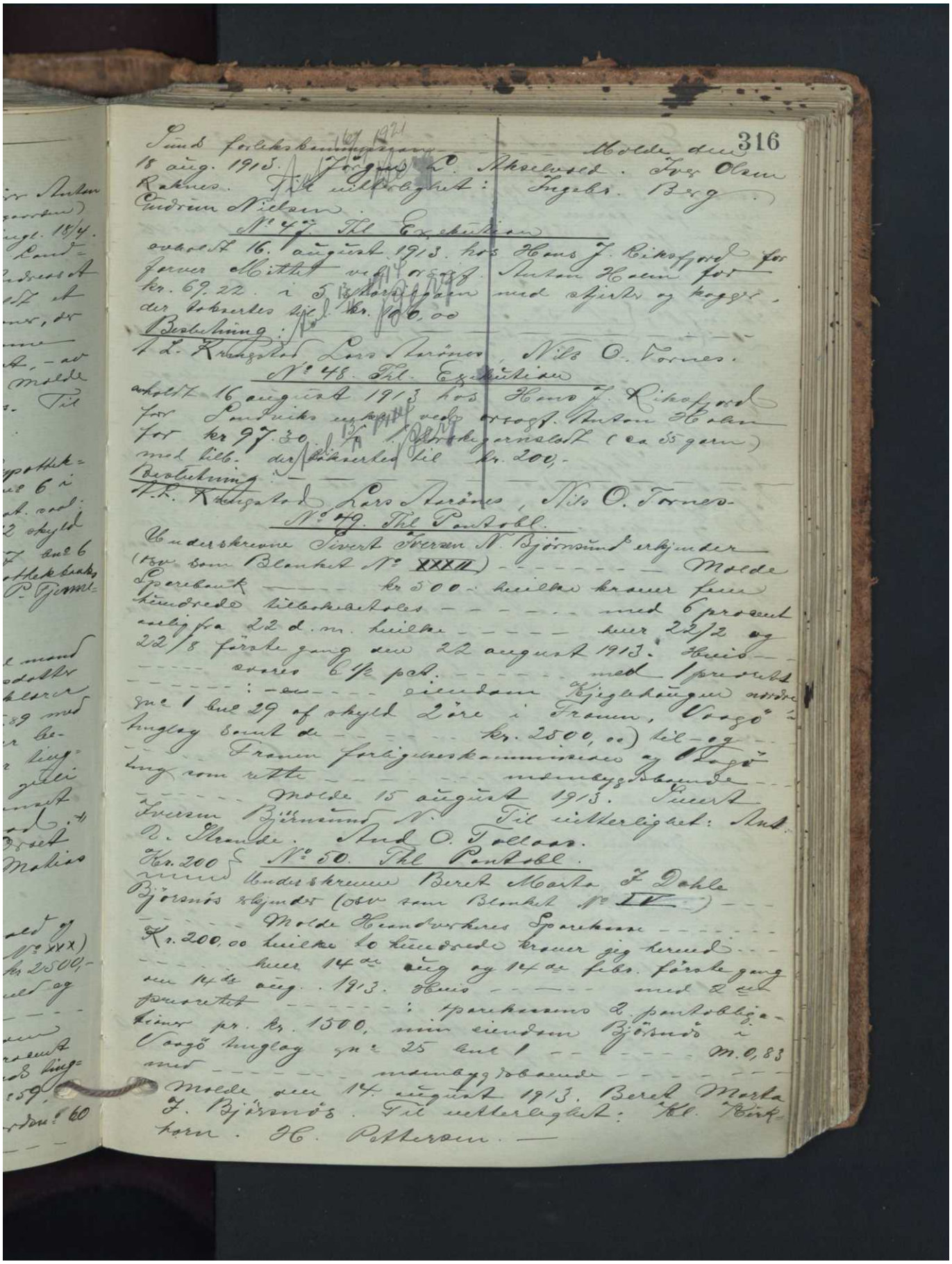
Nr 45. Tilerkjenning

Undertegnede Anna Jerline Rasmusdatter med mann Halvor P. Orsæt og Laura Marta Rasmusdatter med mann Kr. Bernhard Benæst erkjender herved at vare arvebilja her paa kr 1165.89 med pant i Benæst, gn.nr 28 bn.nr 2 i Stangerø - er betalte og kan avlyses. Skiftesamlingen er lyst 8 august 1888. Benæst den 26. juli 1913. For K. Benæst, Laura K. Benæst. Vitner: Rasmus E. Benæst, Ole T. Kvaløen. Orsæt den 28 juli 1913. Halvor P. Orsæt. Anna Jerline K. Orsæt. Vitner: Ole Matias Orsæt. Anton Orsæt.

Kr 2500.-

Nr 46. Tilpost.

For Olaus Rakvaag Undertegnede Jørgen Larsen Skaalvaag og Rakvaag erkjender (som Blankett B 3 XXX) Ohrigaas Sparebank ---------- kr 2500,- tvitusen femhundrede kroner ---- gjeld og inndrivelsesforrentning med 5 - fem - prosent ---- her 18 aar og 8 mai (forskrevet aar) 18 mai 1913. Renter ---------- , svares 6.- seks prosent ---------- opbevaret ---------- skal vare i Sunds lig- og beliggende eiendomme Rakvaag søndre gn.nr 59, bn.nr 15, skyld mk 1,68 og Rakvaag øvre gaardsnr 60 brukene 3 og skyld mark 1,02 med ----------



316

Sund Folkeskuleinspektørembete — Molde den 18 aug. 1913. Forgjæves tilsagt Skolestyret. Ivar Olaus Raknes. Til vitterlighet: Ingebr. Berg. Andreas Nilsen.

No 47. Tkl Exekution

avholdt 16. august 1913. hos Hans J. Rikstyrel for Jarer Mitthet ved ovrigt. Anton Holen for kr. 69.22. i 5 Skatteligninger med skjelt og kogge, der tilkjendes Sykl. kr. 100,00

Beskrivning:

1 L. Rekvisitar Lars Aurnes, Nils O. Tornes.

No 48. Tkl. Exekution

avholdt 16 august 1913 hos Hans J. Rikstyrel for Jarer Mitthet ved ovrigt. Anton Holen for kr 97.30. i Skatteligningen avholdt (ca 55 gram) med tilb. der skjønnedes til kr. 200,-

Beskrivning:

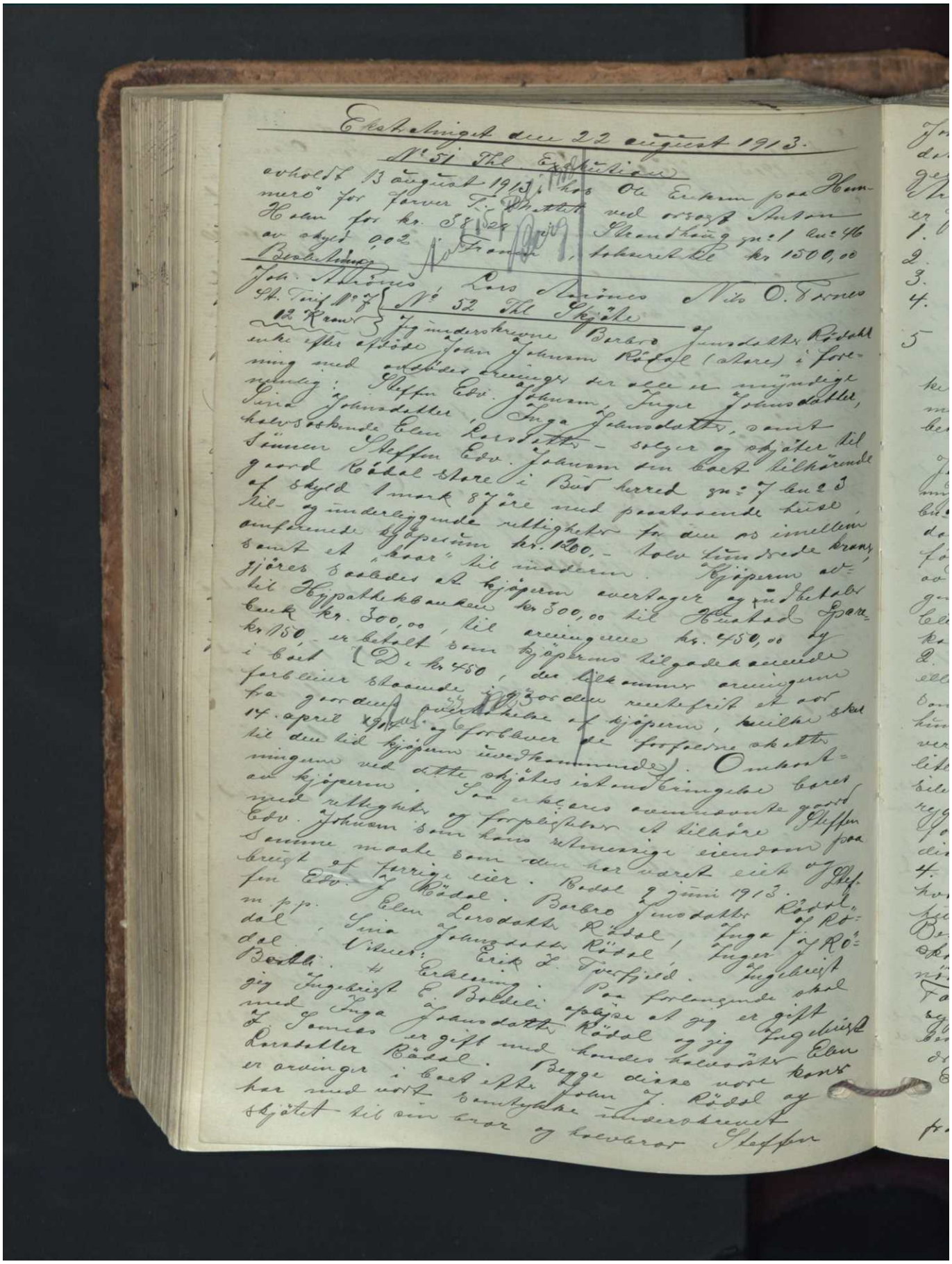
1 L. Rekvisitar Lars Aurnes, Nils O. Tornes.

No 49. Tkl Pantebl.

Underskrevne Sivert Iversen N. Bjørnsund erkjender (tryk som Blankett No XXXII) — Molde Sparebank — kr 500.- hundre femhundrede tilbakebetales — med 6 prosent årlige fra 22 d. m. hvilke — hver 22/2 og 22/8 første gang den 22 august 1913. Hvis — ovenes 6% pst. — med 1/2 prosents — : — en — eiendom Gjeldskuinger matrikkel nr 1 bnr 29 af skyld 2øre i Fræna, Vangø Lnglag samt de — kr. 2500,00) til — og — Fræna forligskommisjon og Vangø Lnglag som rette — — — — — — — — — — Molde 15 august 1913. Sivert Iversen Bjørnsund N. Til vitterlighet: Ant. O. Strande. Ant. O. Tollaas.

Kr. 200 No 50. Tkl Pantebl.

Underskrevne Berit Marta J. Dahle Bjørnsis erkjender (ogsaa som Blankett No IV) — Molde Kreditkasses Sparekasse — Kr. 200,00 hundre to hundrede kroner gjeld herved — hver 14de aug og 14de feb. første gang den 14de aug. 1913. Hvis — med 2 pct pensetilt — i Sparekassens 2. panteobligationer pr. kr. 1500, min eiendom Bjørnsø i Vangø Lnglag gnr 25 bnr 1 — m. 0,83 mot — — — — — — — — — — Molde den 14. august 1913. Berit Marta J. Bjørnsis. Til vitterlighet: Kl. Kirkhorn. H. C. Pettersen. —



Ekstrahingsit dem 22 august 1913.

Nr 51 Ill Exekution

avholdt 13 august 1913 i hus Ole Erikson paa Hammerø for fogder T. Thorstad ved ordfør Anton Holm for kr. 581,50 Skuldbrev gnr 1 bnr 46 av skyld 0,02 Fremmet, takserte kr 1500,00

Bydelshus

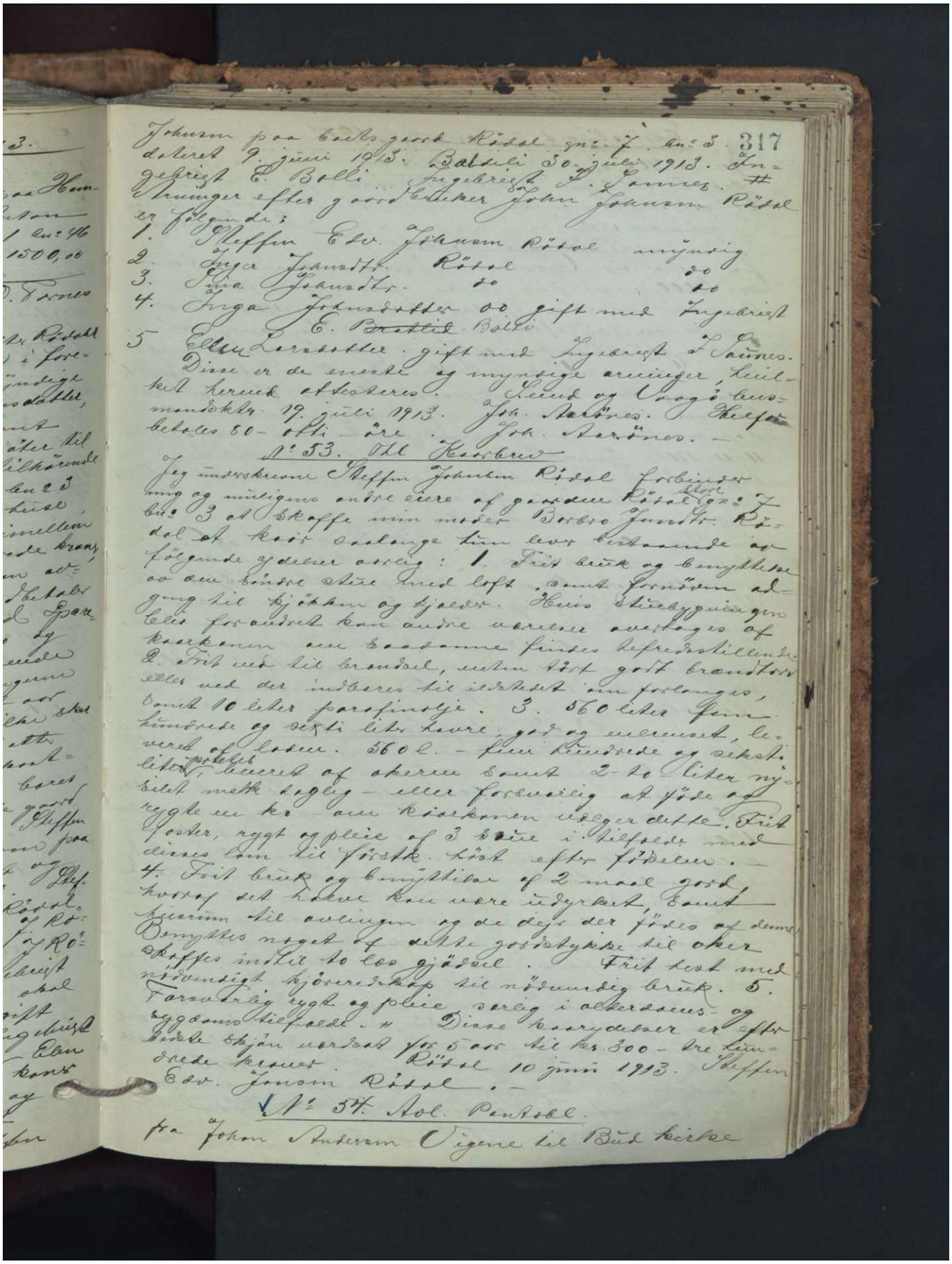
Joh. Simonsen Lars Simonsen Nils O. Simonsen

St. Taxt Nr 7 Nr 52 Ill Skjøte

12 Kroner

Tinderskrone Barbro Jensdatter Rødal enke efter avdøde John Johnsen Rødal (Store) i Forening med avdødes arvinger der alle er myndige nemlig: Steffen Edv. Johnsen, Inga Johnsdatter, Sina Johnsdatter, Inga Johnsdatter, samt halvsøskende Elen Larsdatter - selger og skjøter til Simen Steffen Edv. Johnsen den bedst tilhørende gaard Rødal Store i Bud herred gnr 7 bnr 3 av skyld 1 mark 87 øre med paastaaende hus- og underliggende rettigheter for den os imellem overenskomne kjøpesum kr. 1200,- tolv hundrede kroner, samt at "hvar" til sidstnævnte kjøpesum betales saaledes at kjøperen overtager og indbetaler til Hypothekbanken kr 300,00 til Knutsen Sparebank kr. 300,00, til arvingerne kr. 450,00 og kr 150,- er betalt som kjøpernes tilgodehavende i bud (D. kr 450, der tilkommer arvingerne forbliver staaende i 5 aar den rentefrit at overta gaardens overtagelse af kjøperen, hvilke skal 14. april 1918 og forbliver de forpligtede til at betale til den tid kjøperen indfrir samme). Omhandlede eiendom ved dette skjøtes istandbringelse bæres av kjøperen. Saa erklæres ovennævnte gaard med rettigheter og forpligtelser at tilhøre Steffen Edv. Johnsen som hans arvinge eiendom paa samme maate som den har været eiet og brugt af forrige eier. Rødal 2 juni 1913.

Steffen Edv. J. Rødal. Barbro Jensdatter Rødal, m pp. Elen Larsdatter Rødal, Inga J. Rødal, Sina Johnsdatter Rødal, Inga J. Rødal. Vidner: Erik L. Tverfjeld. Ingebrigt Bodde. H. Erasmus. Paa forlangende erklærer jeg undertegnede Ingebrigt L. Bolstad at jeg er gift med Inga Jensdatter Rødal og jeg Ingebrigt O. Simonsen er gift med hendes halvsøster Elen Larsdatter Rødal. Begge disse vore kones ordinger i bud efter Johan J. Rødal og her med vidt bemyndiget underskrevet skjøtet til sin tarv og tilvekst Steffen



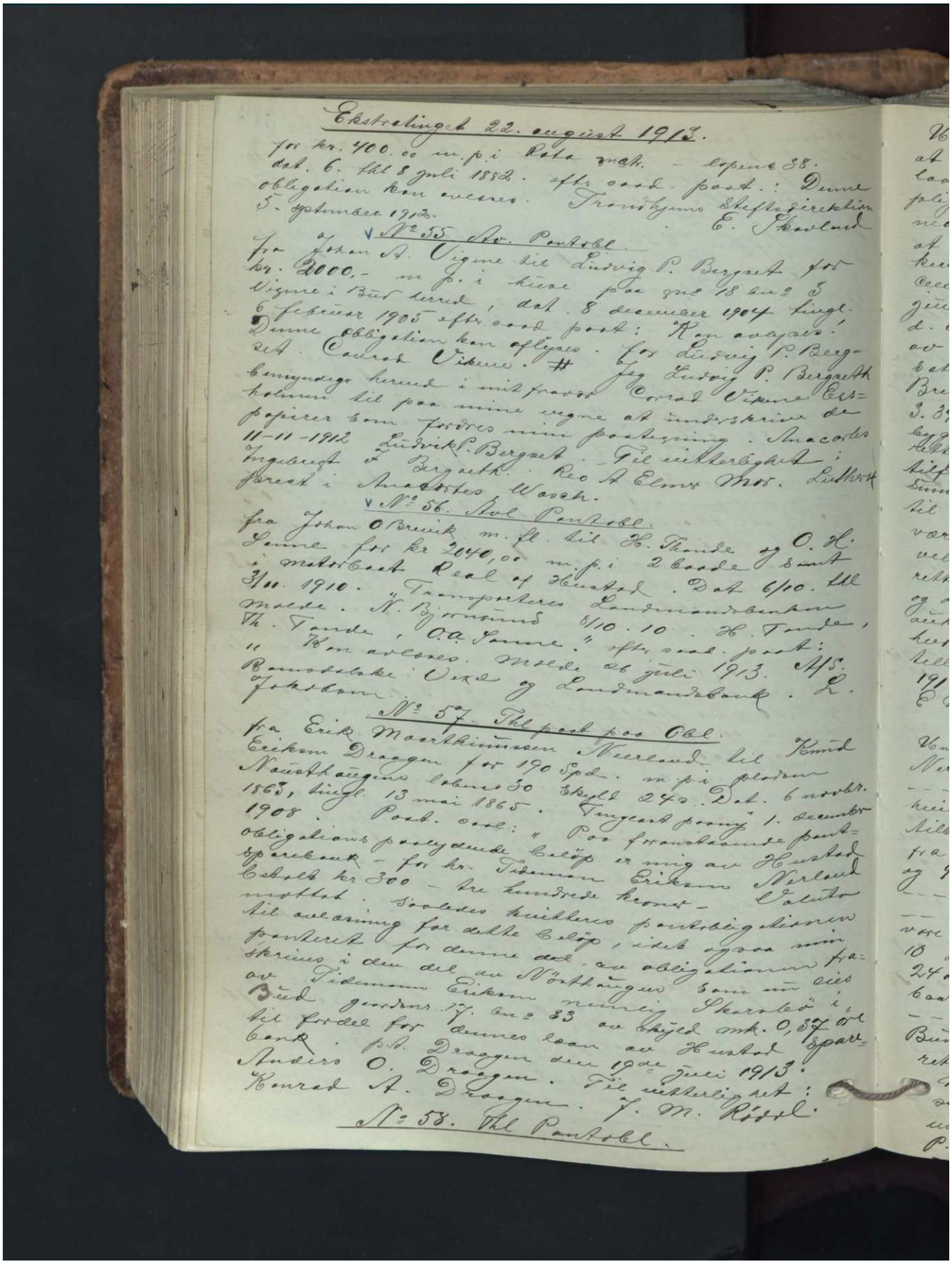
Johnsen paa Bakkegaard Rødal gnr. 7 bnr. 5 317
dateret 9. juni 1913. Bekræftet Bolli 30. juli 1913. Ingebrigt E. Bolli Ingebrigt P. Jønnes. #
Inunger efter gaardbruker Johan Johnsen Rødal
er følgende:
1. Skiffen Edv. Johnsen Rødal myndig
2. Inga Johnsdtr. Rødal do
3. Ina Johnsdtr. do do
4. Inga Johnsdatter gift med Ingebrigt E. Bolli
5 Ellen Larsdatter gift med Ingebrigt P. Jønnes.
Disse er de eneste og myndige arvinger, hvilket herved attesteres. Leund og Vaagø lensmandskt. 19. juli 1913. Joh. Skarsnes. Skiffen betalte 80 - otti - øre. Joh. Skarsnes. -

Nr 53. Ole Kvisberg

Jeg undertegnede Skiffen Johnsen Rødal forbinder mig og mine egne arvinger eiere af gaarden Rødal Stort gnr. 7 bnr. 3 at skaffe min moder Borghild Johnsdtr. Rødal at bo saalænge hun lever bestaaende af følgende gjenstande: 1. Fritt brug og benyttelse av den søndre stue med loft, samt fornøden adgang til kjøkken og kjælder. Hvis stuebygningen eller forandret kan andre værelser overlades af husbonden som saadanne findes hensigtsmæssige. 2. Fritt ved til brændsel, saavidt godt brændtørt eller ved der indbæres til ildstedet som forlanges, samt 10 liter parafinolje. 3. 560 liter fem hundrede og sekstiliter kvæ, gult og velsmakt, leveres i løsen. 560 l. - fem hundrede og sekstiliter, hvoraf af ekornen samt 2-to liter nybilt melk daglig - eller forsvarlig at føde og rygle en ko - som kvinden vælger dette. Fritt foster, rygt og pleie af 3 kuer i hefte med dens kalv til fjerde kalv efter fødselen. - 4. Fritt brug og benyttelse af 2 maal godt hvorav det halve kan være indyrket, samt tjenlig til avlingen og de dyr der føres af denne. Benyttes noget af dette jordstykke til ekerdyrkning inntil to løs gjødsel. Fritt kvist med nødvendigt hjælperedskap til nødvendig brug. 5. Forsvarlig rygt og pleie, særlig i alderdoms- og sygdoms tilfælde. # Disse kvæydelser er efter begge skjøn vurdert til kr. 600 - seks hundrede kroner. Rødal 10 juni 1913. Skiffen Edv. Johnsen Rødal. -

✓ Nr 54. Aal. Pantebl.

fra Johan Andersen Vigene til Bud kirke



Ekstrarlingsk 22. august 1913.

for kr. 400.00 m.p.i Rate mnh. - lopene 38.
dat. 6. tbl 8 juli 1882. eftr. anm. post.: Denne obligation kan ophæves. Trondhjems Skiftelagsdirektion 5. septmber 1913. E. Skarland

№ 55. Ak. Pantebl.

Fra Johan A. Vigne til Ludvig P. Bergsæt for kr. 2000,- m.p.i. i hans pos. no 18 anp 3 Vigne i Bud herred, dat. 8 decemaer 1904 tingl. 6 februar 1905 eftr. anm. post: Kan ophæves. Denne obligation kan ophæves. for Ludvig P. Bergsæt. Conrad Vignes. # Jeg Ludvig P. Bergsæth bemyndiger herved i mit fraværende Conrad Vigne Ekstrahlumne til paa mine vegne at underskrive de papirer som fordres min pantsætning. Smaadalen 11-11-1912 Ludvik P. Bergsæt. Til ikkeregistret i Ingelsæt & Bergsæth. Reg. A. Elmo Mos. Lithorst Foreat i Smaadalen, Wasch.

№ 56. Skul. Pantebl.

Fra Johan O. Breivik m.fl. til H. Hande og O. H. Sande for kr 2040,00 m.p.i 2 bonde g samt i maskinelt Real of Hustad. Dat 6/10. tbl 3/11. 1910. Transportert Landmandsbanken Molde. N. Bjørnsund 8/10. 10. H. Hande, Th. Hande, O.A. Sande." eftr. anm. post: " Kan ophæves. Molde 26 juli 1913. H/S. Romsdalske Vexel og Landmandsbank. L. Johansen

№ 57. Tbl post pos Obl.

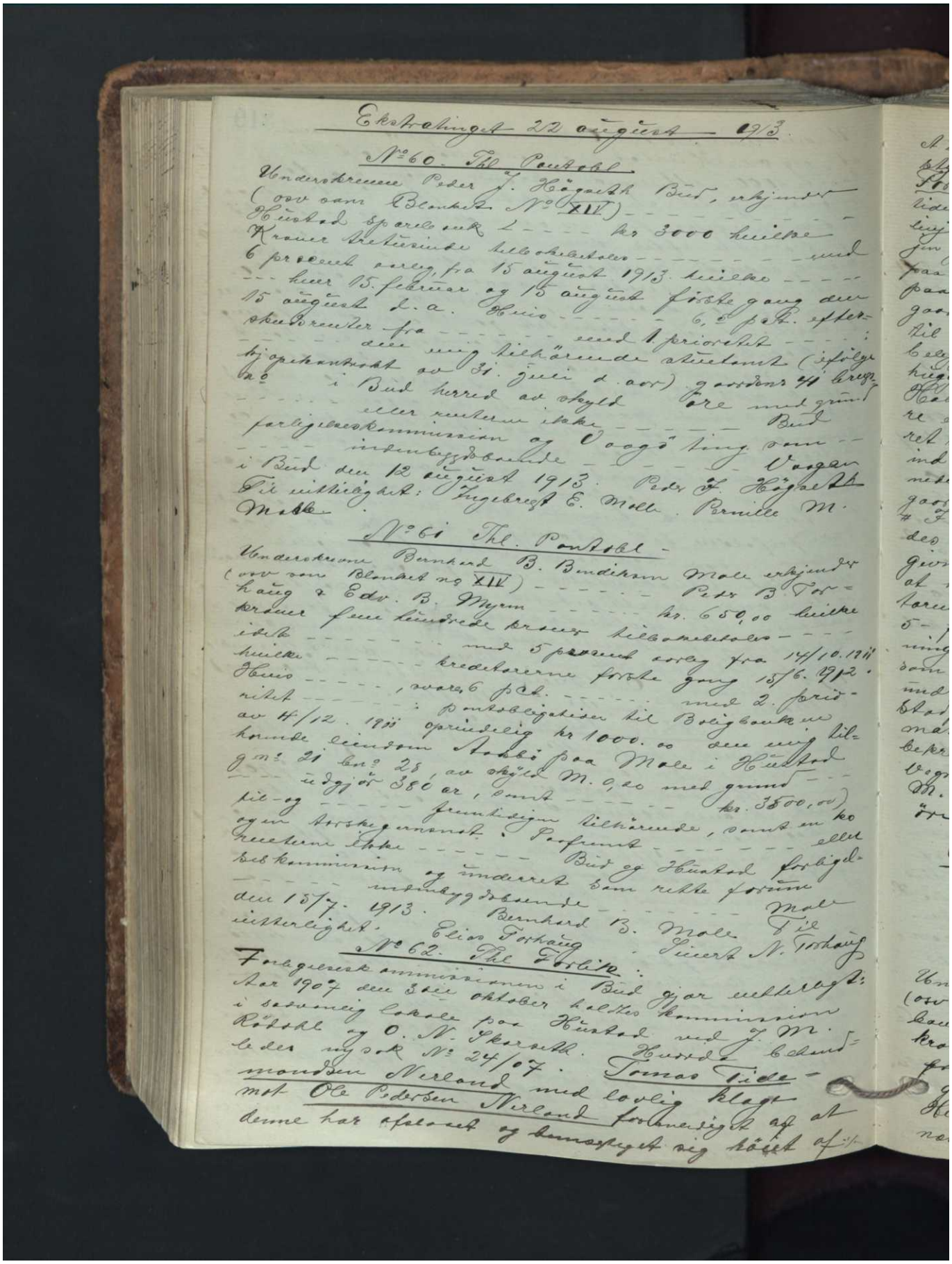
Fra Erik Martinussen Nerlund til Hund Eikrem Dragen for 190 Spd. m.p.i. Plads Nærthaugens bruks 30 Skyld 2 Mk. Dat. 6 novbr. 1863, tingl. 13 mai 1865. Tinglest penning 1. decembr 1908. Post. anm: " Paa fremstaaende pantobligations pantsatte Eiendom er mig av Hustad Sparekasse for kr. Tidemann Eikrem Nerlund Endel kr 300 - tre hundrede kroner - Valuta mottat. Saaledes kvitteres pantobligationen til aflysning for dette Beløp, idet ogsaa min panteret for denne del av obligationen herved skrives i den del av Nærthaugen som nu eies av Tidemann Eikrem nemlig Skarbø i Bud gaardsn 17. anp 83 av Skyld mk. 0,87 øre til fordel for dennes laan av Hustad Sparebank. P.P. Dragen den 19de juli 1913. Anders O. Dragen. Til ikkeregistret: Konrad A. Dragen. J. M. Rød.

№ 58. Tbl Pantebl.

Undertegnede Hans O. Breivik erkjender herved at jeg av Hustad Sparebank har erholdt Tilbaans 1000 - ettusende - kroner, som jeg forpliger mig til at tilbakebetale efter 3 - tre - maaneders opsigelse fra en av sidstnevnte, og imidlertid at forrente efter den til enhver tid for Sparebanken gjældende rentefot, for tiden 5 - fem - procent, hvilke renter erlegges hvert aars 20. Juni og 20. desember, første gang 20 desember d. aar. # Til sikkerhet for skadeløs betaling av kapital med renter og omkostninger pantsetter jeg med 1ste prioritet min eiendom gaard Breivik gnr. 13, bnr. 2 i Bud herred, av skyld 3.34 mk. med paastaaende og paaforlendes tilhørende bygninger, fast og indrelig[gende] besætning og redskaper av hvert navn nævnes kan og i tilfælde av ildsvaade i bygningerne assurerede sum. # Saafremt ovennævnte obligo ikke erlegges til forannævnte terminer skal den hele kapital være forfalden til betaling og kreditor da, saavelsom naar kapitalen ikke efter opsigelse i rette tid tilbakebetales, uden foregaaende lovmaal og dom være berettiget til at stille panteet til auktion, til fyldestgjørelse av hans fordring, hvorhos jeg fraskriver mig den i Lovgivningen hjemlede løsningsret. Breivik den 3 desember 1912. Hans O. Breivik. Vidner: Tygebrev E. Molde. Pernille P. Molde.

Nr. 39. Til Pantobl.

Undertegnede Steffen M. Nerland og Ole E. Ottem Nerland erkjender (hver som Blankett nr. XIV) - - - - - - - Hustad Sparebank - - - - - - - kr. 2790, hvilke kroner tusensinde syvhundrede og nitti tilbagebetales - - - - - - med 6 procent aarlig, fra 9 august 1913 hvilene - - - - - hver 9 februar og 9 august første gang 9 august d. a. Hvis - - - - , avgres 6.5 pct. efterskuddsrenter fra - - - - - - -



Ekstrakingst 22 august 1913.

Nº 60. Tk. Panteobl.

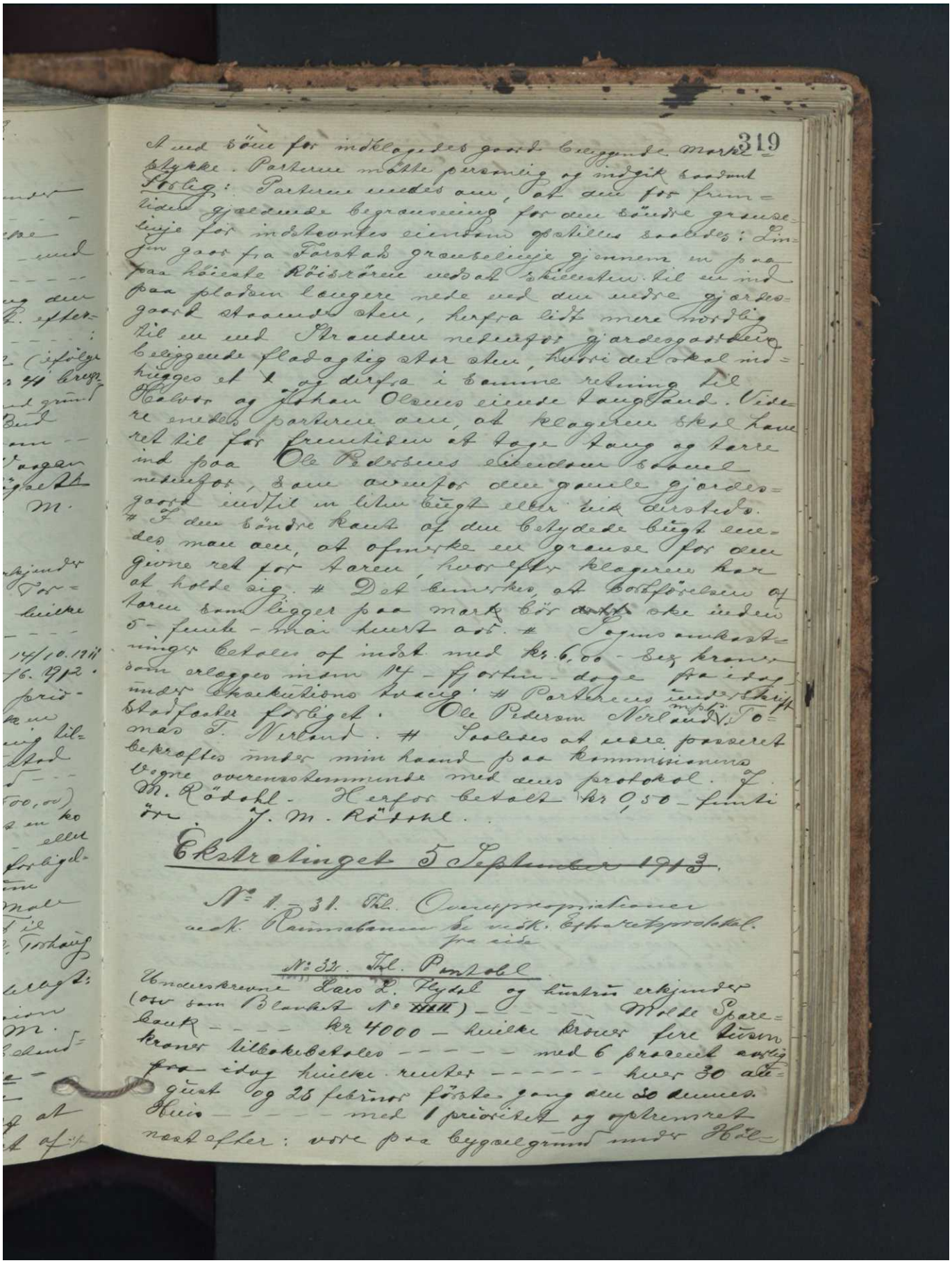
Undertegnede Peder J. Högseth Bud, erkjender (ovv som Blankett Nº XLV) ... Hustad Sparebank ... kr 3000 hundre Kroner skriver tretusen ... med 6 prosent årlig fra 15 august 1913. hvilke ... hver 15. februar og 15 august første gang den 15 august d. a. Hvis ... 6, pCt. efterskrives ... med 1 prioritet ... den ovenfor tilhørende skyldsum (ifølge bygningskommissionen og Voldgiftsrettens kjendelse av 31. juli d. aar) gaardsnr 41 bruksnr 2 i Bud herred av skyld ... øre med grunn eller rettere sagt ... Bud forligelseskommission og Voldgiftsrett som ... indbyggerbeviser ... Vaagan i Bud den 12 august 1913. Peder J. Högseth Til vitterlighet: Ingebrigt E. Molle. Brynild M. Molle.

Nº 61 Tk. Panteobl.

Undertegnede Bernhard B. Bendiksen Molle erkjender (ovv som Blankett nº XLV) ... Peder B. Torhaug & Edv. B. Myren ... kr. 650,00 hundre og femhundrede kroner ... med 5 procent årlig fra 14/10. 1911 hvilke ... kreditorerne første gang 15/6. 1912. Hvis ... ikke ... med 2. prioritet ... av 4/12. 1911 oprindelig kr 1000.00 den mig tilhørende eiendom Nedbø paa Molle i Hustad gnr 21 bnr 28, av skyld M. 9,20 med grunn ... kr. 3500,00) ... 380 ar, samt ... fremkommen tilhørende, samt en kvil-og ... Bud og Hustad forligelseskommission og voldgiftsrett som rette forsete ... indbyggerbeviser ... Molle den 15/7. 1913. Bernhard B. Molle Til vitterlighet. Elias Torhaug. Sivert N. Torhaug

Nº 62. Tk. Forbik.

Forhandlingsmøte i kommissionen i Bud gjør vitterlighet: Aar 1907 den 31te oktober holdtes kommission i sammenlig lokale paa Hustad ved J. M. Rødsdal og O. N. Skarsbø. Hvorved Edmund Leders nysøk Nº 24/07. Tomas Tide-mandsen Nerland med lovlig klage mot Ole Pedersen Nerland forhandlingsmøte af at denne har afbrudt og dermed sig tilegnet af-



319

I med Øine for indklagedes gaard beliggende Mark=
skyld. Parterne møtte personlig og mødte endvidere
Forlig: Parterne enedes om, at den for frem=
lidne gjældende begrænsning for den søndre grænse=
linje for indstævntes eiendom skulle ændres: Lin=
jen gaar fra Førstad grænselinje gjennem en paa
paa høieste Rösträne vedsat skjellsten til en ind
paa pladsen længere nede ved den nedre gjærdes=
gaard staaende sten, herfra lidt mere nordlig
til en ved Straumen nedenfor gjærdesgaardene
beliggende fladagtig stor sten, hvori der skal ind=
hugges et + og derfra i samme retning til
Halvor og Johan Olsens eiende taugband. Vide=
re enedes parterne om, at klagerens skal have
ret til for fremtiden at føre taug og bære
ind paa Ole Pedersens eiendom Stavel=
nesbefor, samt ovenfor den gamle gjærdes=
gaard indtil en liten bæk eller kil strekker.
I den søndre kant af den belydede bæk ene=
des man om, at opmærke en grænse for den
givne ret for taren, hvorefter klagerens kor
at holde sig. # Det bemærkes, at bortførelsen af
taren som ligger paa mark bør skee inden
5 - fem - uker derefter. # Sagens omkost=
ninger betalen af indst. med kr. 6,00 - Sex kroner
som erlægges inden 14 - fjorten - dage fra idag
under Exekutions tvang. # Parterens underskrift
Skal saaledes forbigaa. Ole Pedersen Nerland. Jo=
nas T. Nerland. # Saaledes at være passeret
bekræftes under min haand paa kommissionens
vegne overensstemmende med dens protokol. J.
M. Rödahl. Herfor betalt kr 0,50 - femti
øre. J. M. Röthe.

Ekstraretten 5 September 1913.

Nr. 1-31. Tvl. Overpræparationer
ved Romsdalens 3de ordk. Extraretsprotokol.
fra side

Nr. 32. Tvl. Panteobl

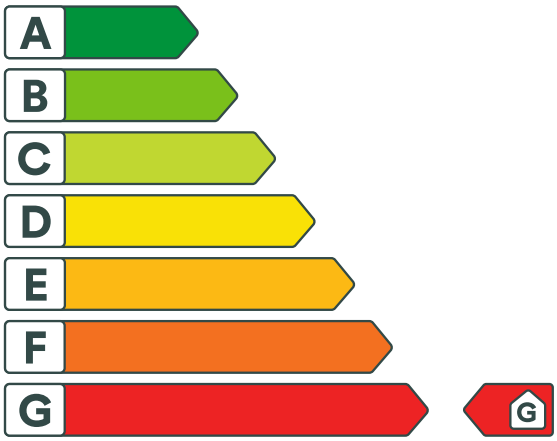
Undertegnede Lars L. Hydal og hustru erkjender
(ovr som Blankett Nr. ~~III~~) - - - - - Molde Spare=
bank - - - kr 4000 - hvilke kroner fire tusen
kroner tilbagebetales - - - - - med 6 procent aarlig
fra idag hvilke renter - - - - - hver 30 Au=
gust og 28 februar første gang den 28 dennes.
Hvis - - - - - med 1 prioritet og opkrevnes
nærmere: vore paa bygselgrund under Hol=

enova

Energiattest



Adresse **Moldelivegen 18, 6413 MOLDE**	
Dato for energimerking **01.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377771**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13441812**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **619**
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 **1913**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **443,22**

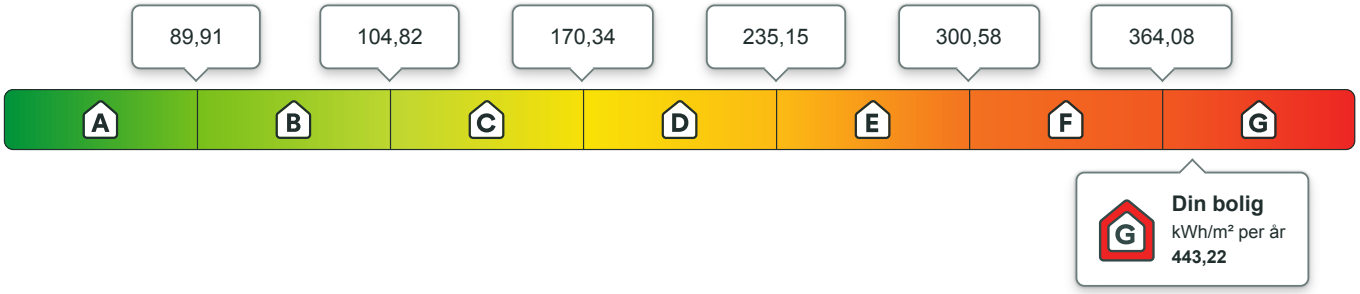
Moldelivegen 18, 6413 MOLDE

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
76 471,57	**439,39**

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

Moldelivegen 18, 6413 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Moldelivegen 18, 6413 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

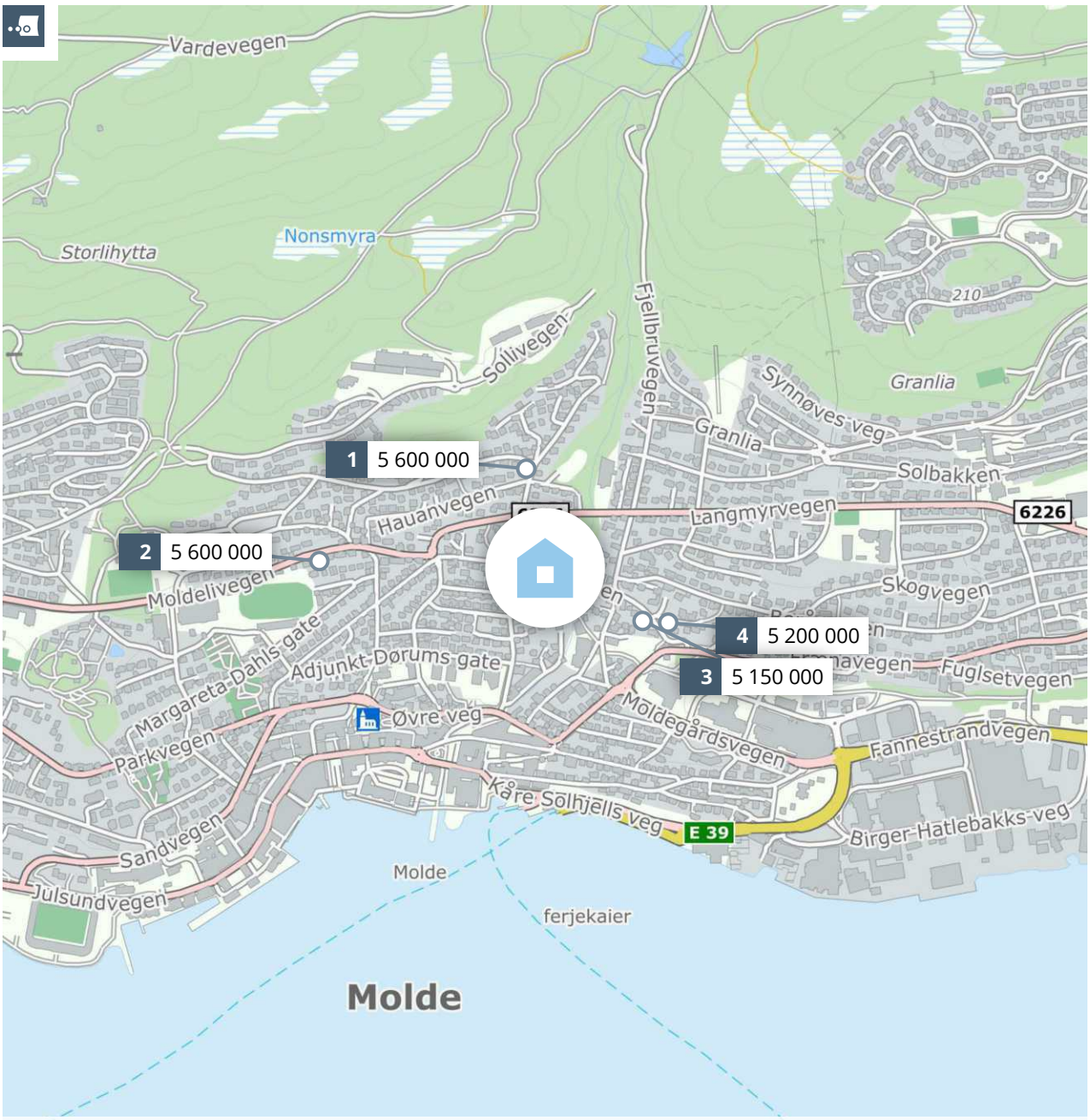
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

MOLDELIVEGEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 11.11.2026

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

Moldelivegen 18, 6413 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 25 BNR 619 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS HAUAN

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	31 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fagerlivegen 25				18.06.2026	5 800 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**32 370**
	173 m²	1952	1 168 m²	5 sov						
2	Moldelivegen 57				26.06.2026	5 690 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**32 184**
	174 m²	1965	607 m²	3 sov						
3	Moldelivegen 5				23.06.2026	4 750 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**26 546**
	194 m²	1966	1 063 m²	4 sov						
4	Moldelivegen 2				13.05.2026	4 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**22 034**
	236 m²	1960	713 m²	6 sov						

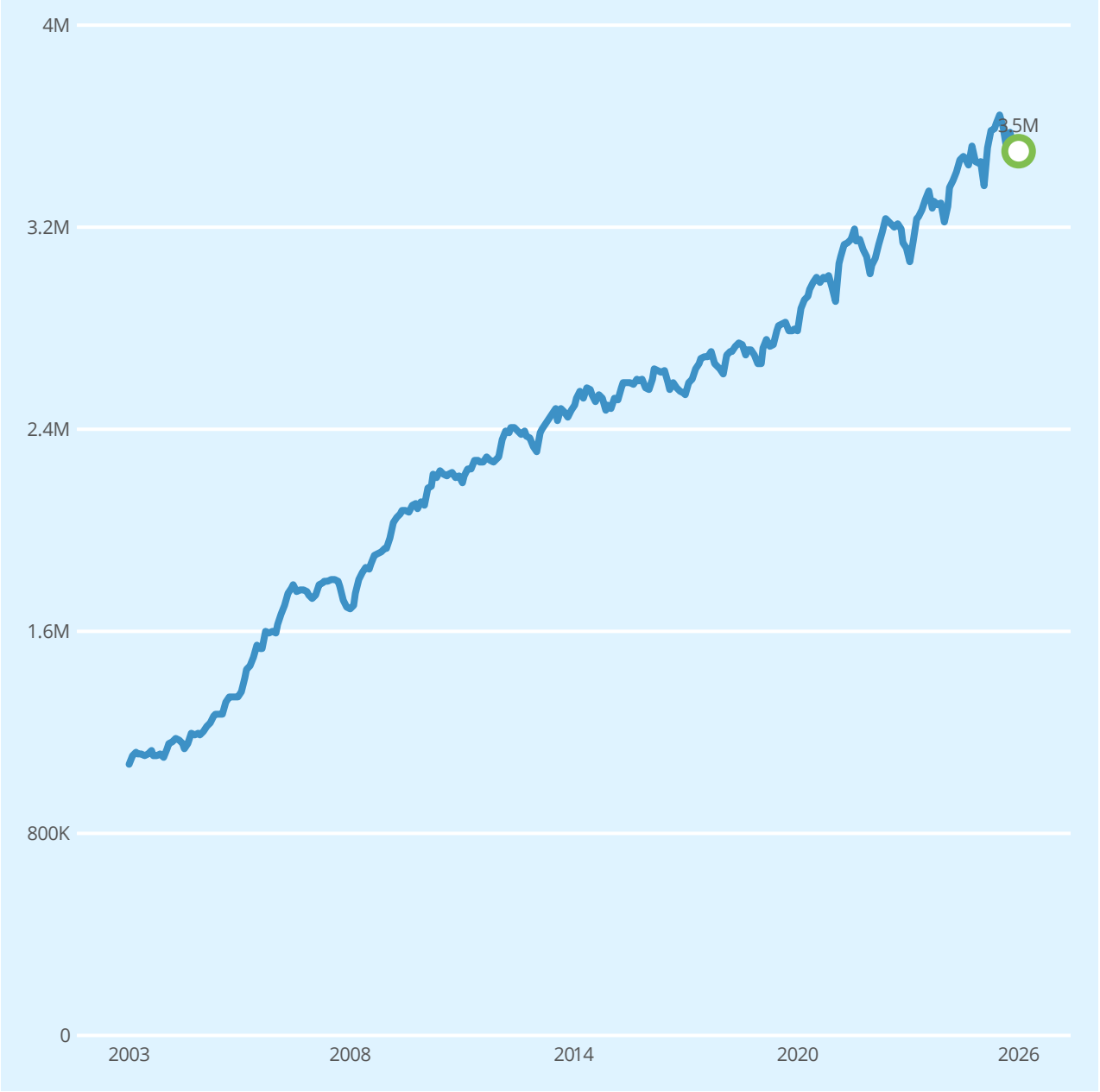
Moldelivegen 18 er en eldre enebolig i tidstypisk stil fra byggeåret 1913. Boligen ligger svært sentralt på romslig og solrik tomt, derav eiendomsnavnet "Solvoll". Det må påregnes full rehabilitering av kjelleren. De to øvrige etasjene inneholder blant annet stor stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Boligen ble oppgradert for ca. 20 år siden med blant annet nye vinduer, ny kledning og nytt kjøkken. Stort uthus på tomten, nytt for ca. 20 år siden på samme plass som det opprinnelige, som ble revet. Boligen ligger svært sentralt og har samtidig rolig beliggenhet i trivelig bydelsmiljø like nord for bysentrum.

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



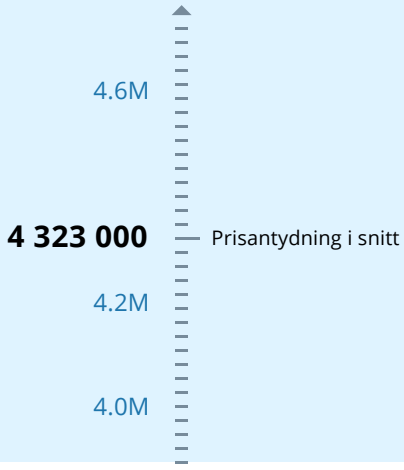
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

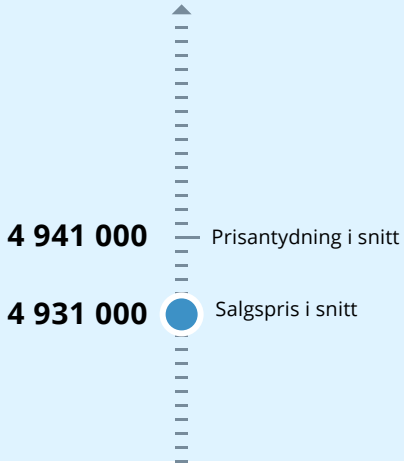
48
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

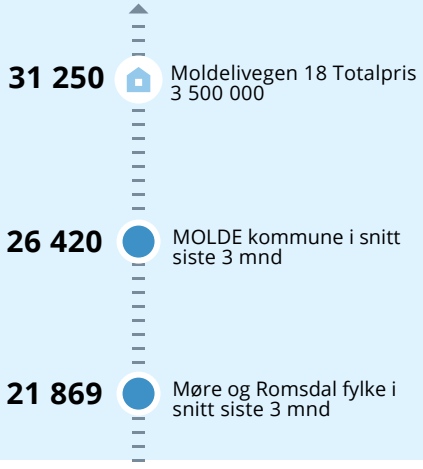
39
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.7% under 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:
Moldelivegen 18, 6413 Molde
Gnr. 25, Bnr. 619, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260160

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.
