PRIVATMEGLEREN

TORLEIFVEGEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Torleifvegen 7, 6416 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 383

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 18.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25164 **Referansenummer:** LM3539

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med oppgraeringsbehov.

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 over boligen, og dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av bygget.

Garasje

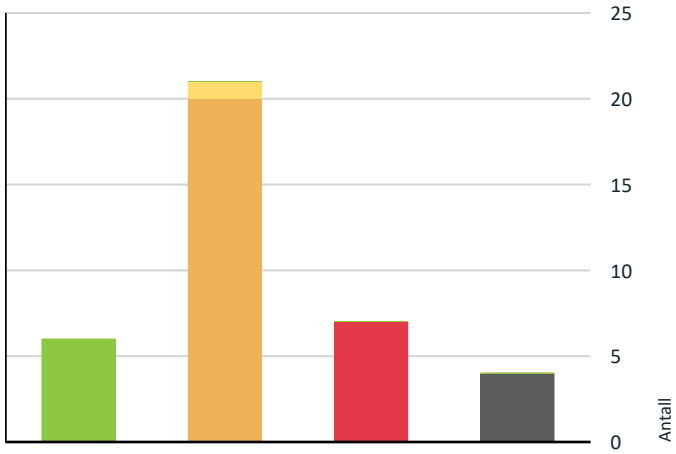
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av garasje.
Lovlighet er derav ikke kontrollert.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

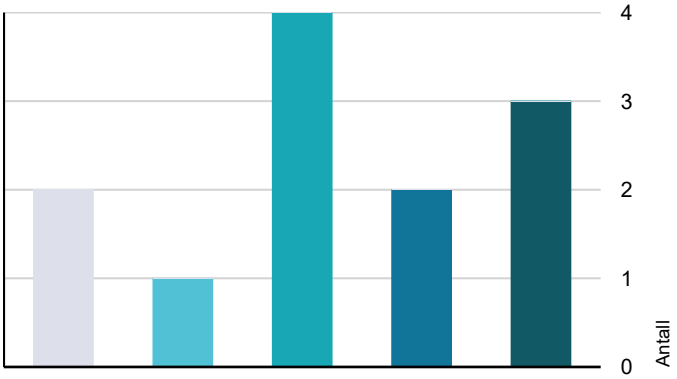
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll

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.

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 naturligvis 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.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/tilbygg vindfang nord — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Tatt i bruk 01.10.1959 i følge registrert dato i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Eldre enkel standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av stålpanner på lekter over bærende undertak. Det er ikke synlig hvilken eventuell type undertak som kan ligge under tekkingen.

Glatt taktekking og regn på befaringsdag medførte at «Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein utvendig) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Taktekking fra 1985/86 ble opplyst under befaringen.

For ca 10-15 år tilbake ble det gjort en rengjøring og overflatebehandling av rustflekker.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

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

På tilbygg nord(vindfang) er takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Dette kan medføre lekkasjer.

Ellers sett en del rustflekker på tekking på begge sider.

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

Rust må slipes og overflatebehandles for å stoppe utvikling og videre rustskader på taktekking. Det er satt estimat på sliping og overflate behandling av flekker.
Alder på ca 40 år tilsier at det er begrenset restbrukstid, men her vet ikke takstmannen hvilken opprinnelig overflatebehandling tekkingen hadde, men det kan feks være plastbelagt stål. I så fall er det normal teknisk brukstid på 40-50 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er en del rustflekker på taktekkingen



Den flate delen av taket har for liten takvinkel til denne type taktekking - for å sikre avrenning av vann

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp. luftelyre og pipebeslag samt feietrinn av lakkert metall.
Alder ikke eksakt kjent, men det er nærliggende å legge til grunn samme alder som taktekking. Takrenne på tilbygg nord er av eldre type Vindski av trebord

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det var i 1959 krav om å sikre nedfall fra tak der det ferdes folk. Senere er det krav om snøfangere på alle sider av tak der takvinkel er over 14 grader med glatt taktekking som her.
Råte i vindski over hovedinngangstrapp

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skal avviket lukkes må snøfangere monteres på begge sider. Skifte vindski med råte

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i vindski over hovedinngangstrapp

TG 2 Veggkonstruksjon

1959 var en brytningstid mellom isolert og uisolert bindingsverk. Før isolasjon ble vanlig(krav fra husbanken rundt 1958). Eksakt løsning her er ikke kjent for takstmannen. Det er tilsvarende konstruksjon i vegg sør i kjeller

Kledning på vestvegg skiftet for en del år tilbake, og det kan være feks fra 2009 da vindu og verandadør vest ble skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite eller ingen lufting for 3 av veggene - altså der det er original kledning. Her er det sannsynligvis kun sløyfer på 10 mm som lufting. På vestvegg ser det ut til å kunne være noe mer lufting, og der det er mulig å se opp i vegg ser det ut til å være dobbel sløyfelekte - og da ca 20 mm lufting, som er oppmot anbefalt spalte som er 23 mm. Men på denne veggen er det ikke montert musesperre. .
Begrenset eller ingen lufting av ytterkledning medfører at det blir stående fukt i kledning og lekter etc i vegg i noe tid før uttørking, og kledning med tilhørende lekter blir derfor fukt og råteutsatt.
Ett bord/en skjøt på øst vegg er dårlig - men ellers ikke sett noe større spor av råte - vurdert fra bakkenivå, men ved nøye overgang og kontroll kan det ikke utelukkes at det finnes mindre forekomst av råte.

Sett noe løs maling like under avkast for ventilator i

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er viktig med god overflate behandling/vedlikehold, og gjøres dette samt jevnlig kontroll som tidlig avdekker begynnende råte - så kan dette fungere en tid, men ved anledning utskifting av kledning må det etableres bedre lufting av veggkledningen. Montere musesperre på vest vegg.



Råte i en skjøt på østvegg



Ca 20 mm lufting av kledning på vestvegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med sperrekonstruksjon og bærende undertak av bordtro. Kaldt luftet loftrom. Adkomst via luke og nedfellbar stige. Lagt gulv i kryploft.

Isolert loft bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se/avdekke lufting fra raft nord og opp til hovedtak på tilbygd vindfang. Ellers er det boret hull i bord ved raft for lufting av det meste av konstruksjon på hoveddel av boligen, men noen steder er det ikke mulig å se om dette er gjort grunnet isolasjon som sperrer for nedre del av sperrerom. Det er vindu i gavl vegg for eventuell lufting. Noe mørke skjolder på underside av tro nede ved raft tilsier at det har vært kondens/fukt, som igjen indikerer at det er for lite lufting. Ellers kan også medvirkende årsak til fukt i dette området være luftlekkasje fra veggkonstruksjon og opp i raft. Isolasjon har ikke vindsperre noen steder ute ved raft der luften kommer inn via borehull. Dette reduserer effekt av isolasjon og kan kjøle ned området mellom vegg og takkonstruskjon. Også dette kan bidra til kondens som gir spor på overflater slik som her på underside av tro. Det var ikke fukt å avdekke i tre noen steder i tak på befaringsdag, men det er har vært en lang periode - mange uker med tørt vær og høy temperatur(trope varme) som medfører at det i alle tilfeller vil være tørt i takkonstruksjon p.t.

Det er ikke mulig å avdekke om det er dampsperre mot varm side, eller om denne i så fall er tett/intakt. Takluke er ikke lufttett.

Ellers tørre fuktskjolder ved pipe og noe mindre ved luftelyre samt enkelte andre spredte områder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lufting ved raft kan med fordel etableres med spalte på 50 mm(med insekt netting) og så må isolasjon tildekkes med vindsperre der denne ligger åpent. Det anbefales å kontrollere om dampsperre i himling er intakt. Så bør takluke påsettes pakning eller annet for å oppnå at den blir så lufttett som mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/tilbygg vindfang nord

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak av tre m/sperrekonstruksjon.

Takvinkel er 2 grader.

Vindfang tilbygd i ca 1975 er opplyst.

Årstall: 1975 **Kilde:** Eier

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

Takvinkel er ca 2 grader. Nedre anbefalte takvinkel på stålpanner med profil som takstein er 14-15 grader.
I alle tilfeller vil takvinkel på 5 grader eller lavere kreve ekstra tetting eller spesial profiler.

I samme vindfang er det opplyst at det ve ett tilfelle for en god del år tilbake var lekkasje fra luftelyre over tak der vann trakk ned over under tak og ned til vegg mellom bad og vindfang, der det nå er synlig fuktskadet parkett. Dette ble midlertidig tettet over tak fuging med elastisk masse mellom lyre og beslag. Synlig hvit fuge over tak. Ikke fukt i parkett eller veggpanel i dette området nå.

Det er registrert fuktskjolder i garderobeskap på vegg nord. Dette er lokalisert til de to vestligste skapene. Målt fukt i plate med Protimeter MMS 2 fuktmåler. Alt tørt nå der det ble målt fukt til 9,3 % og 11 %. Begge resultat er tørt tre. Hva som er årsak til at det har vært lekkasje er ikke kjent, men takvinkel er 2 grader på taktekking som skal ha minimum 14-15 grader, så det kan ha vært vann som har trekt inn under takplater i bakkant, eventuelt at vann her demt seg opp vinter/vår ved snøsmelting - eller det kan også være kondens grunnet lite isolasjon/manglende lufting. Årsak er vanskelig å fastslå uten å åpne konstruksjoner, eventuelt når det feks kan opppstå lekkasje eller registreres fukt på nytt

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

På sikt må det påregnes å endre type taktekking til type som kan legges på tak med denne takvinkelen, eventuelt heve takvinkel. Ellers kan det naturligvis ikke utelukkes spor i skult tak og veggkonstruksjon, samt at det også ikke kan utelukkes skader i skjulte konstruksjoner når disse åpnes.
Ellers følge med over tid i tak nord, og ved lyre over tak anbefales det å gå over beslaget og eventuelt gjøre en en mer permanent reparasjon for å unngå nye lekkasjer inn der.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. I følge opplysninger mottatt under befaringen er vinduer i 1 etg i stor grad fra 1978. Kjøkkenvindu har stempel 70. Badevinduer fra 1984.

I kjeller nord/øst er det malte trevinduer med koblet glass

Årstall: 1978 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid for vinduer er 45 år. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover. Det er ikke sett skader/mangler utover normale aldersrelaterte forhold på befaringsdag.
Isolasjonsevne i vinduer er vesentlig lavere enn enn nye vinduer i dag

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kobla vinduer fra 1959, og vinduer fra 1978 har oppnådd mer enn normal brukstid og utskifting av vinduer i tiden fremover må påregnes.

TG 1 Vinduer i stue vest

Malt trevindu med 2-lags glass i stue vest

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Hovedytterdør og kjellerdør av tak. Glassfelt med enkle glass i henholdsvis i sidefelt og i dør(kjellerdør) Disse dørene er henholdsvis fra 1959 og 1975/76. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass i soverom(dør fra 1994)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid for ytterdører er 40-50 år. Ytterdører har både passert halv brukstid med god margin, og oppnådd normal brukstid, men har ikke synlige skader eller mangler utover elde og slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er lav isolasjonsevne i eldre dører mot nyere dører, men utover dette er det ikke synlige forhold som tilsier behov for utskifting på kortere sikt. isolerglass kan punktere når som helst med denne alderen.

TG 1 Balkonkongdør i stue

Malt balkongdør av tre med 2-lags glass. Ny dør fra 2009 er opplyst under befaringen

Årstall: 2009 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre langs fasade syd og vest. Deler av veranda vest hviler på opprinnelig betongveranda med betong søyler til grunn. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Tilstandsrapport

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

Da boligen ble oppført og frem til 2010 var krav til rekkverkshøyde 90 cm. Dagens krav er 100 cm. På veranda foran fasade sør er rekkverk 90 cm. På veranda vest er det rekkverk 80 cm høyt

Rekkverk er således for lavt etter dagens krav, og deler av rekkverk er også for lavt etter eldre krav.

Tredekke har mye belegg/alge.

Det er noe dårlig overdekning av armering på veranda nord/vest, og noe rustprengt armering med påfølgende betongskade på dekket sør/vest.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på 80 cm må heves til dagens krav for å kunne lukke avviket.
Rense/vaske verandadekke.
Rustsprengt armering og betongskade må utbedres for å stoppe utvikling



Betongskade grunnet rustsprenging



Betongskade grunnet rustsprenging



Lite/ingen overdekking og rust i armering

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med skifer på trinn til hovedinngang og støpt trapp til kjeller inngang. Handrekker på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapper til hovedinngang og kjellerinngang skal ha handrekker på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere handrekke der det mangler

INNVENDIG

Overflater

Gulv: I kjeller er det vegg til vegg teppe i stue og soverom. Ellers vinylbelegg. Ett rom har lakkert tregulv. I 1 etg er det parkett i alle rom unnatt kjøkken som har laminat og bad som har klinker flis.

Vegger: I kjeller er det natur panel i kjellerstue, og ellers tapet og strie, vårtsomsbelegg, malt mur og noe brystnings panel. I 1 etg er det malt tapet/strie og strie, samt malt panel i vindufang. Flis i bad.

Himling: I kjeller er det malt rupanel, natur panel, malte takplater. I 1 etg er det malte takplater og malte glatte tak.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av tre. Trebjelkelag i alle rom sør i kjeller.

Kontroll utført i stue og soverom sør/øst i 1 etg, og kjellerstue og soverom sør/øst i kjeller. Måling er gjort med 4 punkter ut mot hjørner av rommene i den grad det er mulig i forhold til møbler, samt delmål mellom punktene på ca 2 m.

Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, og i soverom sør/øst i 1 etg. og soverom i kjeller er det ca 11-12 mm totalt avvik tvers over rommene, men dette på strekk over 2 m. I disse tilfellene stiger gulv ut mot yttervegger.
Dette er imidlertid ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Røykpipe av tegl. Pusset og malt. Sotluke i kjeller. Heldekkende stålbeslag over tak. Modulpeis med innsats i stue. Peis med innsats i kjeller

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

Under siste kontroll av pipe og ildsted den 17.01.2024 ble det anmerket at røykrør for tidligere ildsted fortsatt står i pipe og at dette må fjernes. Peis i kjeller har fyringsforbud i følge opplysninger mottatt under befaringen

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Alder tilsier at det er påregnelig at røykrør kan bli pålagt krav om rehabilitering i tiden fremover, men ikke pålegg om dette under siste kontroll i jan. 2024. Anmerket røykrør i pipe etter tidligere ildsted (ref kontroll 17.01.2024) må fjernes før peis i kjeller kan tas i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gjort hulltaking i bod sør/vest og i rom nord/øst.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

I bod sør/vest var det ingen isolasjon i vegg og der var det 14 % i trebord/nedre del av vegg. Dette er innenfor normal nivå.

I rom nord/løst ble det avdekt isopor isolasjon i vegg. Dette er ikke tillatt grunnet brannfare og utvikling av farlig gass ved en eventuell brann. Denne type isolasjon må enten fjernes eller kles inn med brannhemmende material som murpuss, gips. Det kan ikke utelukkes at det er plastisolasjon/isopor i andre rom i kjeller som har påforede murvegger.
I samme borehull var det mugglukt, og det var 22,3 % fukt i treverk i nedre del av vegg i borehull. Og i dette rommet har det stått på en luftavfukter en god tid, så her har det sannsynligvis vært mer fukt tidligere. Fukt over 17 % kan gi sopp og råte.

Kontroll med indikator på overflater i vaskerom og boder med murvegger viser noe varierende motstand/fukt. Godt synlig spor av fukt i form av saltutslag på vegg i både bod og delvis i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Isopor isolasjon bør fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale, men i og med det er registrert fuktnivå på 22,3 % i vegg kan det ikke utelukkes sopp/råte i skjulte deler av konstruksjon og det tilsier at det er påregnelig å fjerne kledning på vegg i dette rommet for å komme til for tilfredsstillende kontroll.
Registrerte forhold er i samsvar med at det er originalt drenssystem og ingen utvnendig fuktsikring av grunnmur.

Som første tiltak vil være å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring, og samtidig isolere grunnmur utvendig. Deretter må tiltak innvendig velges i forhold til hva arealene skal benyttes til i fremtiden.


I vegg i bod sør/vest. 14 %


Vegg nord i rom nord/øst. 22,3 % er nivå som gir sopp/råte. Luktet mugg i borehull.

Tilstandsrapport



Isopor isolasjon i vegg



I vestre del av krypkjeller. Bildet tatt med telefon gjennom spalte i vegg

TG IU Krypkjeller

Det er lukket krypkjeller under alle rom sør i kjeller. Gulv er trebjelekelag med tregulv over og antatt isolert med stubbloft kledning under Eksakt kledning under er ikke mulig å se, men det kan være huntonitt plater - så langt det er mulig å tolke av bilder tatt inn via luftespalter i vegg/grunnmur

Ellers ikke mulig å kontrollere eller vurdere krypkjeller eller tilstand der grunnet manglende adkomst. (lukket areal)

Det er ut til å være god høyde i kryprommet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er synlig noe lyst belegg på overflate i himling like innenfor luftespalter som kan indikere muggsopp. Ellers ingen mulighet for kontroll/vurdering.
Det er sett kun to luftespalter. Disse er i vegg sør. Dette er for lite lufting til å kunne oppnå luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å etablere tilkomst til krypkjeller slik at forhold og tilstand kan undersøkes nærmere. Etablere bedre lufting. Det må luft inn både fra øst og vest. Minst to spalter i hver vegg samt flere mot sør.



I østre del av krypkjeller. Bildet tatt med telefon gjennom spalte i vegg

TG 3 Innvendige trapper

Rett tretrapp med lite repo nederst. Malte vanger og teppe på trinn. Handrekke på en side.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler rekkverk og handrekke på en side. Trappen har 63 cm fri bredde. Bredde skal være 80 cm. Frihøyde i deler av trapp er 1,75 cm. Frihøyde skal være 2,1 m. Det er således en god del avvik i trapp vurdert mot krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skal avvik her lukkes må trappen skiftes og noe ombygging må til. Dette vil medføre en noe større jobb og kostnad, og bør derfor vurderes mot faktis bruk av kjeller, men skal kjeller benyttes daglig som del av boligen må det påregnes utskifting av trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerdører i 1 etg. Malte tredører/fylllingsdører i kjeller med unntak av en finerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Rommet ble utvidet og innredet slik det fremstår i dag i ca 1985. Dette var før det var vanlig med membran/tettesjikt under flis

Malte takplater i himling. Flis på vegg og gulv. Innredning og garnityr består av badekar i hvit emalje, dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderoms innredning med hvite glatte fronter med lister, og laminat benkeplate med nedfelt servant. Varmekabler i gulv og ventil i himling med naturlig avtrekk over tak.

Nytt tolaett montert 04.08.2025

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger/rehab. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt etableres på nytt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Innredning og garnityr vil være naturlig å skifte i samme runde, men toalett ble skiftet den 04.08.2025 så det er nytt

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom fra anslagsvis 70 tallet.

Malte takplater i himling og vinylbelegg på en vegg samt gulv. Øvrige vegger har malt mur. Det er ett stål skyllekar på vegg og ett dusjkabinett. Veggvarmeovn. Soil sluk i gulv.

Utover en veggspalte i vegg nord er det ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet bærer preg av alder og har behov for rehabilitering

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner ligger mot yttervegg av mur og det kan av den grunn ikke fysisk mulig å gjennomføre hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Benker og skap med originale skrog av tre i malt utførelse. Fronter av type kjøkkenfornyer med profil og eikefolie overflate.

Malt glatt plate i himling, malt strie på vegg og laminat på gulv.

Skrog fra 1959, men ellers skiftet fronter på ett eller annet tidspunkt for omlag 20 år tilbake.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkken innredning har ikke større skader eller mangler utover alder og slitasje, men skrog, røropplegg etc er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkken har bruksverdi, men alder tilsier at det vil være påregnelig med fornyelse i tiden fremover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator med avkast ut til yttervegg

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med malt plate i himling, tapet på vegg og flis på gulv. Gulvmontert wc og vegghengt servant. Liten panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Nedspyling av toalett og kraner på servant funksjonstestet og funnet i orden. Ellers normal elde og slitasje. Rommet mangler imidlertid ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avtrekksvifte og tilluft til avtrekk må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledning inn gjennom gulv av plast. Innvendig stoppekran like over gulv i en av bodene nord. Utvendig stoppekran på plen like foran fasade sør. Begge testet og den innvendig fungerer som den skal, men utvendig var det ikke mulig å åpne/lukke med normal kravt på håndtak. Boligen har trykkvannsopplegg av kobber fra antatt byggeår i hovedsak. Ved endring og flytting av installasjoner i bad i 1 etg, og eventuelle andre slike endringer kan det være lagt opp nye vannrør. I så fall er dette fra midt på 80 tallet.

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

Utvendig stoppekran lot seg ikke skru igjen

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Det meste av avløpsrør i bygget er originale soil rør. Sluk i vaskeroms gulv av soil. Sluk i bad i 1 etg av plast. Denne fra 1985. Lufting på kloakk er ført til lyre over tak

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

Avløpsrør med sluk i vaskerom er i hovedsak fra 1959. Sluk i bad er fra 1985. Dette tilsier at alt av rør og sluker har oppnådd mer enn normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger der det er ventilasjon. I bad er det naturlig avtrekk over tak. Kjøkken har ventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsløsning som er i boligen er basert på naturlig med avtrekk over tak kun fra bad. Ellers veggspalter, og fra soverom er det ikke tilluftløsninger som kan medføre luftgjennomstrømming. Vurdert mot dagens normal krav har boligen lavt luftskifte og særlig soverom og våtrom har mangelfull ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering av ventilasjon må påregnes.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue. Pumpe er opplyst til å være ca 20 år. Den har hatt service opp gjennom årene

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

I vaskerom er det en 200 l vv bereder fra 1985.

I bod/tidligere tekjøkken er det en vegghengt vv berder fra antatt byggeår. Denne er å anse som utlevd(TG3) grunnet alder

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tank har oppnådd to ganger normal brukstid. Kort gjenværende restbrukstid kan påregnes.

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

TG IU Andre installasjoner

Det er peis med innsats i kjellerstue. Denne har fyringsforbud grunnet noen eldre røykrør i pipe ved innsats som ikke er fjernet.

Modulpeis med innsats i stue. Denne skal i følge opplysninger være ok. å bruke. Ellers har boligen varmepumpe i stue(vurdert under eget pkt).

Andre varmekilder er varmekabler i bad - ett rom nord/øst i kjeller og ellers panelovner ellers der det er vamekilder. En del av varmekildene er eldre.

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 - (utover fyringsforbud i peis i kjellerstue), 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.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Med unntak av innhold i sikringsskap og mulig hoved inntak - som er skiftet etter oppføring, så er det meste av anlegget originalt så langt det er mulig å vurdere. Delvis åpen og delvis skjult i kjeller og i hovedsak skjult anlegg i etg.

Jordfeilautomater i fordelerskap fra 2014. Samsvar på dette ligger i skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1959

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Nye jordfeilautomater i skap i 2014. Samsvar på dette i fordelerskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre/i stor grad originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. TG 2 som følge av alder.

Det anbefales å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brann og innbruddsalarm fra Sector alarm. Det er røykmeldere i begge plan, og flere i 1 etg.

Det er også montert separate røykvarslere i tillegg til alarmanlegget.

6 kg pulverapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat er over 10 år. Kjøpes nytt apparat endres dette pkt fra TG 3 til TG 0

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er noe synlig større stein eller mulig fjell på eiendommen nord/vest, og eiendommen ligger i bratt terreng og det kan ikke utelukkes at det er fjell i grunnen, men mest sannsynlig er bygningen oppført på løsmasser i hovedsak

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er ingen opplysninger eller synlig forhold som indikerer at drenssystem er endret/oppgradert etter oppføring.

Det legges derav til grunn originalt drenssystem av ukjent type. Alle forhold rundt dette er i grunn og derav ukjent.

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

Det er synlig saltutfelling på vegger av mur en del steder, og indikaktor på overflater av mur viser noe forhøyet fuktverdier. Div bilder under her viser ulike kontrollområder.
Dette skyldes mangelfull fuktsikring av grunnmur utvendig, samt svekket drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må påregnes behov for å oppgradere drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein eller betong. Utvendig pusset og malt. Innvendig påforet og plate/panelkledd i innredede rom. Ellers pusset og malt/umalt innvendig.

Mindre riss i pussoverflater finnes, men ingen større sprekker eller andre avvik utover normal aldersrelaterte forhold

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein/betong mot nord

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren har helning mot sør grunnet jordpress

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Å rette opp mur med slike avvik er vanskelig, og løsningen vil derfor være å rive den og sette opp ny støttemur. Estimat er satt noe grovt da det kan være ulike løsninger her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mur heller mot sør grunnet jordpress

Tilstandsrapport



Mur heller mot sør grunnet jordpress

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i bratt terreng med fall mot sør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ca 2 % fall på terreng mot grunnmur på nordsiden. Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å følge med over tid. Ledes overflatevann mot grunnmur, må man gjøre tiltak. Men her er det drenering fra byggeår som tilsier at det vil være naturlig å oppgradere den innen kort tid, og da kan terreng justeres i forbindelse med dette.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt og det foreligger ingen dokumentasjon på dette, men det opplyses at vannledning utvendig er skiftet på ett eller annet tidspunkt, men eksakt hvor dette er skiftet er ikke opplyst

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om kjente feil/mangler med vann/avløpsanlegg. Av den grunn er det ikke grunnlag å gi noe annet enn TG 2 som følge av alder, men det må ikke forstås som en garanti for tilstand eller restbrukstid

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1995

Kommentar
Eieropplysninger

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod oppført på støpte peler i grunn. Over er det enkel trekonstruksjon med utvendig stående trepanel. Saltak av tre som er tekket med Decra stålpanner. Dør av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Garasje



Anvendelse
Garaje

Byggeår
1976

Kommentar
Registrert i grunnbok

Standard
Enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med yttervegger av betongstein. I forbindelse med riving av del av garasje(tilhørende nabo mot vest) for noe år tilbake ble det satt opp betong yttervegg vest.
Saltak av tre med sperrekonstruskjon og bærende undertak av bordtro som er tekket med asfalt papp. Vippeport av tre.

Det er synlig sprekk i mur nord både innvendig og utvendig, men dette har antakelig sammenheng med at det ble revet del av garasje som lå vest vor denne. Ellers ikke gjort tilstandsvurdering av garasje.

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

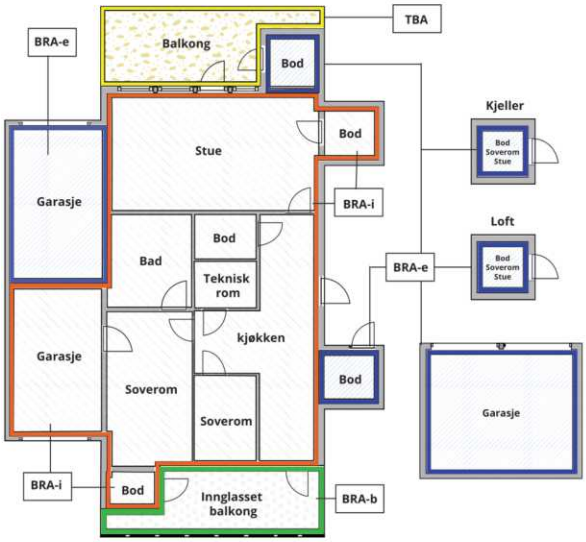
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	89			89	34
Kjeller	72			72	
SUM	**161**				**34**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Vindfang, Gang m/trapperom til kjeller, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
Kjeller	Gang, Kjellerstue m/trapp, Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Innredet kjellerrom nord/øst, Bod/tidligere tekjøkken, Bod, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger over boligen, og dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I kjeller er det 2,30-2,35 m takhøyde. I 1 etg er det 2,37 m, men noe mindre variasjon mellom ulike rom. Krav til takhøyde var 2,4 m for hoveddel av boligen, men deler av bolig og deler av rom kan ha lavere takhøyde.
Hva som er årsak til avvik her er at kjeller er bygd etter andre krav enn dagens, og i 1 etg kan det være ulike lag med gulvdekker over opprinnelig gulv som medfører noe avvik.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av bygget.

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av garasje. Lovlighet er derav ikke kontrollert.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	17
Bod	0	7
Garasje	0	17

Kommentar

Enebolig

Bod — Målt innvendig til mellom 7 og 8 m2.

Garasje

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Turid Håndlykken Sylte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	383		0	1075.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torleifvegen 7

Hjemmelshaver
Håndlykken Rakel Bolsønes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Torleifvegen ved Fuglset drøye 2 km nord for Molde sentrum. Veletablert området med eneboliger og delte boliger samt terrasse/lavblokk bebyggelse.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plen og hage med beplantning av hekk, busker og trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eiendommen selges via fullmaktshaver uten spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil/mangler/avvik som det av naturlige grunner ikke foreligger opplysninger om.	Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	03.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Blank egenerklæring grunnet fullmektig salg	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LM3539

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251153

Selger 1 navn
Turid Håndlykken Sylte

Gateadresse
Torleifvegen 7

Poststed	Postnr
MOLDE	6416

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Rakel Bolsønes Håndlykken

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1959

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 66

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 6415024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251153

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mye fuktinnsig og fuktmerker i bak kjeller grunnet dårlig drenering

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vanninnsig i tak grunnet sprekk i beslag rundt luftehatt. dette ble reparert og tettet av snekker.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Peis i kjellerstue kan ikke benyttes grunnet feilplassering av rør til pipe. Dette er sjekket av brannvesenet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus har vært oppdaget noen ganger på loft og i kjøkkenskap. Ikke hyppig plage.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet bordkledning på værvegg 2015. Skiftet verandadør av i 2007, skiftet vindu på værvegg i 2009 utført av snekker. Dobbel garasje delt med nabo, denne ble delt i to grunnet salg av naboeiendom. Ny mur oppsatt av Storvik Maskin for ca 5 år siden. tak på bolig skiftet i 1986

Arbeid utført av: Håndlykken Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251153

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251153

Tilleggskommentar

Som fullmakthaver for salget av min mors bolig(93) år kjenner jeg ikke til alle boligens detaljer da jeg ikke har bodd her på 50 år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251153

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Håndlykken Sylte	da70160adf01aee6e848e3c1f5255e595355d2a9	03.08.2025 18:07:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251153

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.07.2025 15:20

Eiendom 1506-26/383 Rakjellbo

Bruksnavn	Rakjellbo				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.09.1956	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	1062 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal	1075,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	383	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Torleifvegen 7	6416 Molde	Øverland	Fuglset	Bolsøy

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.09.1956	Skylddeling	1506-26/383	Mottaker	1062
		1502-26/2	Avgiver	-1062
04.09.2014	Oppmålingsforretning	1506-26/125	Berørt	0
		1506-26/389	Berørt	0
		1502-0/0	Berørt	0
		1506-26/383	Berørt	0
		1506-26/431	Berørt	0
		1506-26/381	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-26/383	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	13450668			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	161/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.10.1959	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	161/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/0	0/0	89/0
U01	Underetasje	0	72/0	0/0	72/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	15969830	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.10.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	17/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	17/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	17/0	17/0

Oversiktskart

Adresse: **Torleifvegen 7, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/383/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1075 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.07.2025

N



Matrikkelkart

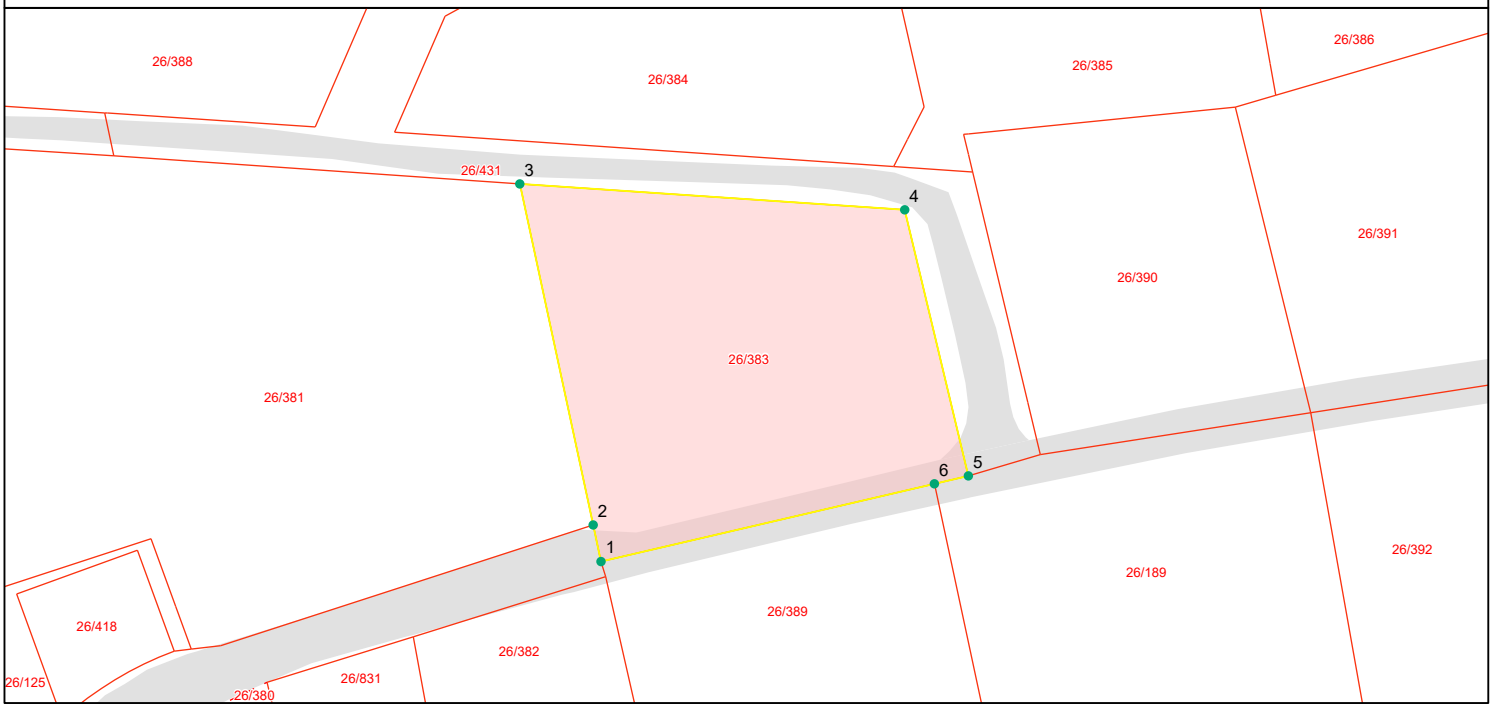
Adresse: **Torleifvegen 7, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/383/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1075 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.07.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1075 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958504.31	407952.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.5	0
2	6958507.73	407951.86	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	32.68	0
3	6958539.62	407945.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	36.08	0
4	6958537.2	407980.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.63	0
5	6958512.32	407986.88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.26	0
6	6958511.58	407983.71	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	32.02	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/383
Adresse: Torleifvegen 7
Dato: 29.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 29.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torleifvegen 7, 6416 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 075 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 1 075 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0573
Navn	Reg.endr. for området Østbo borettslag, Kvernvegen., Torleifvegen., Birkelandvegen, Fuglsetbakken og Frænavegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.08.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1360/0573_bestemmelser.pdf

Id	0267
Navn	Omr. nord for Frænavegen, mellom Fuglsetbekken og Øverlandsbekken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.02.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1921/bestemmelser%200267.pdf

Id	0473
Navn	Mindre vesentlig reg.endring for området Øvre Fuglest v/ Torleifbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1921/bestemmelser%200267.pdf

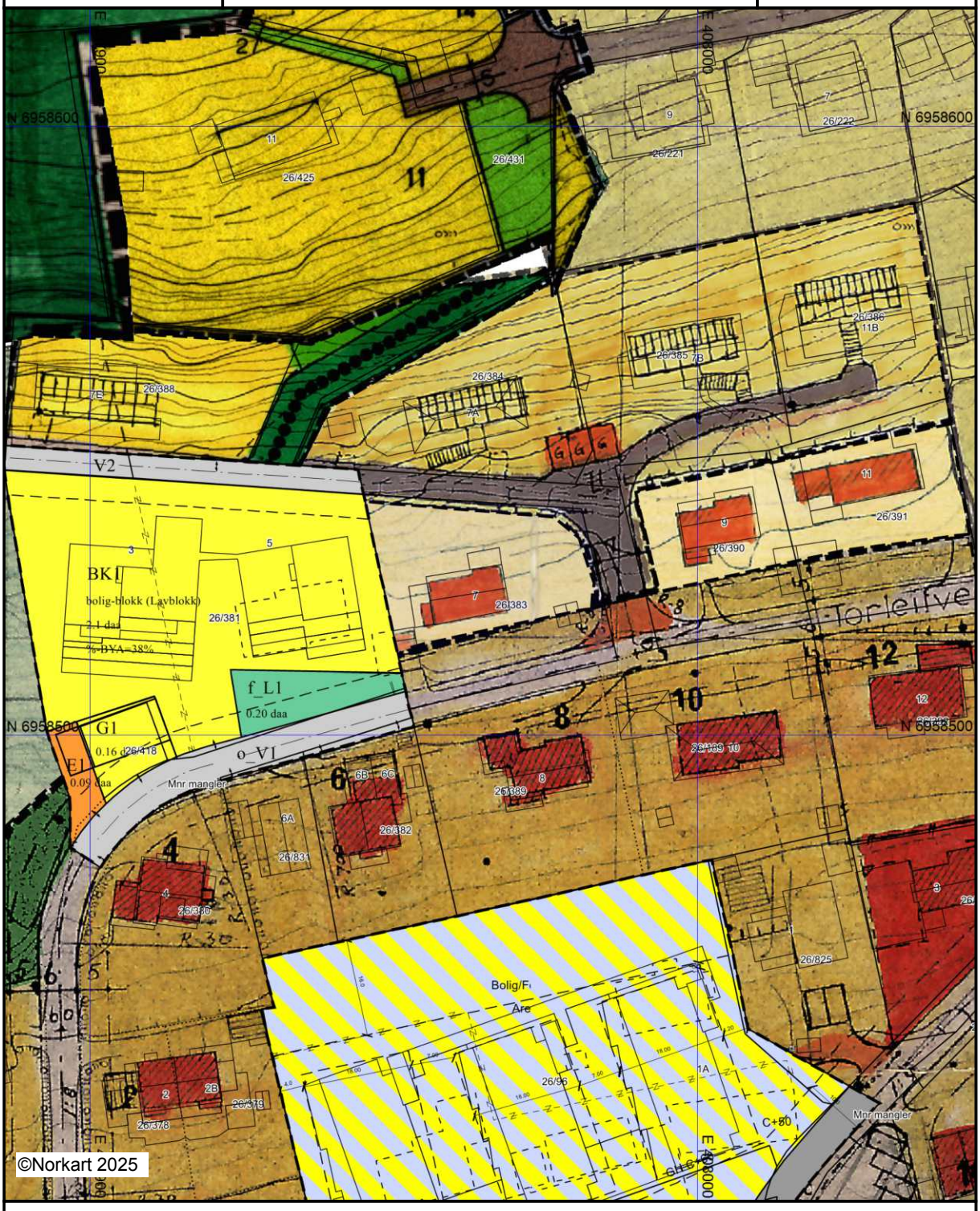
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/383
Adresse: Torleifvegen 7
Utskriftsdato: 29.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Gate med fortau

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Energianlegg

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSFORSLAG
MED
TOMTEDELING
FOR OMRÅDET
NORD FOR FRÆNAVEGEN
MELLOM FUGLSETBEKKEN OG ØVERLANDSBEKKEN

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

MOLDE den 30. mars 1967

KORIGERT 11.4.67.
—"— 25.5.67.

Otto Nöst ark. m.n.a.l.

Jostein Heggdal ark.m.n.a.l.

KOMM.DEP.TET.
05868 15.9.67
D.

TEGNFORKLARING:

KOMM. DEP. TET
000139 12.1.68
PL.

- prosjekterte veger
- gangstrøk og grøntområde
- industri
- boligområde I intensiv utnyttelse
- boligområde II ene- og tomannsboliger
- bestående bygning, industri
- , bolig
- byggelinje
- reguleringsgrense
- fri område.

Bytikk.

N

0 10 20 30 40 50 100 150

MÅL 1:1000 EKV. 1M

0267

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NORD FOR FRÆNAVEGEN MELLOM FUGLSETBEKKEN OG ØVERLANDSBEKKEN, MOLDE KOMMUNE. (Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdep. 29/2 1960)

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2.

Området er oppdelt i:

I Friområde
II Tomt for forretning
III Område for boligbebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt V.

I. Friområde

§ 3.

I friområde kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal og som ikke er til hinder for områdets funksjon som friområde.

II. Tomt for forretning.

§ 4.

Forretningstomten må ikke bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 5.

Forretningstomten må ikke inngjerdes mot veger slik at oversikten i vegen etter bygningsrådets skjønn hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomta og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 6.

All parkering for av- og pålessing på forretningstomten skal skje på egen grunn. Av tomten skal det legges ut et areal for parkeringsplasser nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 7.

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

III. Område for boligbebyggelse.

§ 8.

a. I felt C skal oppføres atriumhus.

b. I felt D kan oppføres rekkehus/atriumhus.

§ 9.

I de øvrige felt kan oppføres ene- og to-mannsboliger.

§ 10.

Det enkelte hus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m^2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst 1 bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Garasjen kan tillates sammenbygd med våningshuset.

Garasjen, med grunnflate ikke over 35 m^2, kan plasseres mot nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftenes kap.47 § 2.^ Garasjer må plasseres bak byggelinjen.

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

§ 14.

Ved anmeldelse av våningshus skal det leggees ved plan for garasjen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med våningshuset.

§ 15.

Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

V. Fellesbestemmelser.

§ 16.

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

b. Fellesgarasjer, innenfor bygningslovgivningens ramme, eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

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

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Hvis tomtene skal innhegnes bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantsten.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder som hører til vedkommende rekkehus.

Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

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

§ 22.

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

b. Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjørsel fra offentlig veg.

Bygningsrådet kan gi samtykke til atkomst over offentlig gangveg der dette er hensiktsmessig og ikke nedsetter trafikksikkerheten.

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til anvendelse, jfr.§ 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 24.

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

--ooOoo--

0543

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING ØVRE FUGLSET BORETTSLAG, KVERNVEGEN, TORLEIFVEGEN, BIRKELANDSVEGEN, FUGLSETBAKKEN OG FRÆNAVEGEN.

§ 1

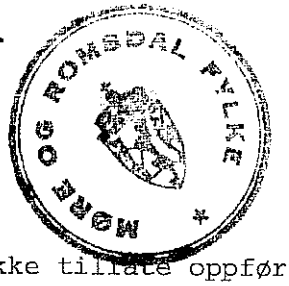
Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2

Området er regulert til:

Boligområde
Merkantilt område
Institusjonsområde
Trafikkområde
Friområde
Felles avkjørsel

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt V.



I. Friområde

§ 3

I friområde kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal og som ikke er til hinder for områdets funksjon som friområde.

II. Tomt for forretning.

§ 4

Forretningstomten må ikke bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 5

Forretningstomten må ikke inngjerdes mot veger slik at oversikten i vegen etter bygningsrådets skjønn hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomta og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 6

All parkering for av- og pålessing på forretningstomten skal skje på egen grunn. Av tomten skal det legges ut et areal for parkeringsplasser nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 7

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

III. Område for boligbebyggelse.

§ 8

I boligområdene kan oppføres en- og to-mannsboliger.

§ 9

Det enkelte hus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m^2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst 1 bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Garasjen kan tillates sammenbygd med våningshuset.

Garasjen, med grunnflate ikke over 35 m^2, kan plasseres mot nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftenes kap. 47 § 2. Garasjer må plasseres bak byggelinjen.

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

§ 13

Ved anmeldelse av våningshus skal det legges ved plan for garasjen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med våningshuset.

§ 14

Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

V. Fellesbestemmelser.

§ 15

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

b. Fellesgarasjer, innenfor bygningslovgigningens ramme, eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 16

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

§ 17

Tranformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 18

Hvis tomtene skal innhegnes bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantsten.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 19

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20

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

§ 21

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

b. Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjørsel fra offentlig veg.

Bygningsrådet kan gi samtykke til atkomst over offentlig gangveg der dette er hensiktsmessig og ikke nedsetter trafikksikkerheten.

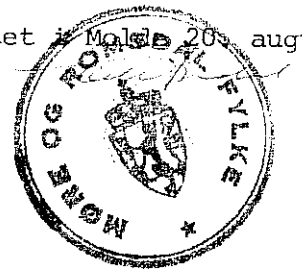
§ 22

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 23

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

Stadfestet i Molde 20. august 1974



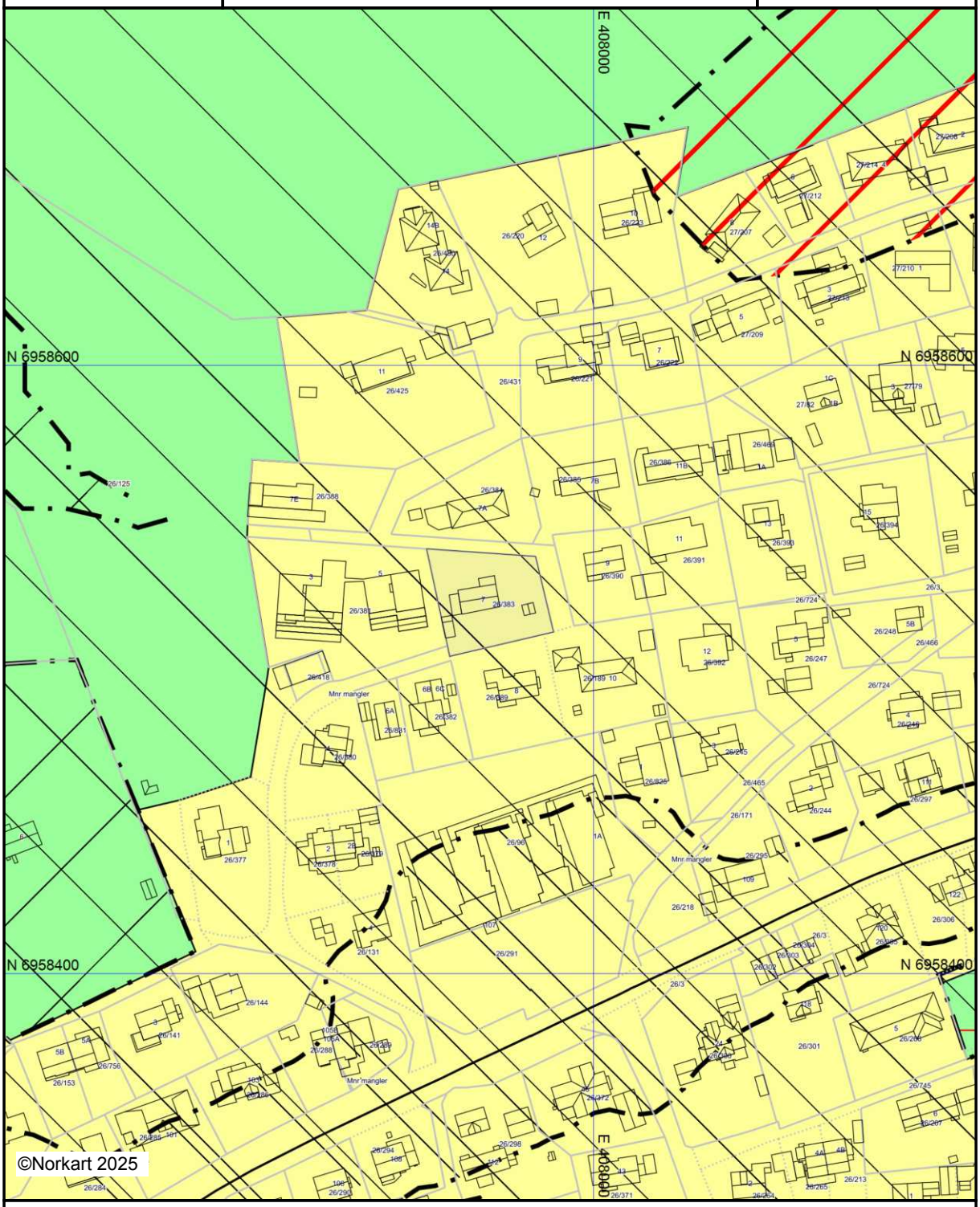
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/383
Adresse: Torleifvegen 7
Utskriftsdato: 29.07.2025
Målestokk: 1:2000

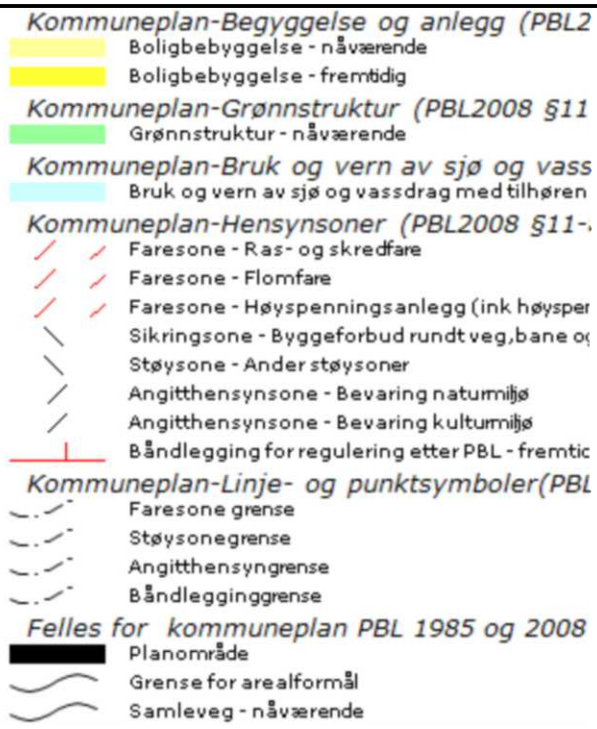
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

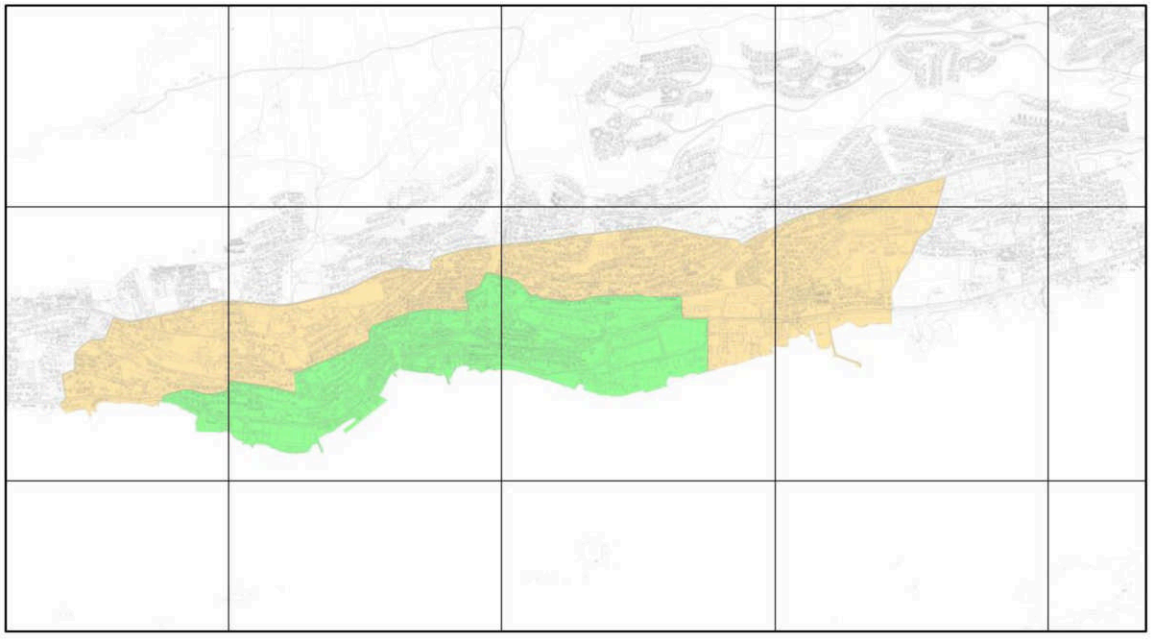
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

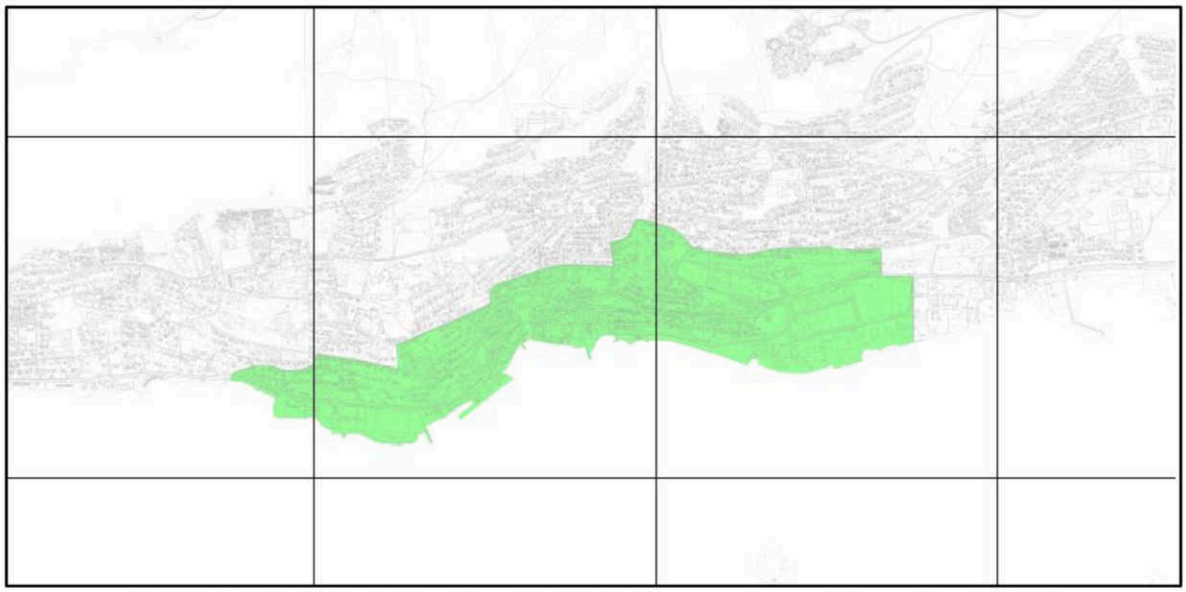
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

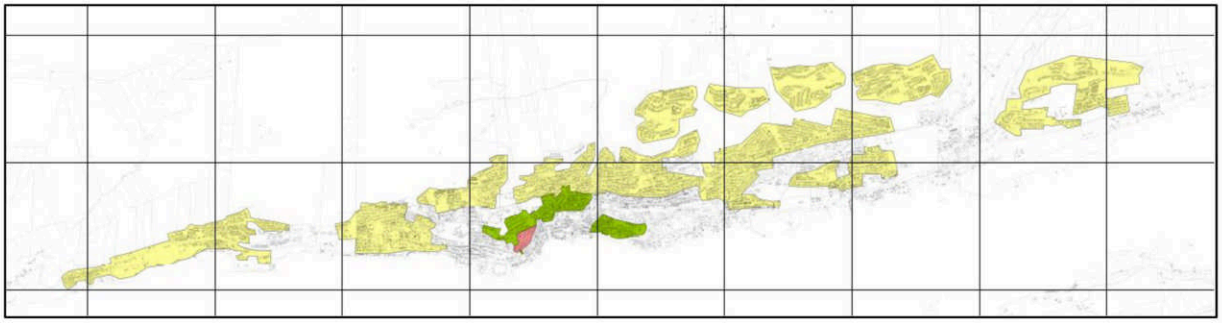
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

Dato: 11.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**26**	Bnr:	**383**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Torleifvegen 7, 6416 MOLDE**						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-57.

J.nr. 26/383

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Balsfjord

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. gnr. 26 – bnr. 150 gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) kr. 46.000 —

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1062 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 80. — m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 80 m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 3 eksemplar

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Kalkgrøfter til drenering. Vann- og kloakk-
ledninger tilknyttes kommunale ledninger.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Over 4m. til nærmeste nabogrense

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Lettbindingsverk
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
med 2 lag papp, asf. impregnerte plater og bygget panel innvendig. Innv. diffusjonstett papp. rupanel og plater

Isolasjon: 10cm Glava veggfilt i vegger og gulv
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning: Eternitstein
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: 0,80 m 0,20 inntr. 0,20 opptr.
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
1 pipe med 9"x9" røykkanal.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
2.40 m. i 1 etasje

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter: 1 stk

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Fuglset den 15/4 1958

Kjell Håndlykken
byggherre.

Kjell Håndlykken
anmelder.

Adresse: Fuglset

Adresse: Fuglset

Kjell Håndlykken
ansvarshavende.

Adresse: Fuglset

Bolsöy bygningsråd, möte på ingeniörkontoret 2/5 - 58.
Jnr. 32/58.

Kjell Håndlykken anmelder nye tegninger for enebolig i tre på sin eiendom gnr. 26- bnr. 150.

Vedtak:

De foreliggende tegninger utfört av arkitekt Rödland godkjennes. Bindingsverket må, såvel i innvendige bærevegger som i yttervegger være min. 4" målt tvers på veggen. För bygningsrådet kan ta stilling til spörsmålet om beboelsesrom i eventuell underetasje må fullstendige tegninger foreligge.

Det tas forbehold om at byggearbeidet ikke må påbegynnes för veg- vann- og kloakkspörsmålet er löst. I motsatt fall må byggherren selv skaffe atkomst til tomten, samt tilkobling av vann og kloakk til kommunale ledninger.
Videre tas forbehold om mindre endringer av tomtegrensene.
Bygningsrådet finner å kunne godkjenne byggherren som ansvarshavende for eget bygg.

Molde, 5/5- 58,
rett utskrift:

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

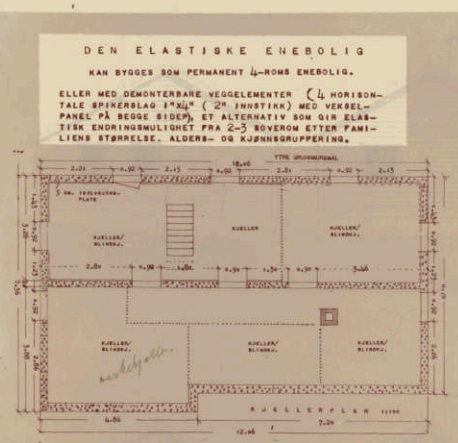


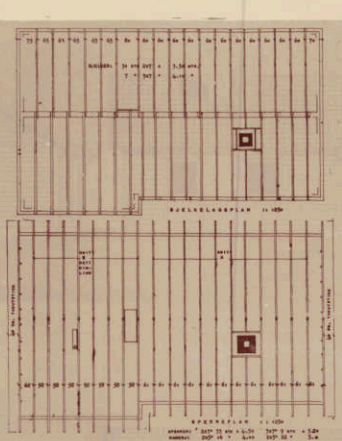
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

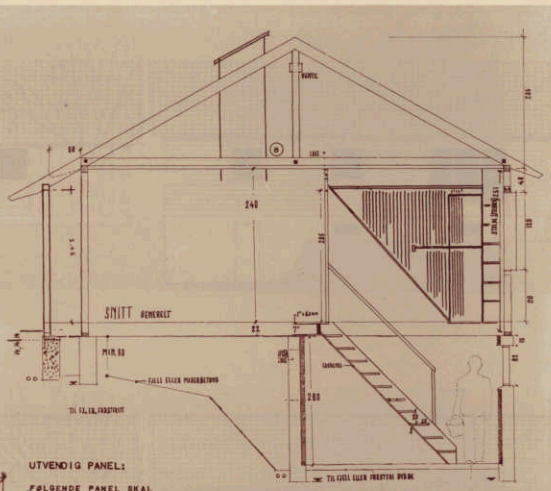
DEN ELASTISKE ENEBOLIG

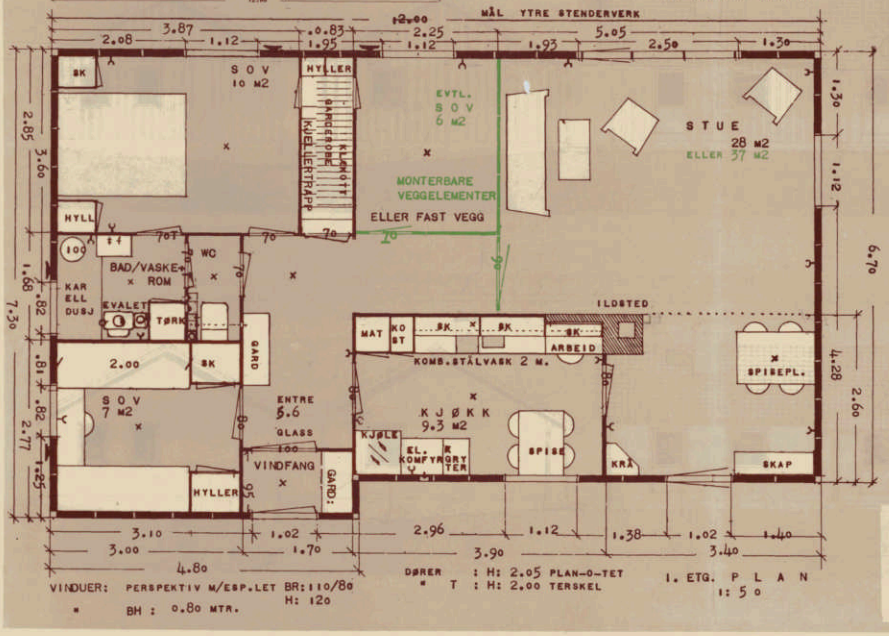
KAN BYGGES SOM PERMANENT 4-ROMS ENEBOLIG.

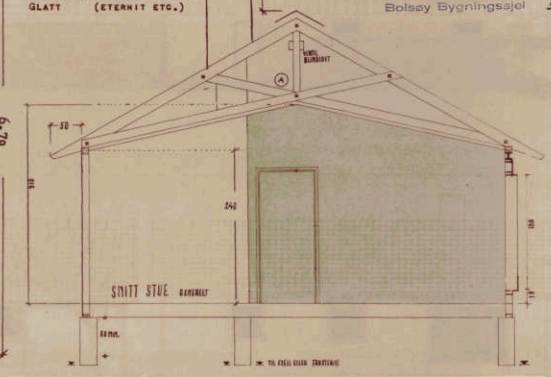
ELLER MED DEMONTERBARE VEGGELEMENTER (4 HORISONTALE SPIKERSLAG 1"X4" (2" INNSTIKK) MED VEKSELPANEL PÅ BEGGE SIDER), ET ALTERNATIV SOM GIR ELASTISK ENDRINGSMULIGHET FRA 2-3 SOVEROM ETTER FAMILIENS STØRRELSE, ALDERS- OG KJØNNSGRUPPERING.











UTVENDIG PANEL:

FØLGENDE PANEL SKAL BRUKES I (STRYK)

LIGGENDE (VESTLANDSP.)

STÅENDE (ØSTLANDSP.)

GLATT (ETERNIT ETC.)

Godkjent med forbehold i h.h.t. vedlagte utskrift av bygningsrådets protokoll.
Bolsøy Bygningssjef 5/5-58

VINDUER: PERSPEKTIV M/ESP.LET BR: 110/80 H: 120
BH : 0.80 MTR.

DØRER : H: 2.05 PLAN-O-TET
T : H: 2.00 TERSKEL

KOPIERING ELLER OMTEGNING ER FORBUDT. VED BYGGEMELDING, BYGGELØYVE OG LÅNSØKNAD ER TEGNINGEN KUN GYLDIG MOT FOREVIST KVITTERING LYDENDE PÅ NAVN OG MØT AT DER BRUKES FORESKREVNE ISOLASJON: K-VERDI 0.3 I GULV, HIMLING OG YTTERVEGGER.....

BYGGHERRE: Gill Håndlykken
STED: Fuglset DATO: 14/4-58

ARTHUR RØDLAND
NYGÅRDSGT.
46
BERGEN

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

7/6 -58.

Utskrift av möteprotokoll for Bolsöy bygningsråds' möte
på ingeniörkontoret 6/6 -58.

Jnr. 52/58.

Kjell Håndlykken, nye tegninger for innredning av beboelsesrom i underetasje i sitt anmeldte boligbygg på Övre Fuglset.

Vedtak:

Planen godkjennes. Forövrig henvises til tidligere vedtak av 2 mai d.å.

Molde, 7/6 - 58,
rett utskrift:

Møtebok for Molde bygningsråd i møte tirsdag 4. mai 1976.

Sak 260/76. Tilbygg over inngangsparti - Torleifvegen 7.

Søknad fra Kjell Håndlykken om bygningsrådets godkjenning for oppføring av tilbygg med grunnflate ca. 6 m^2 over inngangsparti på eiendommen Torleifvegen 7.

Innstilling:

Byggemeldingen godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Taket bør oppføres som saltak eller med flatt tak.

   Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

2. Gjenpart av nabovarsel for tilstøtende eiendommer og gjenboere må forelegges bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 94.
3. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
4. Når arbeidet tar til skal bygningskontrollen varsles.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet med tillegg:

Kjell Håndlykken godkjennes som ansvarshavende for eget tilbygg.

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

O. Nøst
bygningssjef

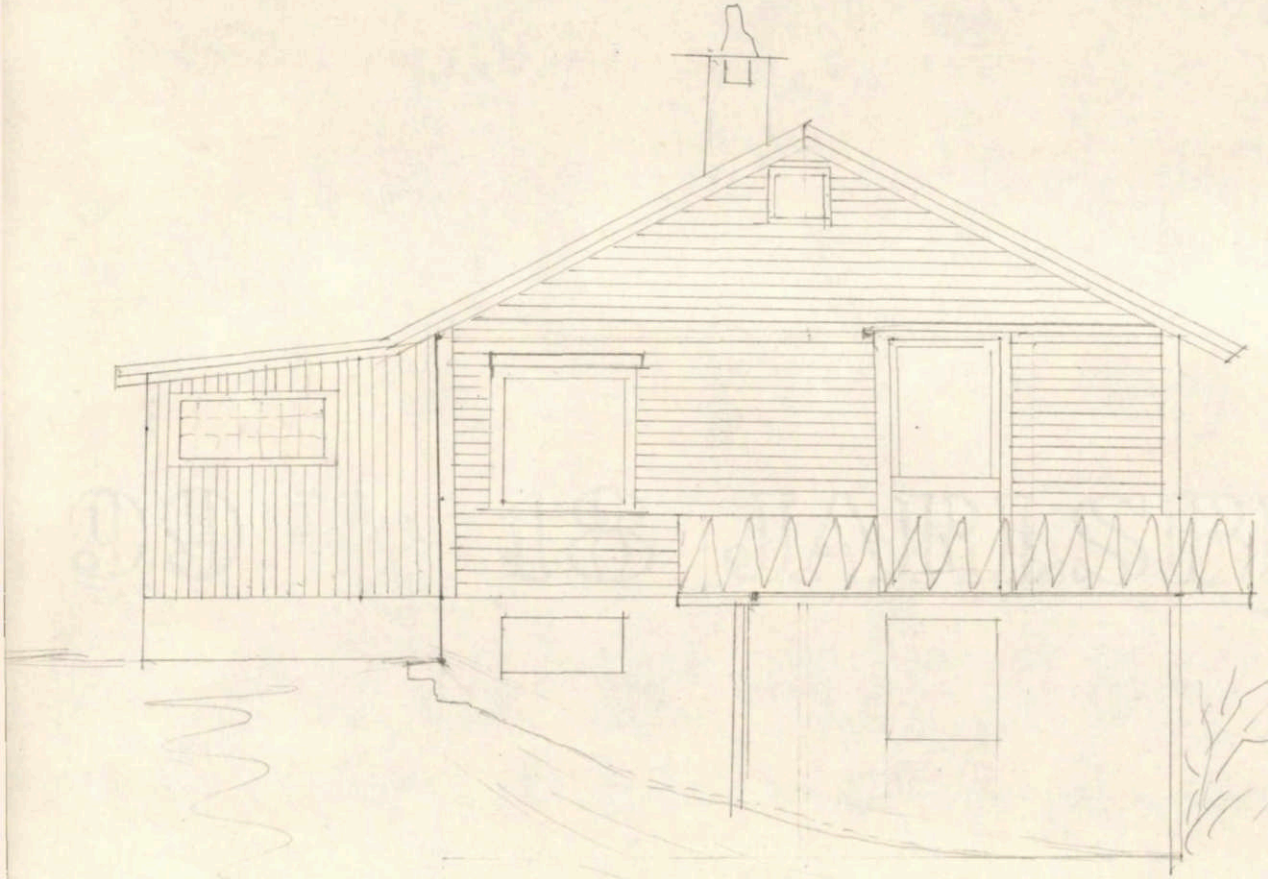
P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Kjell Håndlykken, Torleifvegen 7, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 7. mai 1976.

Otto Nøst

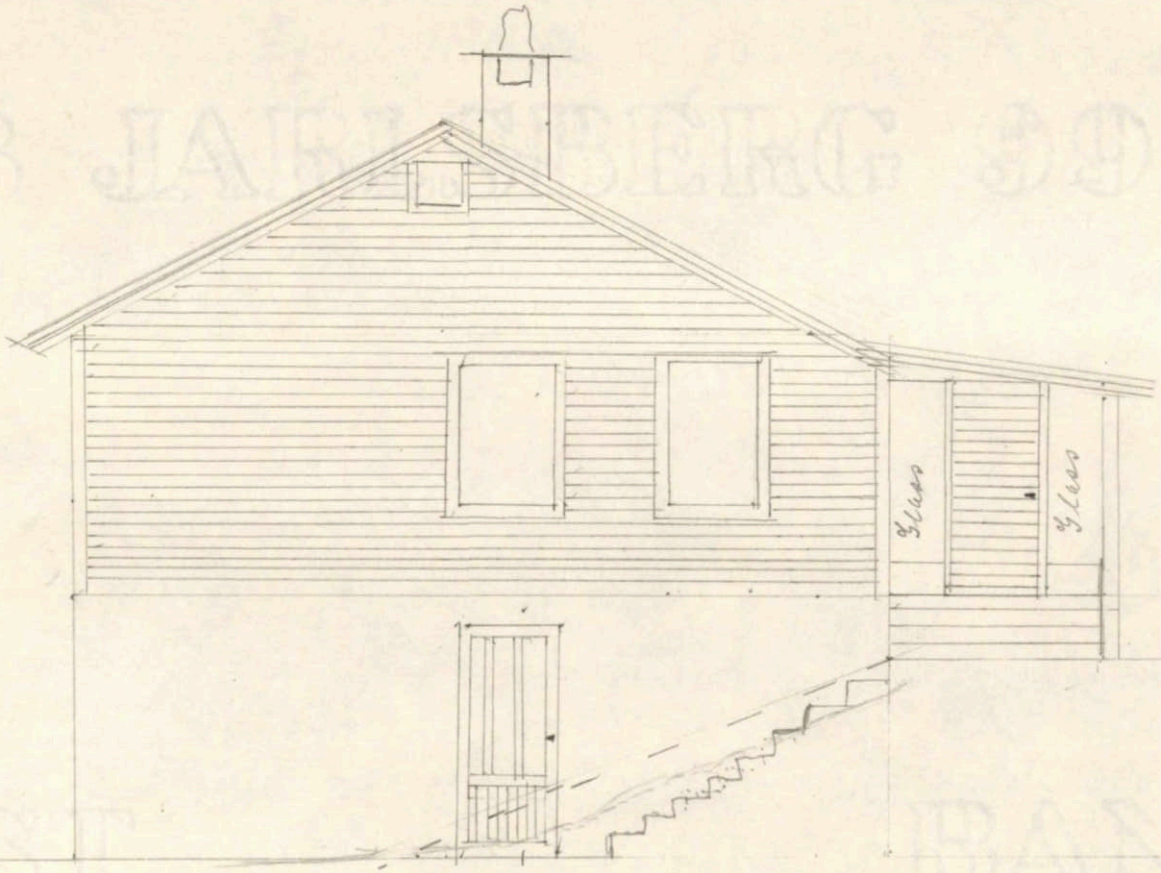
VEST--!



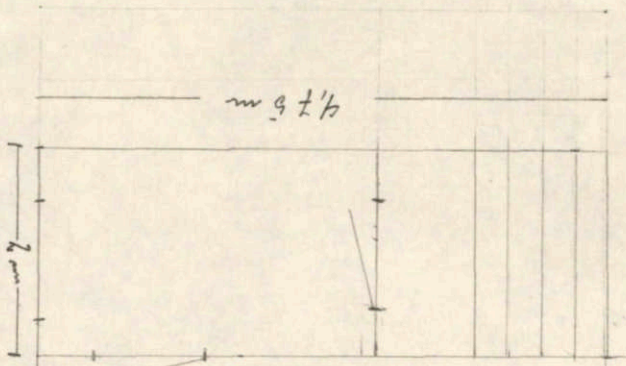
21 APR. 1976

MOT VÄST

ØST--!



21 APR. 1978



nord

vest

øst

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 4/5-76 SAK 260/76

21 APR. 1976

GRUNNPLAN sør

11. oktober 1960.

Utskrift av møtebok for Bolsøy bygningsråd. Møte på Ingeniørkontoret 10/10 -60.

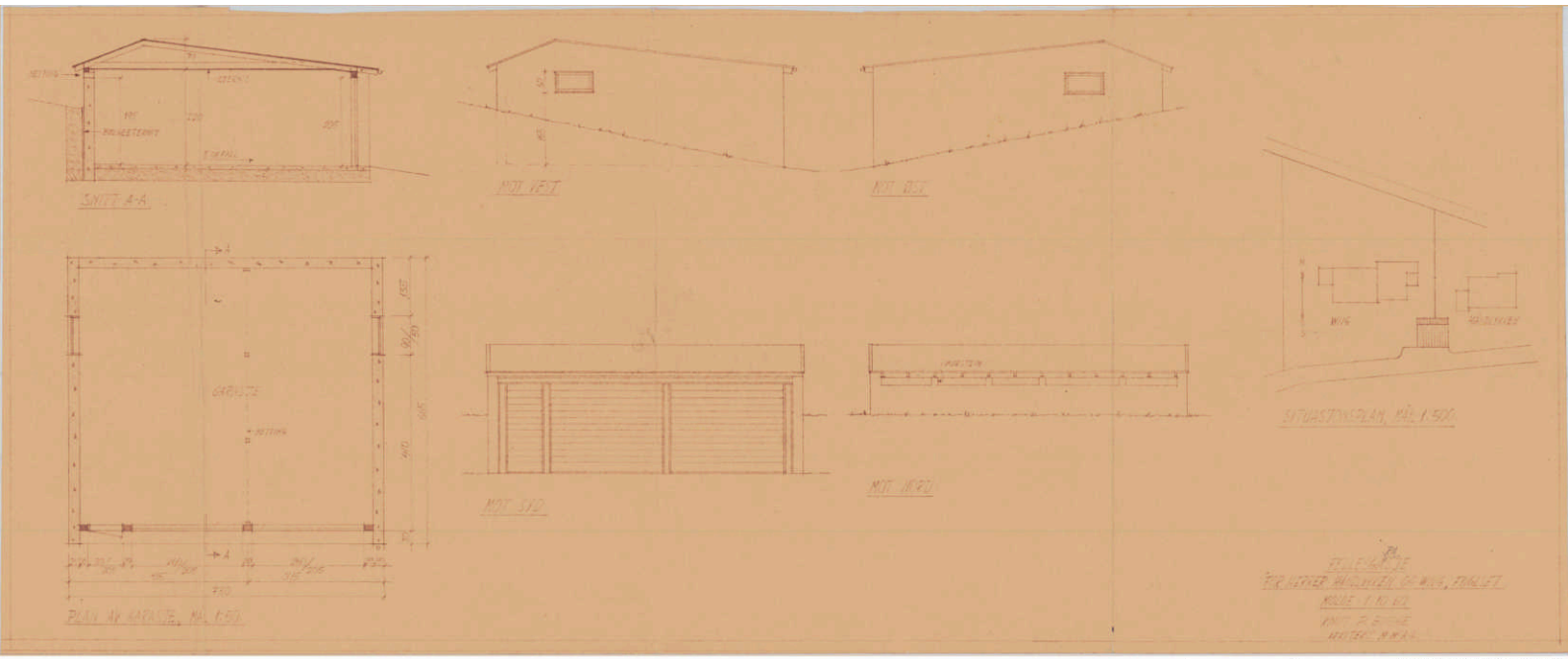
J.nr. 11/60.

O. Wiig og K. Håndlykken, byggemelding for dobbelgarasje Øvre Fuglset.

Vedtak:

Garasjen må trekkes tilbake slik at garasjen blie liggende minimum 2,5 m fra gjerdelinje. Planene forøvrig godkjennes under forutsetning av at garasje-forskriftenes bestemmelser etterfølges.

Rett utskrift:
Kjell Kleiveras
kom.



0 50 100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 1. oktober 1971.

Sak 778/71. Oppføring av peis i kjellerstue - Torleifvegen 7.

Søknad fra Kjell Håndlykken om bygningsrådets godkjenning på oppføring av peis i kjellerstue på eiendommen Torleifvegen 7 i Molde.

Innstilling:

Under forutsetning av at pipeløpet har et tverrsnitt på minst (300 + 150 cm^2) = 450 cm^2 kan bygningsrådet tillate at røykavtrekk fra åpent ildsted føres inn på pipeløp som også har røykavtrekk fra lukket ildsted, men dette kan medføre utilfredsstillende trekkforhold.

For øvrig må peisen utføres i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 49:23.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø W. Wilkens
O. Strandebø

O. Nøst
bygningssjef

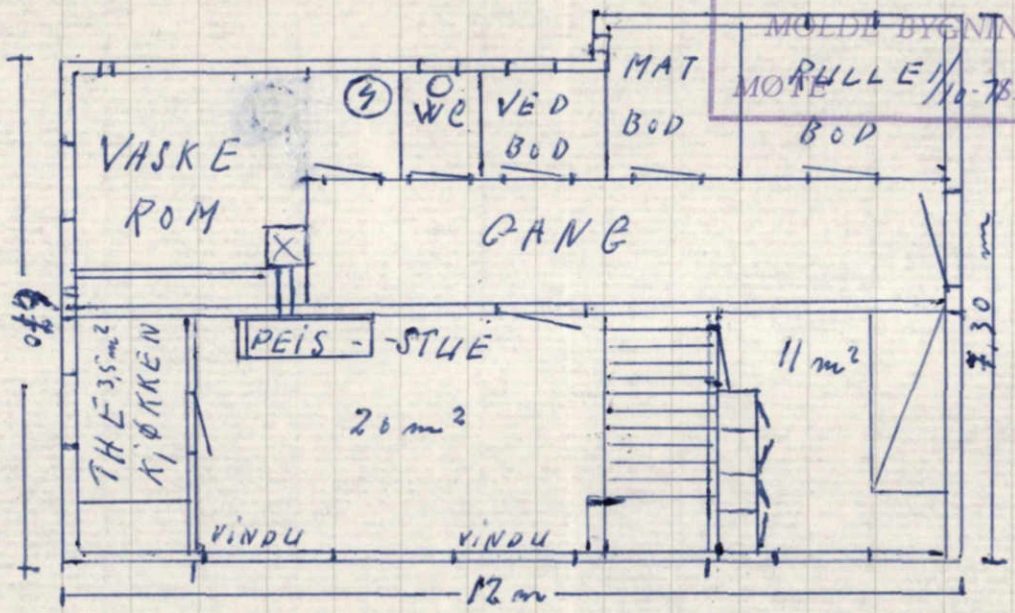
P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Kjell Håndlykken, Torleifvegen 7, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 7. oktober 1971.

Otto Nøst

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 11/12-SAK 778/71

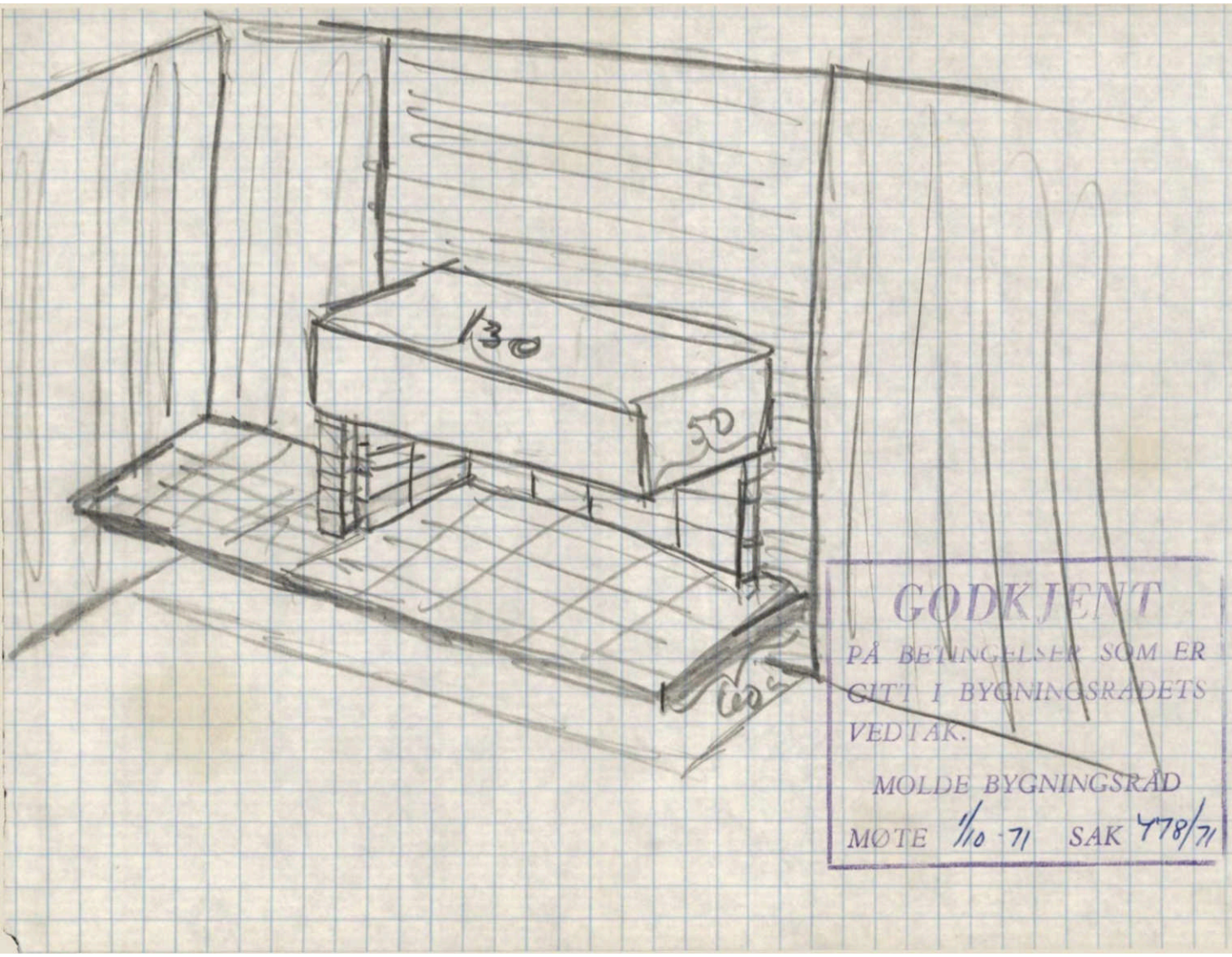


SKISSE OVERKJELLER ETASJE

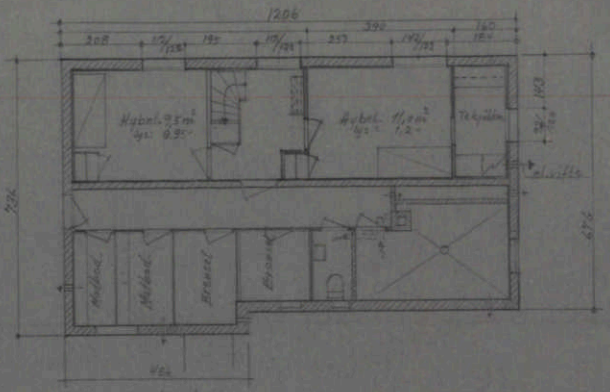
ENE BOLIG

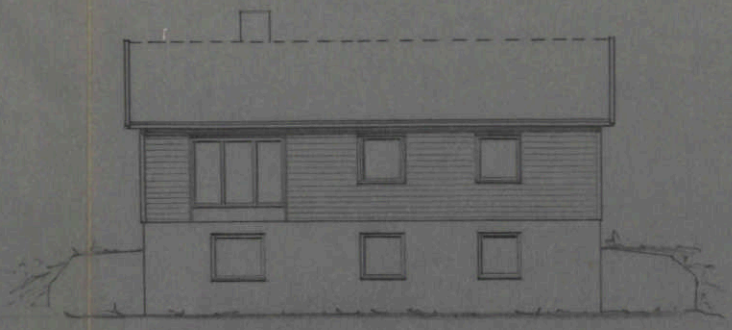
1:100

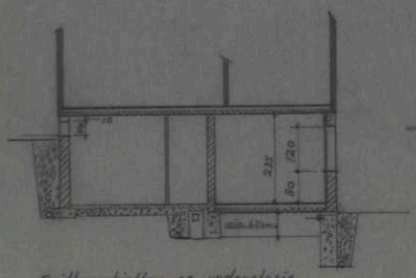
TIL KJELL HÅNDLYKKEN

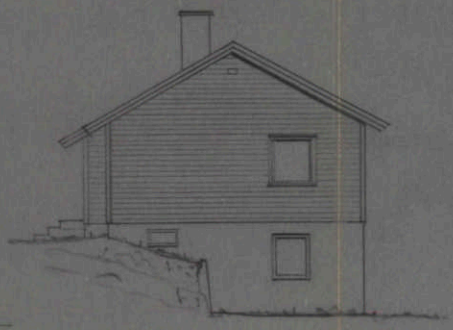


GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 1/10-71 SAK 478/71











Byggherre: Kjell Håndlykken	Målestokk 1:100	Tegn. / Trac. / Kfr.
	Erstatning for:	
Forandring og innredn. av kjeller og underetasje. Kfr. tegn. av 10/4-58.	23/5-58 Steinar Aas	
	Erstattet av:	

A/S Tørrkopi - Trykk Vilico.

Utskriftsdato: 29.07.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	383	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torleifvegen 7, 6416 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	5 005,12 kr
Eiendomsskatt	9 059,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	4 071,28 kr
Sum	**24 166,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	161 m2	12.17	1/1	0 %	1 958,89 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	161 m3	12.24	1/1	0 %	1 970,00 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	161 m2	13.65	1/1	0 %	2 197,73 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	161 m3	13.29	1/1	0 %	2 140,33 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1313.00	1/1	0 %	1 194,00 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2090.00	1/1	0 %	2 090,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1241.00	1/1	0 %	1 241,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	714.45	1/1	0 %	714,45 kr
eSkatt - Boliger	0%	2541000 Prom	3.60	1/1	0 %	9 148,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	161 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**25 845,40 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 30.07.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**26**	Bnr:	**383**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Torleifvegen 7, 6416 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 17.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 22.04.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Anmerkning:
Det er røykrør etter tidligere ildsted som må fjernes . Eldre røykrør står igjen etter eldre vedovn i kjeller. Dovre innsatspeis dekker det gamle røykrør.

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

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

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

Dato: 11.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**26**	Bnr:	**383**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Torleifvegen 7, 6416 MOLDE**						

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

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

Utskriftsdato: 29.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 26/383//



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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251153
Vår referanse: 3798915/26816568
Bestilling: C3 2025-07-30 (4) 4

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2986	60	22.9.1956	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	383	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2986/60
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:03

Stm. kr. 55.- kassert her idag

Dagbok nr. 2986 1956 dbf. 22/9
Romsdal sorenskriverembete

Nr. 41. a
EIERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-55.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Severine Fuglset som sitter i uskiftet bo etter Johs. D. Fuglset *født* 4/9 1895 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Kjell Håndlykken *født* 6/9 1927 *(Datum og årstall)*

av *min/vår eiendom* Fuglset

g.nr. 26 *br.nr.* 2 *av skyld mk.* *i* *herred* [1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 5.500,oo -

som er avgjort på omforenet måte. -

en parsell beliggende på hovedbruket og nærmere begrenset som angitt i målebrev nr.817, opptatt av Bolsøy Ingeniørkontor den 3/8 1956. Parsellens utstrekning er i nevnte oppmålingsforretning angitt å være 1062 m^2.

Parsellen har fått navnet "Rakjellbo" med gnr.26, bnr. av skyld 0,02 mark i Bolsøy herred.

Alle utgifter vedr.overdragelsen av parsellen bæres av kjøperen som forøvrig har gjerdeplikt fra den tid tomten bli bebygget. Kjøperen forplikter seg til ikke å beplante parsellen med høytvoksende trær som kan virke skadende for naboeiendommen.

Parsellen skjøtes og overdrages heftefritt.

Fuglset den 12.september 1956.

Severine Fuglset
Severine Fuglset
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Severine Fuglset
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Marit J. Fuglset — David Fuglset
Marit Fuglset — David Fuglset

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

.....*den*.....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251153
Vår referanse: 3798916/26816573
Bestilling: C3 2025-07-30 (4) 2

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2985	60	22.9.1956	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	383	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Lnr. 2985 Arkiv 6 Mnr. 22/5

MÅLEBREV

FRA

BOLSØY KOMM. ING.KONTOR

Kart nr. 017

Kart

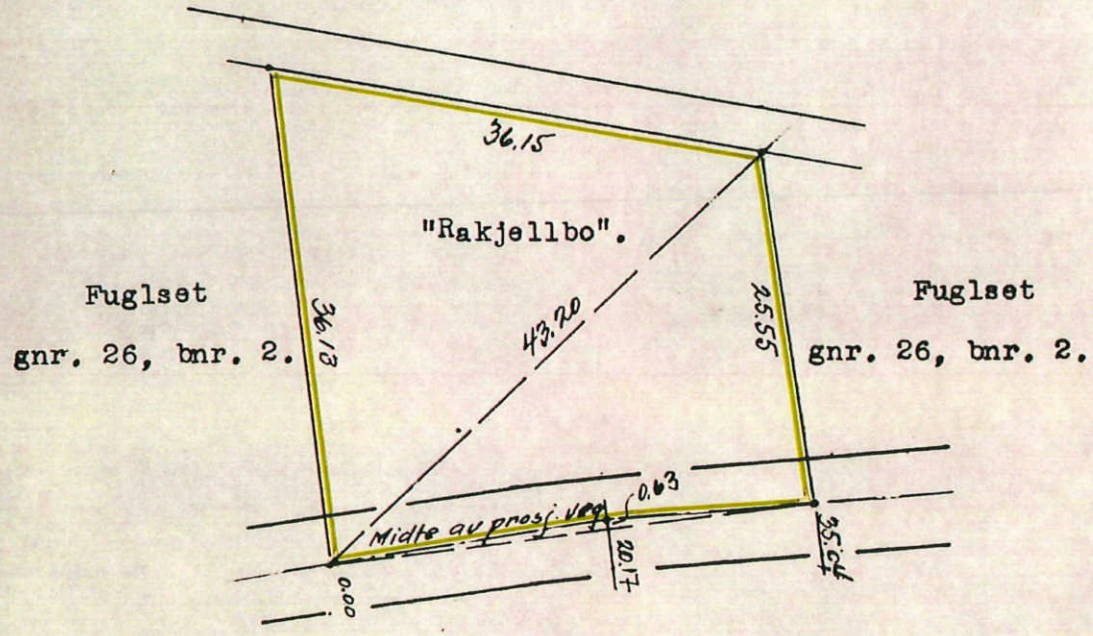
over parsell "R a k j e l l b o"

av gnr. 26, bnr. 2, Fuglset i Bolsøy herred.

Målestokk 1:500.

Areal: 1.062 m^2.

Fuglset, gnr. 26, bnr. 2.



Fuglset, gnr. 26, bnr. 2.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/2985/60
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:00

J.nr. .....
Kart 817

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.

Fre dag den 3. aug. 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gården Fuglset gnr. 26 br.nr. 2 av skyld mark 0.97 i Bolsøy herred.

Forretningen er forlangt av hjemmelsinnehaver Severine Fuglset

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnet

Kristen Vorpenes

Ved forretningen møtte:

Som eier og selger Severine Fuglset, og som kjøper Kjell Håndlykken.

Som naboer, ingen.

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

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

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.02 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.95 De n fraskilte del er gitt bruksnavn: "R a k j e l l b o"

Forretningen sluttet.

F. Wedde-Lauritsen
Skylddelingsmann.

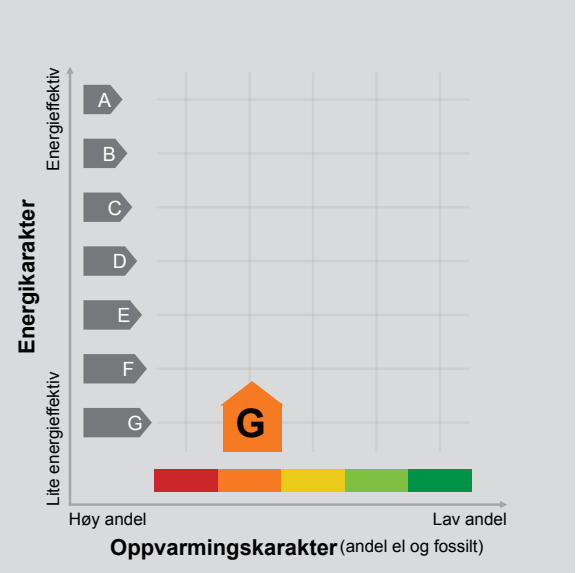
E. J. Paulsen
Skylddelingsmann.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

E. J. Paulsen
Kommuneingeniør.

ENERGIATTEST

Adresse	Torleifvegen 7
Postnummer	6416
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13450668
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156522
Dato	18.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

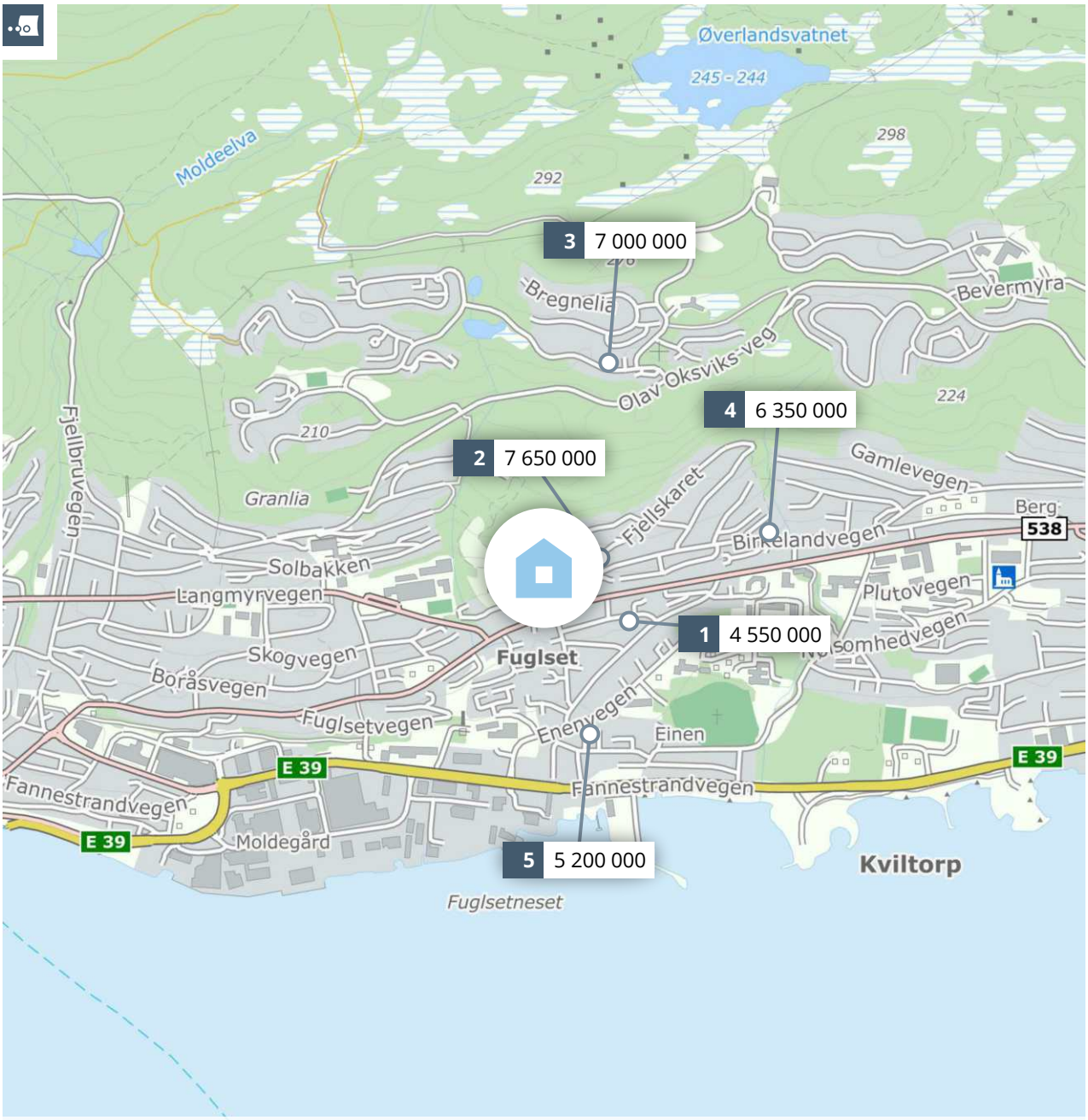
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Meglers verdivurdering

TORLEIFVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 22.08.2025

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

Torleifvegen 7, 6416 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 26 BNR 383 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ØVERLAND

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	24 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	- m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt					1 075 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lunheimvegen 14				23.05.2025	4 900 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**28 261**
	161 m²	1960	948 m²	2 sov						
2	Birkelandvegen 7				03.06.2025	6 600 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**34 305**
	223 m²	1957	1 516 m²	5 sov						
3	Einebæråsen 6				23.06.2025	7 000 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**36 269**
	193 m²	1989	748 m²	4 sov						
4	Birkelandvegen 31				25.09.2023	6 750 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**37 135**
	171 m²	1970	706 m²	5 sov						
5	Nerlandsvegen 11				27.06.2025	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**33 766**
	154 m²	1994	488 m²	3 sov						

Torleifvegen 7 er en eldre enebolig på stor og fin tomt i rolig boliggate. Boligen er oppført i 1959, og har siden den gang vært i samme families eie. Eneboligen er på to etasjer og har et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Garasje og god parkeringsplass på tomten.

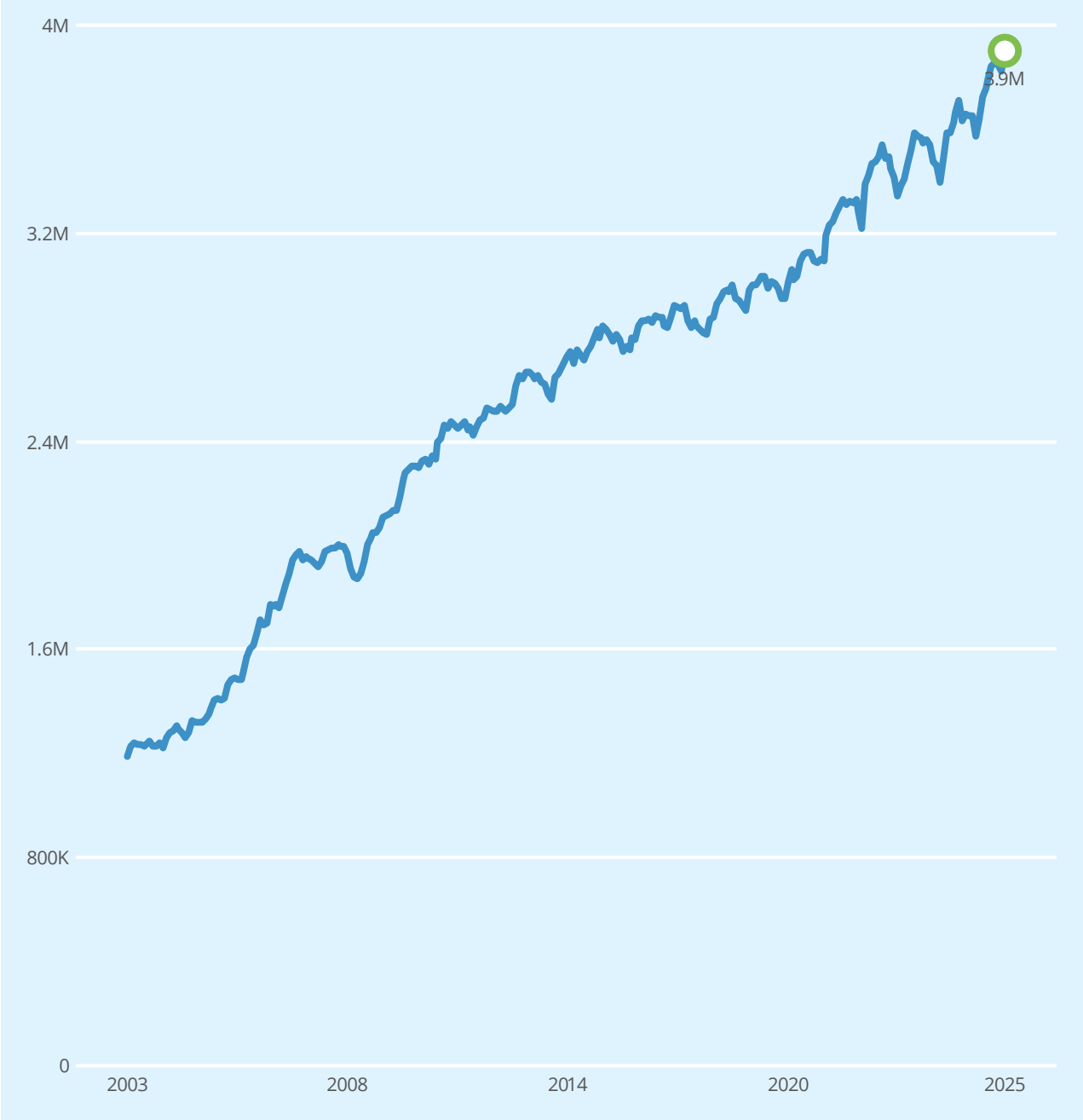
Den store hagen egner seg godt til både lek og aktiviteter, hagebruk og rekreasjon. Friområdet "Torleifen" ligger like ved, med ake-og skibakke om vinteren. Busstopp og stor dagligvarebutikk ligger like sør for eiendommen. Det er kort vei og trygg skolevei til Langmyra barneskole og Romsdal Videregående skole.

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



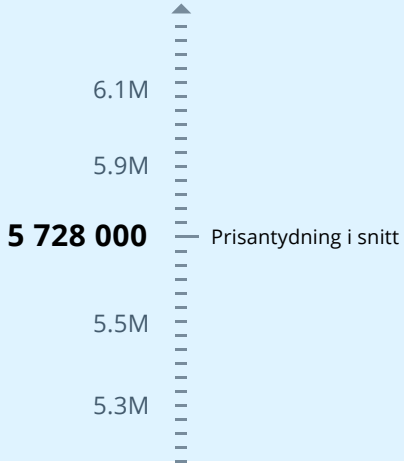
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

36
eneboliger til salgs

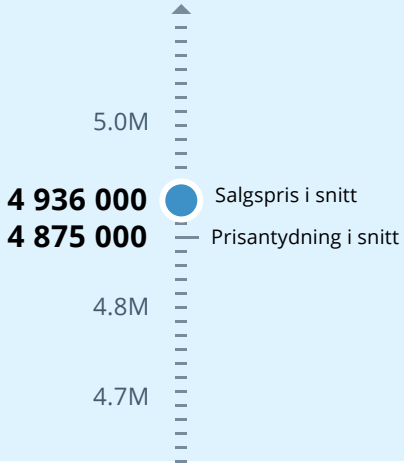


Annonsene har i snitt ligget ute i

84
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

49
eneboliger solgt

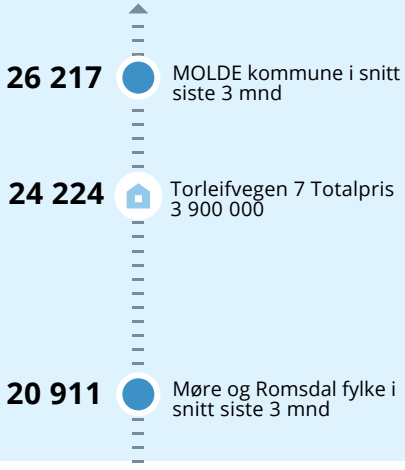


Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Torleifvegen 7, 6416 Molde
Gnr. 26, Bnr. 383, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251153

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.
