



PRIVATMEGLEREN

SOLLIVEGEN 86

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter





Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sollivegen 86 , 6414 MOLDE
 MOLDE kommune
 gnr. 24, bnr. 1201

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 25.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 21039-2148

Referansenummer: SG1734

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



 RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 1973 med utleiedel i deler av underetasjen. Opprinnelig hadde boligen utleiedel med innvendig tilkomst, selgere har tettet innvendig dør med veggplate. Dette er søknadspliktig tiltak og det blir helt andre og strengere krav, boligen er per nå omgjort til to boenheter, det anbefales og tilbakeføre tilkomsten som opprinnelig. i 1986 ble stuen i hovedetasje utvidet mot vest, ca 7 kvm. Nåværende eiere har foretatt omfattende arbeider på boligen. boligen virker å være i normalt god stand, og gir et godt helhetsinntrykk. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i nS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av sutaksplater, trolig fra byggeår. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Ingen fukt eller lekkasjer registrert i kaldloftet, godt klima og lufting i konstruksjonen. Boligen har stål/aluminiumsplater som takteking fra 2003 ifølge selgere. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe, snøfangere montert på hele nordsiden, samt over lufterveranda mot sør. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning fra byggeår hovedsakelig. Nye kledning på vestvegg i hovedetasje fra takfot og ned til terrasse i 2020. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

Alle vinduer i boligen er skiftet ut med unntak av 1 stk trevindu med 2-lags glass på østvegg i entré/bi-inngang og 4 stk vinduer med kobla glass i badet i underetasje i hoveddel og 1 vindu i badet i utleiedelen. Foruten vinduer fra byggeår/eldre årgang har boligen fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2020, vinduene i hovedetasje ble skiftet i 2020 og i underetasje i 2021.

Dører:

Fabrikkmalte hovedytterdører av nyere årgang. Fabrikkmalte balkongdør fra 2020 som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, dørene har 2-lags glass. Døren i entré/bi-inngang har kodelås.

Veranda og terrasser:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 89 cm. Vestvendt veranda oppført i flislagt betongdekke på ca. 9 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 89 cm. Mot nord er det lagt belegningssteiner foran boligen, totalt ca 58 kvm. Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 33 kvm med utgang fra stue i underetasje. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm med utgang fra hybel/utleiedel.

Garasjedel:

Boligen har garasje med sammenhengende tak med boligen med svalgang mellom byggene. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Betongdekke som etasjeskiller. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre, takteking av metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall. I garasje er det malte glatte innvendige vegger og malt glatt innvendig tak. I garasjens underetasje er det tom rom, det ene rommet benyttes per i dag som som treningsrom og det andre benyttes som vaskerom utleiedelen, bod og kontor. Rommet/vaskerommet i garasjen tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Garasje har innlagt vann og avløp. Det er isolert leddport med el. portåpner. 2 stk elbiladere er montert i garasjen. Strøm og lys innlagt i begge etasjene. På byggemeldte tegninger er garasjedelen byggemeldt som garasje og underetasjen er byggemeldt som hobbyrom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

1. etasje er det gulv av parkett hovedsakelig. Flislagt gulv med gulvvarme i bi-inngang. Veggene har malte glatte flater hovedsakelig. Innvendige tak har malte plater. I underetasje i hoveddelen er det laminat på gulv, malte plater, malt mur, og tapet på veggene, malt panel i innvendige tak. I utleiedelen er det vinyl-laminat på gulv, malte glatte vegger, malt panel, malt mur/betong og malt tapet, malte glatte innvendige tak. Det meste av overflater er oppusset og fornyet i 2023.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt med 2 stk pipeløp. Peis med innsats nytt i 2022 er montert i stue i hovedetasje. Sotluker i badet i underetasje. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

Rom under terreng:

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Ikke mulig og foreta hulltaking i underetasjen i rom under terreng, i gangen i underetasje er det åpne murvegger, ellers flislagte våtrom og kjøkken innredning montert på åpen murvegg. Ingen antydning til fuktprobleme i boligen og ingen «kjellerlukt». Det er utført fuktsøk på åpen murvegg i gangen ved trapp uten at det ble gitt utslag på fukt.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp ca fra 2013, håndløper montert på vegg. Spile vegg ved trappen har åpninger større en 100 mm.

Dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte dører og karmen, nye i 2023

Beskrivelse av eiendommen

ifølge selger med unntaka av dører i hybel/utleiedel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Badet ble oppusset i 2023 av fagfolk, selgere har dokumentasjon i form av fakturaer. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

Bad/vaskerom i underetasje i hoveddel:

Badet ble oppusset i 2012 av fagfolk, det er ikke forelagt takstmannen noen form for dokumentasjon av våtromsarbeider. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med 2 stk toppmonterte servanter, vegghengt toalett og dusjnische. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bak skyvedørgarderobe er vannbåren varme opplegg, varmpumpe for luft-vann og varmtvannsbereder plassert. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft ventil i vegg.

Bad i utleiedel:

Badet ble oppusset i 2023 av fagfolk, selgere har dokumentasjon i form av fakturaer. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte over dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Kvik, nytt i 2023. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med dekon benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med frys. Samme type plate som benkeplate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i utleiedel:

Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning med enkel standard, nytt i 2008. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Hovedstoppekran opp fra gulv bak skyvedører i bad/vaskerom i underetasje i hoveddelen. Noe nytt røropplegg med rør-i-rør system. Det er rør-i-rør koblet på kobberør opp til kjøkken i 1. etasje. Deler av boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i badet i utleiedel. Fra dette skapet er det lagt opp vann til hele badet og kjøkken i utleiedel, hele badet i hovedetasje og til skyllekar i hovedetasje ved bi-inngangen. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran montert for kaldt og varmtvann i skapet. Hovedstemme under gulv er soil/støpejern fra byggeår, resterende rør er plastrør fra forskjellige tidsepoker. Noe nytt røropplegg ifm

med oppussing av bad og kjøkken etc. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Boligen har naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Varmtvannstank:

Ca. 300 liters varmtvannstank fra 2010, tanken er plassert i bad/vaskerom i underetasje og er supplert med varmtvannstank i fra luft-vann varmpumpe, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Vannbåren varme:

Luft-til-vann-varmpumpe med vannbåren varme i radiatorer. Sentral plassert i bad/vaskerom i underetasje. I 2019 ble oljefyring anlegget fra byggeår konvertert til vannbåren varme. Det ble installert luft-vann varmpumpe og supplert med nytt og gammel anlegg. Service utført i 2025.

El-anlegg:

Renovert sikringskap med nye automatsikringer, det meste av ledningsnett er av eldre årgang/byggeår. Arbeid utført av Holm Elektro i 2023. Samsvarserklæring er innlagt på Boligmappa.no. Sikringskap er plassert i entré i utleiedelen, liten fordeler med sikringer plassert bak skyvedører i bad/vaskerom i underetasje i hoveddelen. Hovedinntak er plassert i hjørneskap/kjøkken i utleiedelen.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Drenering/fuktsikring:

Ingen opplysninger vedrørende drenering foreligger annet at takstmann Øivind haugen i boligsalgsrapport fra 2009 beskriver at grunnmuren er smurt med asfaltgoudron utvendig. fra Kan ikke utelukke at det er redrenert rundt boligen etter oppføring, ingen tegn til fukt i underetasje/kjeller, heller ikke utslag på fukt ved fuktsøk på åpen kjellervegg under terreng i trappegang.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Ukjent grunnmur, ingen synlige/åpne grunnmurer i boligen, boligsalgsrapport fra 2009 beskriver det er grunnmur av plass støpt betong. Ingen tegn til svikt i fundamenter/grunnmurer.

Terrangforhold:

Eiendommen ligger i skrående terrang med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

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

Beskrivelse av eiendommen

Oljetank:

Oljetank er ifølge selgere sanert, dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

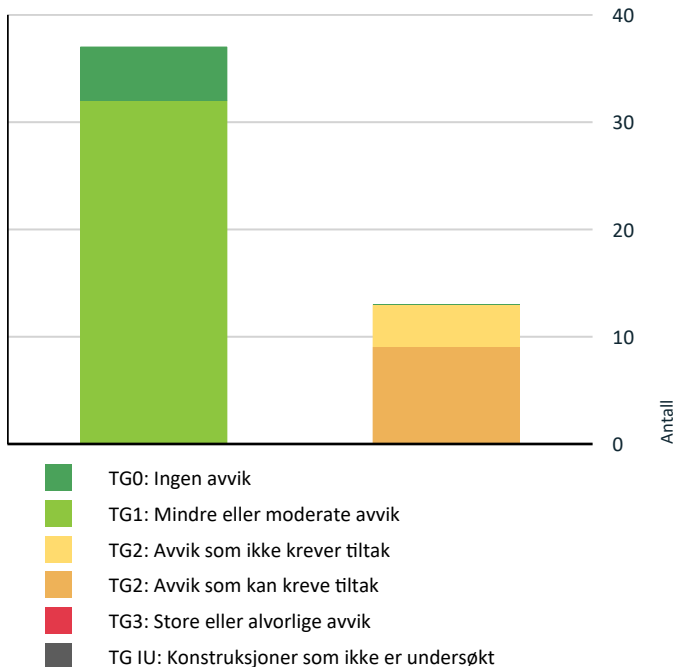
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt bruksendringer i kjeller som ikke er omsøkt. Badet i kjeller/underetasje har tatt arealer av tidligere boder, kjøkkenrom i hybel var tidligere bodareal. Foruten disse endringene er det omgjort noen endring/planløsninger som ikke er søknadspliktige tiltak.

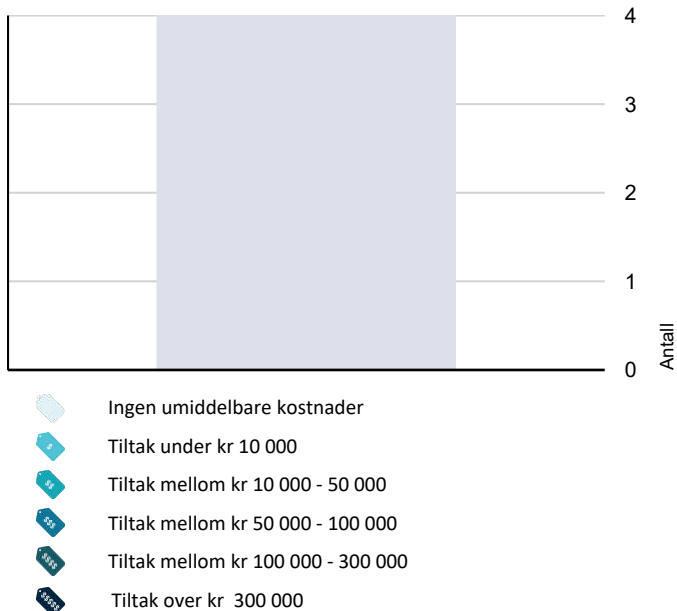
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Spilevegg ved trapp [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom i hoveddel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom i hoveddel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom i hoveddel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre årgang [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

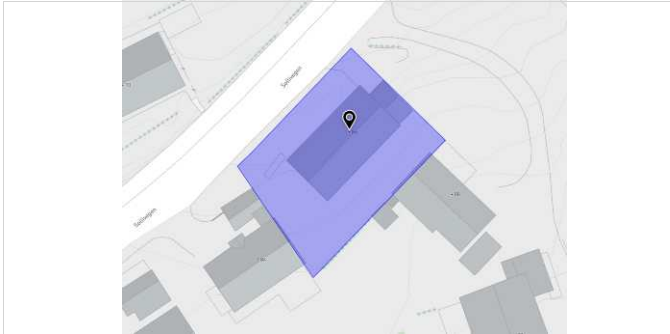
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstilles godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har stål/aluminiumsplater som taktekking fra 2003 ifølge selgere. Besiktet fra taket.

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.



Gammel skade på taktekking mot nordvest etter at snøfangere løsnet, reparert med glassfiber. Fagmessig utført.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe, snøfangere montert på hele nordsiden, samt over lufteranda mot sør. Overtrukket pipehatt.

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

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning fra byggeår hovedsakelig. Nye kledning på vestvegg i hovedetasje fra takfot og ned til terrasse/betongdekke i 2020. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av sutakplater, trolig fra byggeår. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkost til kaldloft via loftslykke med nedfellbar stige. Ingen fukt eller lekkasjer registrert i kaldloftet, godt klima og lufting i konstruksjonen.



Fukt måling, tørt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 1 Vinduer

Alle vinduer i boligen er skiftet ut med unntak av 1 stk trevindu med 2-lags glass på østvegg i entré/bi-inngang og 4 stk vinduer med kobla glass i badet i underetasje i hoveddel og 1 vindu i badet i utleiedelen. Foruten vinduer fra byggeår/eldre årgang har boligen fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2020, vinduene i hovedetasje ble skiftet i 2020 og i underetasje i 2021.

TG 1 Dører

Fabrikkmalte hovedytterdører av nyere årgang. Fabrikkmalte balkongdør fra 2020 som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, dørene har 2-lags glass. Døren i entré/bi-inngang har kodelås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 89 cm.

Vestvendt veranda oppført i flislagt betongdekke på ca. 9 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 89 cm.

Mot nord er det lagt belegningssteiner foran boligen, totalt ca 58 kvm.

Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 33 kvm med utgang fra stue i underetasje.

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm med utgang fra hybel/uleiedel.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 0,90 m. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom rekkverk bør gjøres mindre eller foreta andre tiltak for og hindre barn kan klatre i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med åpninger for å unngå barn klatrer i rekkverk bør utføres.

Heve rekkverk 1 cm for at det skal være i i henhold til til krav på byggemeldingstidspunktet er ikke hensiktsmessig.

TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen har garasje med sammenhengende tak med boligen med svalgang mellom byggene. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Betongdekke som etasjeskiller. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre, takteking av metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall. I garasje er det malte glatte innvendige vegger og malt glatt innvendig tak. I garasjens underetasje er det tom rom, det ene rommet benyttes per i dag som som treningsrom og det andre benyttes som vaskerom utleiedelen, bod og kontor. Rommet/vaskerommet i garasjen tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Garasje har innlagt vann og avløp. Det er isolert leddport med el. portåpner. 2 stk elbiladere er montert i garasjen. Strøm og lys innlagt i begge etasjene.

På byggemeldte tegninger er garasjedelen byggemeldt som garasje og underetasjen er byggemeldt som hobbyrom.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje er det gulv av parkett hovedsakelig. Flislagt gulv med gulvvarme i bi-inngang. Veggene har malte glatte flater hovedsakelig. Innvendige tak har malte plater.

I underetasje i hoveddelen er det laminat på gulv, malte plater, malt mur, og tapet på veggene, malt panel i innvendige tak.

I utleiedelen er det vinyl-laminat på gulv, malte glatte vegger, malt panel, malt mur/betong og malt tapet, malte glatte innvendige tak.

Det meste av overflater er oppusset og fornyet i 2023.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1. Etasje:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 8 mm. avvik. 11 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt med 2 stk pipeløp. Peis med innsats nytt i 2022 er montert i stue i hovedetasje. Sotluker i badet i underetasje. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. TG1 er basert på rapport fra brann og feievesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Ikke mulig og foreta hulltaking i underetasjen i rom under terreng, i gangen i underetasje er det åpne murvegger, ellers flislagte våtrom og kjøkken innredning montert på åpen murvegg. Ingen antydning til fuktprobleme i boligen og ingen «kjellerlukt». Det er utført fuktøk på åpen murvegg i gangen ved trapp uten at det ble gitt utslag på fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp ca fra 2013, håndløper montert på vegg. Spilevegg ved trappen har åpninger større en 100 mm.

TG 2 Spilevegg ved trapp

Spilevegg ved trapp oppført med malte trespiler.

Vurdering av avvik:

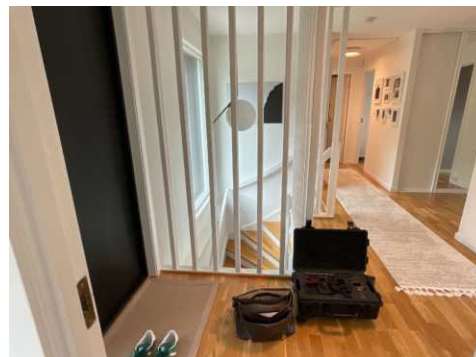
- Det er avvik:

Åpningene i spileveggen er målt til ca 150 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjøre åpninger i spileveggen til 100 mm eller mindre anbefales for og forhindre fallulykker.



Fare for at barn kan falle ned i trappen mellom spilevegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte dører og karmen, nye i 2023 ifølge selger med unntaka av dører i hybel/utleiedel.

Andre innvendige forhold

I hovedsoverom er det montert skyvedørsgarderobe fra Kvik.

Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysing.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2023 av fagfolk, selgere har dokumentasjon i form av fakturaer. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning fra Kvik med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert innenfor grense som er betegnet som våtsoner, vann kan i prinsippet trekke gjennom flisfugerer og ledes via flislimen og ut til vindu å forårsake fuktskade. Mulig horisontal fuktvandring i flislimet bak flisene er en viktig begrunnelse for at våtsonen må gå 1,0 meter utenfor dusj- og badekarsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjgrube med gulvvarme. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Gulvet utenfor dusjsone har fall på ca 1:200 fallforhold, dvs ca 5 mm per meter, kravet er minimum 10 mm per meter når det ikke er membran oppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket som kan føre til skader.

Gulvet har ikke 1:100 fall på hele gulvflaten, tettesjiktet er ikke ført 15mm opp over ferdig flislagt gulvflate ved terskel. Dette er et avvik i forhold til forskriftskrav. Gulvet har fall mot sluk, og vil trolig fungere etter hensikt.

Dersom fallet utenfor dusjsonen er mindre enn 1:100, skal det være minimum 15 mm membranoppkant ved dørterskel. Membranhøyden ved terskelen måles fra overkant av flisene/golvbelegget i våtrommet. TEK-17 (dagen forskrift) gir anledning til å bygge badegulv uten fall, forutsatt at det er minimum 1:100 fallforhold i nedsenket dusjgrube, og at det er 15 mm tett oppkant ved dør. Gulv tilfredsstiller kravet til TEK-17 med unntak av det ikke er 15 mm membran oppkant over flisgulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall på gulvet utenfor dusjsone, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 15 mm.



Ca 5 mm fall per meter på gulvet utenfor dusjsone, kravet er minimum fall på 10 mm siden det ikke er membran oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm.



Ca 5 mm fall per meter på gulvet utenfor dusjsone, kravet er minimum fall på 10 mm siden det ikke er membran oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra Kvik med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

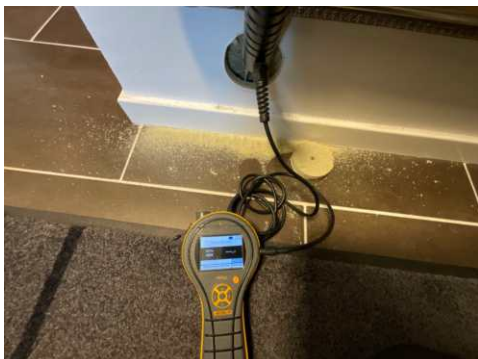
Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HOVEDDEL

Generell

Badet ble oppusset i 2012 av fagfolk, det er ikke forelagt takstmannen noen form for dokumentasjon av våtromsarbeider. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med 2 stk toppmonterte servanter, vegghengt toalett og dusjnische. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bak skyvedørsgarderobe er vannbåren varme opplegg, varmpumpe for luft-vann og varmtvannsbereider plassert. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft ventil i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HOVEDDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotter.

MERK:

Det mangler flis på vegg over ved vask ved gamle rør for oljefyring. Kun av estetisk karakter.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HOVEDDEL

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Varierende fall på gulvet utenfor dusjsone, stedvis flatt. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Det er noe mindre avvik på lokalfall rundt sluken i dusjnische.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ikke 1:100 fall på hele gulvflaten, tettesjiktet er ikke ført 15mm opp over ferdig flislagt gulvflate ved terskel. Dette er et avvik i forhold til dagens forskriftskrav. Gulvet har fall mot sluk, og vil trolig fungere etter hensikt.

Dersom fallet utenfor dusjsone er mindre enn 1:100, skal det være minimum 15 mm membranoppkant ved dørterskel. Membranhøyden ved terskelen måles fra overkant av flisene/golvbelegget i våtrommet. TEK-17 (dagen forskrift) gir anledning til å bygge badegulv uten fall, forutsatt at det er minimum 1:50 fallforhold i dusjsone, og at det er 15 mm tett oppkant ved dør.

Det er påvist mindre avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. På det minste er det målt ca 10 mm fall 80 cm ut i fra senter sluk, eller dusjens nedslagsfelt.

Enkelte fliser midt på gulvet har kraftig bom/hullrom og fremstilles som løse.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Regime fliser med bom anbefales.



11 mm fall per meter i fra dusjens nedslagsfelt, kravet er minimum 16 mm 80 cm ut fra nedslagsfeltet til dusjhode. 11 mm per meter tilsvarer ca 9 mm fall 80 cm ut i fra nedslagsfeltet, kravet er minimum 16 mm. Avvik på rundt 7 mm ift forskriftskrav.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HOVEDDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ikke mulig og antyde membran i sluken, det er ikke synlig membran klemt under klemring, det er flislim mellom sluk og klemring. Det er synlig smøremembran på vegg over vask der rørene for tidligere oljefyring er plassert. Trolig er gulvet også smurt med smøremembran som vegg ved vasken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke synlig, kan være membranen er klemt lenger inn i sluken og dermed ikke synlig uten destruktive inngrep. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er målt forhøyet fuktverdier i badet, tiltak er trolig ikke nødvendig.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HOVEDDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med 2 stk toppmonterte servanter, vegghengt toalett og dusjnische. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bak skyvedørgarderobe er vannbåren varme opplegg, varmepumpe for luft-vann og varmtvannsbereder plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kasset eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HOVEDDEL

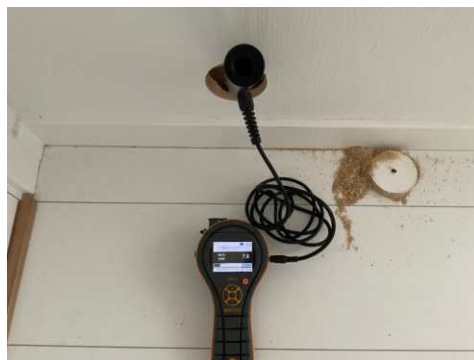
TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM I HOVEDDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

UNDERETASJE > BAD I UTLEIEDEL

Generell

Badet ble oppusset i 2023 av fagfolk, selgere har dokumentasjon i form av fakturaer. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning fra Kvik med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte over dør.

UNDERETASJE > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt glatt innvendig tak.

Kommentar:

Vindu er plassert i våtsone, vinduet er plassert så langt opp på veggen at det ikke er vurdert til fare for at vann trekker i gjennom flisfuger og ledes til vinduet og påfører veggen/vinduet fuktskader. I utgangspunktet er dette et TG2 avvik i henhold til krav i NS 3600, på grunn av plassering er det ikke valgt å gi avvik på forholdet.

UNDERETASJE > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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

MERK:
Gulvet har ikke 10 mm nedsenket gulv rundt alle kantene, på det minste målt til ca 5 mm. Fall er i henhold til krav om det ikke hadde vært «nedsenket» også.

UNDERETASJE > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av faktura. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke avklart om membran er klemt under klemring.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra Kvik med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD I UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > BAD I UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig, det er åpning i veggen mellom kjøkken og bad mot dusj. Ingen fukt registrert i veggen. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking er ikke nødvendig, det er åpning i veggen mellom kjøkken og bad mot dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Kvik, nytt i 2023. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med dekon benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med frys. Samme type plate som benkeplate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning med enkel standard, nytt i 2008. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt ikke montert.

UNDERETASJE > KJØKKEN I UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - eldre årgang

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Hovedstoppekran opp fra gulv bak skyvedører i bad/vaskerom i underetasje i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder. Den tekniske levetiden for disse kobberrørene er på mellom 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannledninger - nyere årgang av rør-i-rør

Noe nytt røropplegg med rør-i-rør system. Det er rør-i-rør koblet på kobberør opp til kjøkken i 1. etasje. Deler av boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i badet i utleiedel. Fra dette skapet er det lagt opp vann til hele badet og kjøkken i utleiedel, hele badet i hovedetasje og til skyllekar i hovedetasje ved bi-inngangen. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran montert for kaldt og varmtvann i skapet.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstemme under gulv er soil/støpejern fra byggeår, resterende rør er plastrør fra forskjellige tidsepoker. Noe nytt røropplegg ifm med oppussing av bad og kjøkken etc. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilering kan øke fuktpåkjenningen i rommet å innvendig kondensering på vinduer kan forekomme å resultatet av dette kan forårsake fuktskader i nedkant av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmt vannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank fra 2010, tanken er plassert i bad/vaskerom i underetasje og er supplert med varmtvannstank i fra luftvann varmpumpe, rommet har sluk. Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

TG 1 Vannbåren varme

Luft-til-vann-varmpumpe med vannbåren varme i radiatorer. Sentral plassert i bad/vaskerom i underetasje. I 2019 ble oljefyring anlegget fra byggeår konvertert til vannbåren varme. Det ble installert luft-vann varmpumpe og supplert med nytt og gammel anlegg. Service utført i 2025.

Kommentar:

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg/vannbåren varme, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg.

TG 1 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 forenklete 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.

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer, det meste av ledningsnett er av eldre årgang/byggeår. Arbeid utført av Holm Elektro i 2023. Samsvarserklæring er innlagt på Boligmappa.no. Sikringsskap er plassert i entré i utleiedelen, liten fordeler med sikringer plassert bak skyvedører i bad/vaskerom i underetasje i hoveddelen. Hovedinntak er plassert i hjørneskap/kjøkken i utleiedelen.

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

Spørsmål til eier

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

Fra byggeår, renovert sikringsskap i 2023.

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

Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eiers eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ukjent for takstmannen om alle samsvarserklæring for alle el-installasjoner foreligger. Selgere har flere lagret på Boligmappa.no.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger vedrørende drenering foreligger annet at takstmann Øivind haugen i boligsalgsrapport fra 2009 beskriver at grunnmuren er smurt med asfaltgoudron utvendig. fra Kan ikke utelukke at det er redrenert rundt boligen etter oppføring, ingen tegn til fukt i underetasje/kjeller, heller ikke utslag på fukt ved fuktsøk på åpen kjellervegg under terreng i trappegang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ingen tegn til fuktproblematikk i underetasje/kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsøk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Ukjent grunnmur, ingen synlige/åpne grunnmurer i boligen, boligsalgsrapport fra 2009 beskriver det er grunnmur av plass støpt betong. Ingen tegn til svikt i fundamenter/grunnmurer.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er ikke hjemlet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) derav ikke tilstandsvurdert.

Muren har skjevheter etter markpress. Tiltak er påregnelig.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank

Oljetank er ifølge selgere sanert, dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

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

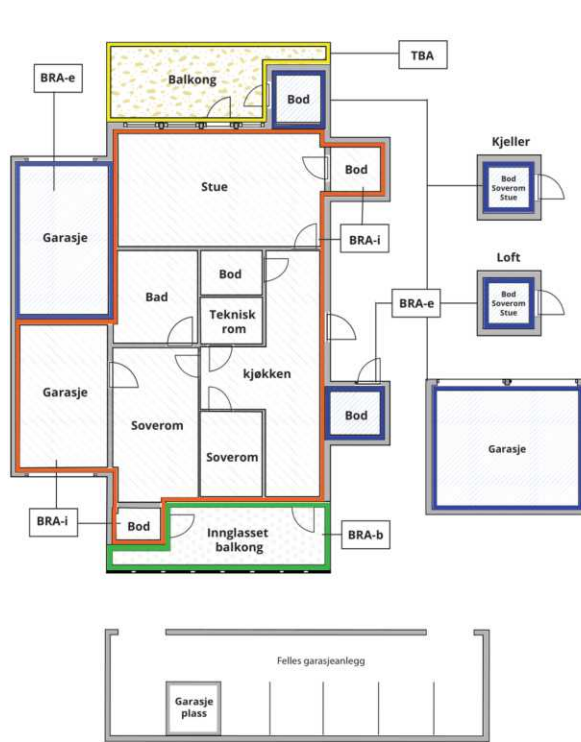
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden |
| 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 115 | 25 | | 140 | 12 |
| Underetasje | 94 | 15 | | 109 | 43 |
| SUM | 209 | 40 | | | 55 |
| SUM BRA | 249 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Bad, Entré | Garasje | |
| Underetasje | Gang m/trapp i hoveddel, Mellomgang i hoveddel, Bad/vaskerom i hoveddel, Stue i hoveddel, Soverom i hoveddel, Soverom i hoveddel, Entré i utleiedel, Kjøkken i utleiedel, Bad i utleiedel, Bod i utleiedel, Stue/soverom i utleiedel | Hobbyrom under garasjedel | |

Kommentar

Underetasje i hoveddel er ca 69 kvm.

Utleiedel er på ca 25 kvm.

1. etasje i garasje er på ca 25 kvm.

Rom i underetasje av garasje er på ca 15 kvm.

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt bruksendringer i kjeller som ikke er omsøkt. Badet i kjeller/underetasje har tatt arealer av tidligere boder, kjøkkenrom i hybel var tidligere bodareal. Foruten disse endringene er det omgjort noen endring/planløsninger som ikke er søknadspliktige tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Dør mellom boligen og utleiedel er sperret av, boligen fremstilles dermed som to boenheter per nå og det er ikke brannskille mellom «boenhetene». Ved å fjerne sperring i dørhullet vil det ikke være noe brannkrav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er foretatt mye arbeid i boligen de siste 5 årene, som oppussing av våtrom, kjøkken, overflater, tekniske anlegg, vinduer, kledning med mer. Selgere har benyttet innleid arbeidskraft på alt arbeid som er foretatt og kan dokumentere håndverkertjenestene som er utført med fakturaer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende dagslys i kjøkken i underetasje i henhold til dagens krav.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 208 | 41 |

Kommentar

Enebolig

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------------|---------------|
| 25.7.2025 | Hans Fredrik Riksfjord | Takstingeniør |
| | Marcus Yates Andreasson | Kunde |
| | Bella Belerivana Berivan Nujen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|---------------|
| 1506 MOLDE | 24 | 1201 | | 0 | 662.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Sollivegen 86

Hjemmelshaver

Nujen Bella Belerivana Berivan, Andreasson
Marcus Yates

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger fritt til i øvre bydel i Molde. Avstand til sentrum er ca. 2,5 km, og det er ringbusstopp like ved (ved Hatleliblokka). Hatlelia barnehage ligger i umiddelbar nærhet, og boligområdet tilhører Sellanrå barneskole og Bekkevoll ungdomsskole, som også ligger i gåavstand.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med plenareal, prydbusker, terrasser av tre, belegningssteiner, støttemur, asfaltert innkjørsel etc.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 3 850 000 | 2009 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 23.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 25.07.2025 | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 28.07.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygnings sakkyndiges 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndig 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/SG1734>

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. | |
| 45251148 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Bella Belerivana B Nujen | Marcus Yates Andreasson |
| Gateadresse | |
| Sollivegen 86 | |
| Poststed | Postnr |
| MOLDE | 6414 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2009 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 15 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | fremtind |
| Polise/avtalenr. | 29438185 |

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

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | 2012: Romsdalsbyggsservice Total renoverat badrum 2023:Comfort Molde VVS: Se Boligmappe 2023: Malermester Vaagsether: Membran & Kakelegging |
| Arbeid utført av | Romsdalsbyggsservice AS org: 997300378; Comfort Molde VVs org: 990507139; Malermester Stig Vaagsether org: 983564917 |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

| | |
|-------------|-------------------------------|
| Beskrivelse | rör & membran är uppgraderade |
|-------------|-------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørlegger 1 Molde, installation av extra vatten bredare (2010), bytt ut oljetank, fyllt med sand, installation av luftvatten system (2019) & service av systemet (2025), oppgradering av radiatorer. Holm Elektro AS oppgradering av elskåp, installation av Tesla bil-laddare, samt diverse byten av el-ledningar och kontaktpunkter se också boligmappe, Elmo Teknisk AS installation av Easee bil-laddare, oppgradering och byten av diverse kontaktpunkter genom åren se också boligmappe, |
| Arbeid utført av | Rørlegger 1 Molde org: 812573942, Holm Elektro AS org:966727683, Elmo Teknisk AS org: 983080316, Mifo AS org: 851450912 |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Kontroller har genomförts av ovannämnda firman, se tidigare beskrivning |
|-------------|---|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Holm Elektro AS installation av Tesla bil-laddare (2019) Elmo Teknisk AS installation av Easee bil-laddare (2022) |
|-------------|---|

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Malermester Vaagsether rivit ner gammel terrass och byggt upp ny, samt rehabiliterat/tätat hål efter gamla snö-fångare Lunde Entreprenør AS, installation av nya snö-fångare Rune Haltvik AS, installation av elektrisk garageport |
| Arbeid utført av | Malermester Vaagsether AS, Lunde Entreprenør AS org nr: 916626134, Rune Haltvik AS org: 914074231 |

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

Nei Ja

Beskrivelse fanns hybel sedan tidigare ägare samt i husritningar, men vi har satt upp en enklare vägg (markerad så att den enkelt kan tas bort om så önskas) där dörren tidigare fanns.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Satt upp dusch och handfat i tekniskt rum

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|--|
| Bella B B Nujen | beb6690a8005684a201d 6ad9a131a8d6631632fd | 28.07.2025 07:05:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------------|--|----------------------------|--|
| Marcus Yates Andreasson | f82f22b345c409c8dab0b 17db5765574bd88b4a9 | 28.07.2025 07:08:26 UTC | Signer authenticated by One time code |

- 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, 17.07.2025 14:31

Eiendom 1506-24/1201

| | | | | | |
|------------------|--------------|----------------------|----------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn | | Etablert dato | 16.08.1972 | Andel | |
| Type | Grunneiendom | Oppgitt areal | 663 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Kommunenr | 1506 | Beregnet areal | 662,3 | Anmerket klage | Nei |
| Gårdsnr | 24 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Bruksnr | 1201 | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr | | Seksjonert | Nei | | |
| Seksjonsnr | | | | | |

Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---------------|------------|------------|-----------|----------------|
| Sollivegen 86 | 6414 Molde | Hatlelia | Molde | Molde Domkirke |

Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|------------|----------------------------|--------------|----------|--------------|
| 16.08.1972 | Kart- og delingsforretning | 1506-24/1135 | Avgiver | -663 |
| | | 1506-24/1201 | Mottaker | 663 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 1506-24/1201 | Mottaker | 0 |

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | |
|--------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bygningsnr | 13437742 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 24.01.1973 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Energikilde | |
| Etasjer | 2 | Har heis | Nei |
| | Areal, bolig (bruk/brutto) | 258/0 | |
| | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | |
| | Areal, totalt (bruk/brutto) | 258/0 | |
| | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | |

Bruksenheter

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

Etasjer

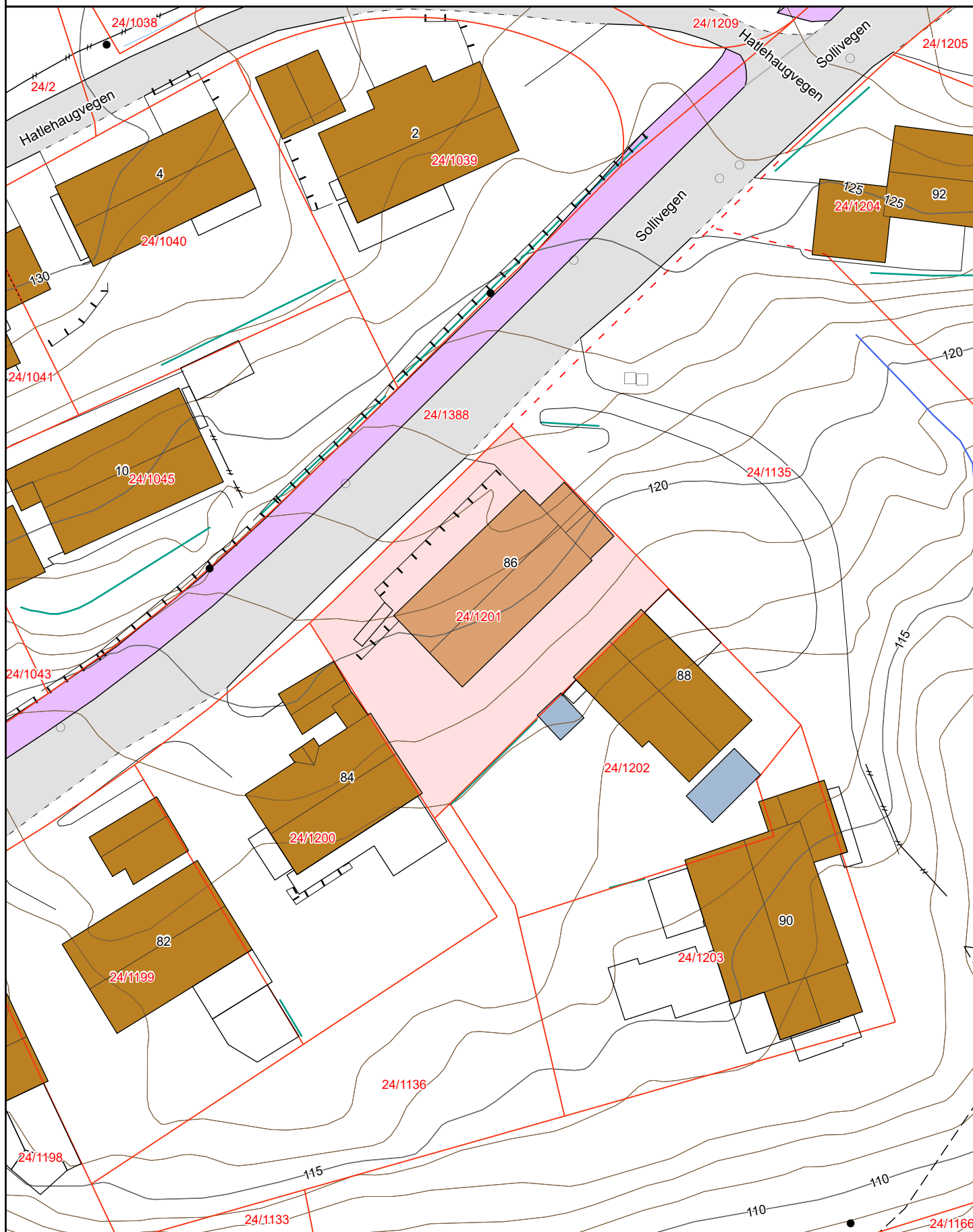
| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 118/0 | 0/0 | 118/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 140/0 | 0/0 | 140/0 |

Oversiktskart



Adresse: Sollivegen 86, 6414 Molde
Gnr/Bnr: 1506/24/1201/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 662 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.07.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Sollivegen 86, 6414 Molde**

Gnr/bnr: **1506/24/1201/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 662 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 17.07.2025

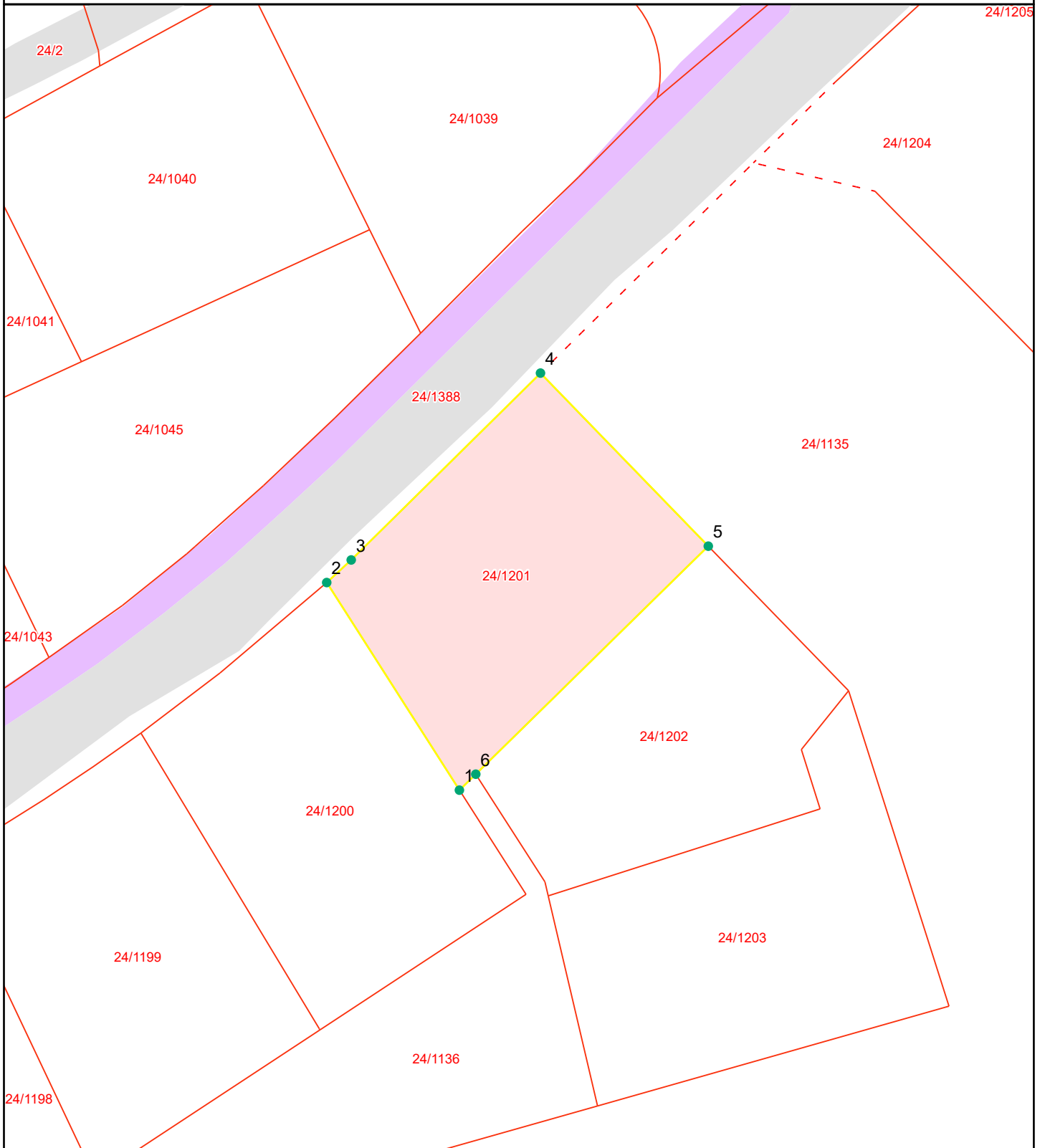


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 662 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------|------------------|--------|--------|
| 1 | 6958421.67 | 405927.22 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 22.74 | 0 |
| 2 | 6958440.79 | 405914.98 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 3.08 | 0 |
| 3 | 6958442.87 | 405917.24 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 24.56 | 0 |
| 4 | 6958460.08 | 405934.7 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 22.26 | 0 |
| 5 | 6958444.14 | 405950.18 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 30.07 | 0 |
| 6 | 6958423.14 | 405928.73 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 2.11 | 0 |



Molde kommune

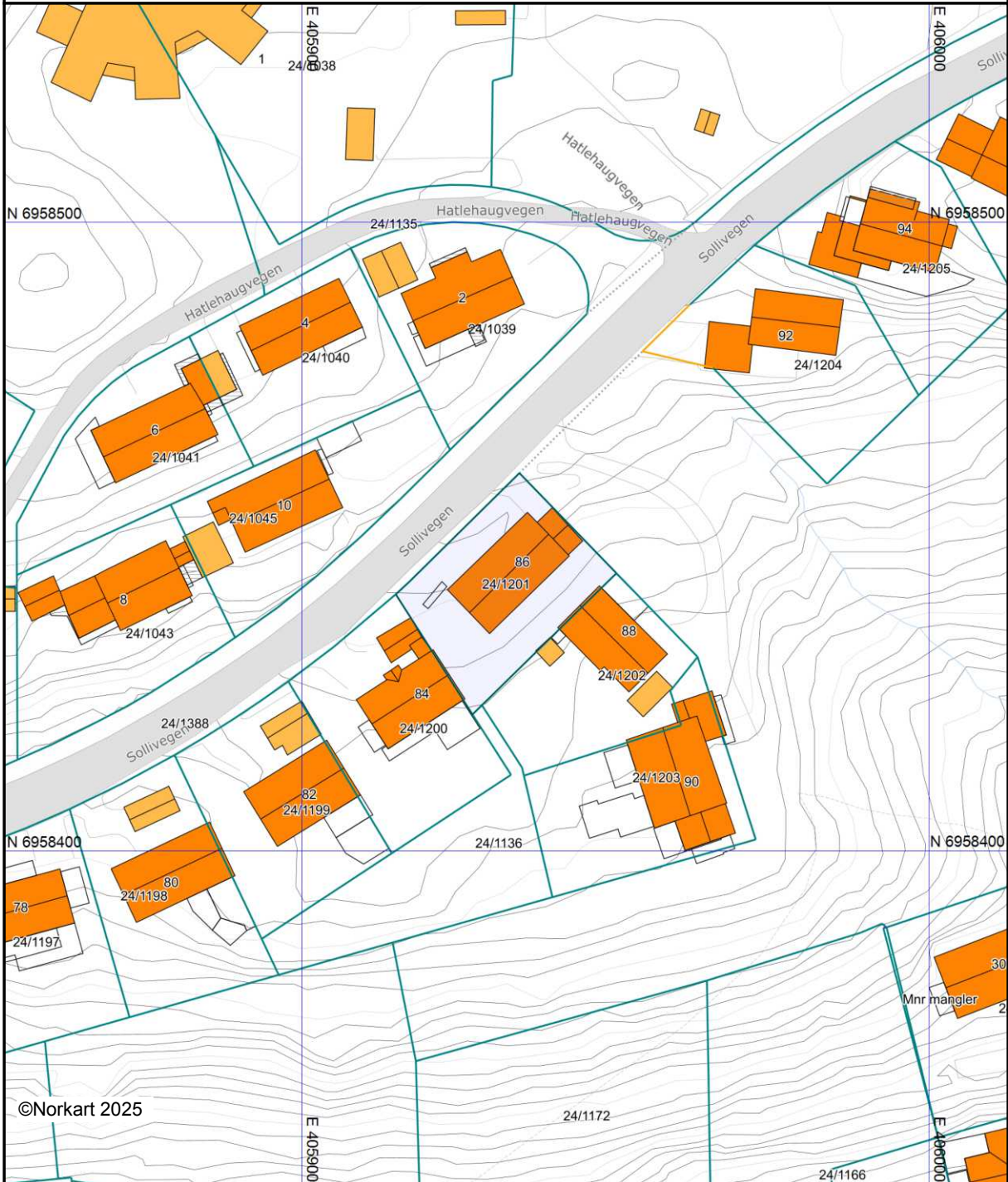
Grunnkart

Eiendom: 24/1201
Adresse: Sollivegen 86
Dato: 17.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsg. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsg. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2025

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: 17.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 1506 | Gårdsnr. | 24 | Bruksnr. | 1201 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Sollivegen 86, 6414 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
- ✔ Bebyggelsesplaner
- ✔ Kommuneplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ 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 | 662 m ² | KPHensynsonenavn S_130 |
| | KPSikring | Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass | |
| | Delareal | 662 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 | 0470 |
| Navn | Reguleringsplan for omr. Hatlelia. |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 08.01.1971 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/765/0470_bestemmelser.pdf |

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 202114 |
| Navn | E39 Julbøen - Molde |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 19.05.2022 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4275/202114_Reguleringsbestemmelser.pdf |

| | | |
|-------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Delarealer | Delareal | 403 m ² |
| | Formål | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
| | Feltnavn | o_SVT |
| | Delareal | 403 m ² |
| | RPHensynsonenavn | H190 |
| | RPSikring | Andre sikringssoner |

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 0272 |
| Navn | Mindre vesentlig endring i Hatlelia - området og bygging inntil nabogrense, gruppebebyggelse. |
| Plantype | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 21.03.1972 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/843/0272_bestemmelser.pdf |



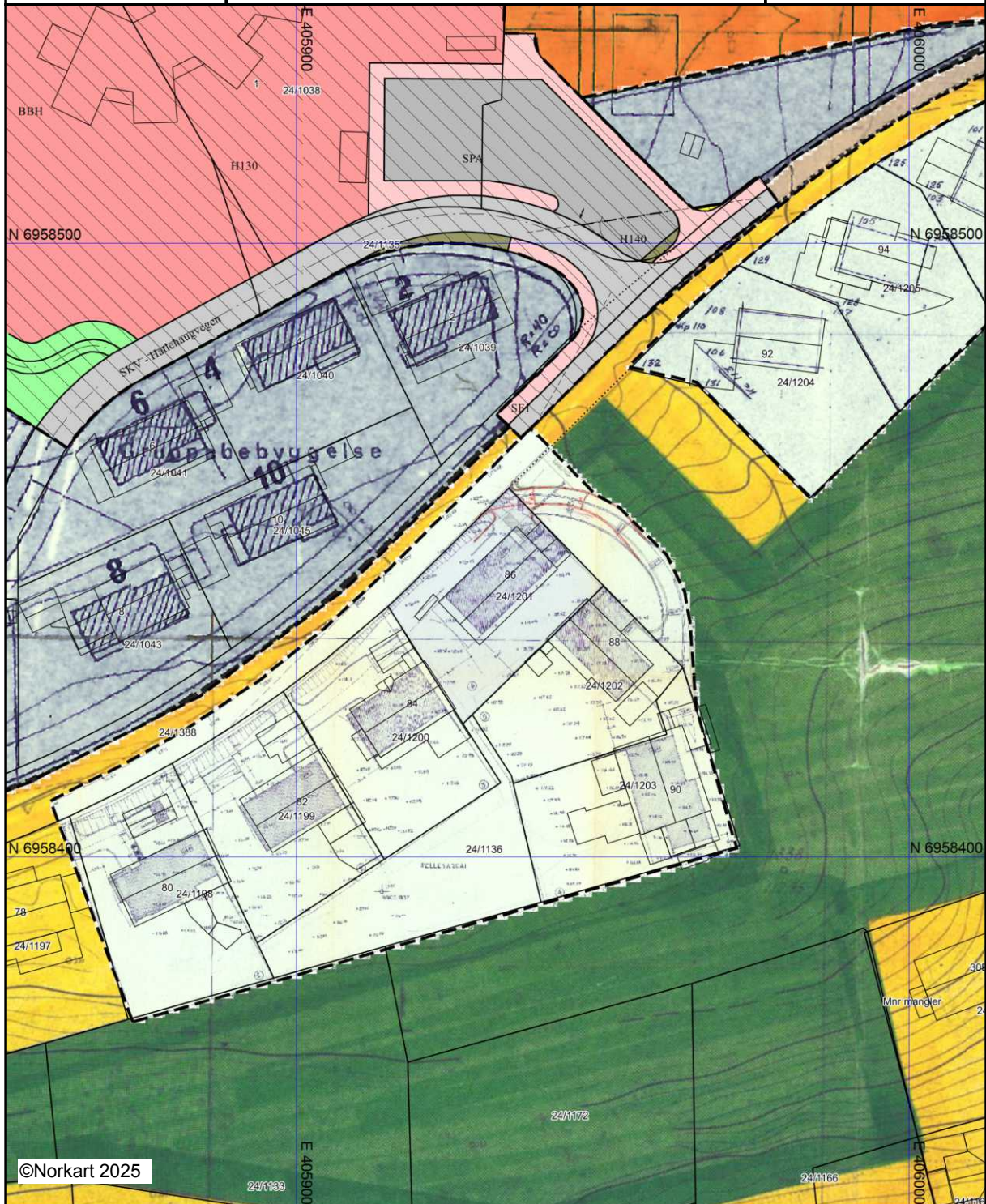
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/1201
Adresse: Sollivegen 86
Utskriftsdato: 17.07.2025
Målestokk: 1:1000



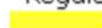

UTM-32



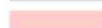
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal

TEGNFORKLARING :

| | |
|---|--|
|  | OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE |
|  | OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE |
|  | OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE |
|  | OMRÅDE FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE |
|  | GARASJE, UTHUS |
|  | EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN |
|  | INDUSTRIOMRÅDE |
|  | LANDBRUKSOMRÅDE |
|  | AREAL FOR KJØRETRAFIKK |
|  | AREAL FOR GANGTRAFIKK |
|  | PARKERING |
|  | TRAFIKKØY - MIDTDELER - GRØNTSTRIPE |
|  | FRIOMRÅDE |
|  | FAREOMRÅDE |
|  | SPECIALOMRÅDER FRILUFTSOMRÅDER |
|  | SPECIALOMRÅDER |
|  | FELLESAREAL |
|  | TOMTEGRENSE |
|  | BYGGEGRENSE |
|  | REGULERINGSRENSE |

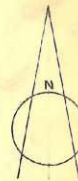
~~Bygningers størrelse og angitt med teit på planen~~

REGULERINGSFORSLAG

FOR OMRÅDET:

HATLELIA

KOMM. DEP. TEI.
2592
- 7.12.70
PL.



EKV 1M

REGULERINGSKOMITEEN I MOLDE

MOLDE DEN 8./5. 1970

Otto Nöst
Otto Nöst

Jostein Heggdal
Jostein Heggdal

SAKSBEHANDLING:

| | | | |
|---|---------|-----------|--------|
| 1 | 8.5.70 | Bygn. råd | 233/70 |
| 2 | 5.6.70 | | 368/70 |
| 3 | 14.8.70 | | 580/70 |
| 4 | 28.8.70 | | 606/70 |
| 5 | 11.9.70 | | 680/70 |

ENDRET:

| | | | |
|---|---------|---------------------------|---------------|
| 1 | 12.6.70 | <i>Tell</i> i fig. vedtak | <i>588/70</i> |
| 2 | 19.8.70 | <i>O.M.</i> | <i>606/70</i> |

| | | | | |
|-----|------|-----|------|------|
| Nr. | Dato | Nr. | Dato | Sign |
|-----|------|-----|------|------|

MÅLESTOKK:

1:1000

REGULERINGSPLAN nr.

0470

TEGNING nr.

Endring nr.

Kartblad:

STADTFESTET 8. JANUAR 1971. o.m.

Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytting til reguleringsplan for området
HATLELIA, MOLDE KOMMUNE.

§ 1.

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

§ 2.

Områder for boligbebyggelse, småhus.

- A. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse, eller som gruppebebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad på 0,2.
- B. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.
- C. På situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset skal det være vist plass for garasjer, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med våningshuset, samt plass for henstilling av minst en bil pr. bolig. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Inn og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- D. Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet.

§ 3.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- A. De områdene som er angitt for konsentrert bebyggelse tillates utbygget med utnyttelsesgrad max. 0,45.
- B. Bygningsrådet kan kreve eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
- C. For bygningsrådet behandler den enkelte byggemelding, kan det kreve at det for hvert av områdene for konsentrert bebyggelse utarbeides nøyaktig kotert situasjonsplan som viser beplantninger, tørkeplasser, lekkeplasser, forstøtningsmurer, vegger, etc.
- D. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.
- E. Det skal innenfor hvert område avsettes plass til 1,5 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav én skal være i garasje eller carport.

§ 4.

I området for forretningsbebyggelse kan bebyggelsen nyttes til butikker med de nødvendige lagerrom, kontorer og boliger. Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 6,5 meter.

§ 5.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytting til området og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellebestemmelser.

§ 6.

I boligstrøk kan bygningsrådet tillate fellesgarasjer og småverksteder samt kiosker, utsalgsboder o.l. dersom disse ikke medfører ulemper for de omboende eller trafikken.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 7.

I forretningsområdet skal all lossing og lessing av varer skje på egen grunn. Opplagsplasser og skjæmmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

Plassering av transformatoranlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

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

§ 10.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

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

§ 12.

Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg.

Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friareal der dette virker naturlig og ikke truer trafikk-sikkerheten.

§ 13.

Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig. Ved utsetting av hus skal det avgjøres hvilke trær som skal stå, og disse skal beskyttes under anleggs og byggearbeidet.

§ 14.

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

§ 15.

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

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE, 8. mai 1970.

Otto Nøst
Otto Nøst

Jostein Heggdal
Jostein Heggdal

Reguleringssjefen

Forslag til
REGULERINGSBESTEMMELSERi tilknytting til reguleringsplan for området
HATLELIA, MOLDE KOMMUNE.

§ 1.

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

§ 2.

Områder for boligbebyggelse, småhus.

- A. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse, eller som gruppebebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad på 0,2.
- B. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.
- C. På situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset skal det være vist plass for garasjer, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med våningshuset, samt plass for henstilling av minst en bil pr. bolig. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabhus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Inn og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- D. Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet.

§ 3.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- A. De områdene som er angitt for konsentrert bebyggelse tillates utbygget med utnyttelsesgrad max.0,45.
- B. Bygningsrådet kan kreve eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
- C. For bygningsrådet behandler den enkelte byggemelding, kan det kreve at det for hvert av områdene for konsentrert bebyggelse utarbeides nøyaktig kotert situasjonsplan som viser beplantninger, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, vegger, etc.
- D. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.
- E. Det skal innenfor hvert område avsettes plass til 1,5 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav én skal være i garasje eller carport.

§ 4.

I området for forretningsbebyggelse kan bebyggelsen nyttes til butikker med de nødvendige lagerrom, kontorer og boliger. Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 6,5 meter.

§ 5.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytting til området og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellebestemmelser. :

§ 6.

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

§ 7.

I forretningsområdet skal all lossing og lessing av varer skje på egen grunn.
Opplagsplasser og skjæmmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

Plassering av transformatoranlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

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

§ 10.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig. Ved utsetting av hus skal det avgjøres hvilke trær som skal stå, og disse skal beskyttes under anleggs og byggearbeidet.

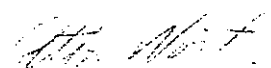
§ 14.


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

§ 15.

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

REGULERINGSJEFEN I MOLDE, 8. mai 1970.


Otto Nøst


Jostein Heggdal

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E39 JULBØEN – MOLDE

MOLDE KOMMUNE

Plan-id: 1506_202114

Arkivsak:

Planforslagsdato: 17.01.2022

Revidert etter innkomne merknader: 12.04.2022

Vedtaksdato: 19.05.2022, PS-sak 36/22

§ 1 PLANAVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 12-7, gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankart er avgrenset med strektype «Plangrense». Reguleringsplanen består av 18 plankart i målestokk 1:1000 (A1), datert 17.01.2022.

§ 2 REGULERINGFORMÅL

a) I medhold av PBL §§ 12-5 og 12-6 er planområdet inndelt med følgende arealformål:

- **Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
 - Kjøreveg - offentlig (o_SKV)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)
 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)
- **Landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (Pbl § 12-5 nr. 5)**
 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5 nr. 6)**
 - Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
- **Hensynssoner (PBL § 12-6)**
 - Andre sikringssoner - tunnel (H190)
 - Ras- og skredfare (H310)
 - Høyspenningsanlegg (H370)

b) Områder med bestemmelser iht. PBL § 12-7:

- **Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)**
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
 - Midlertidig deponiområde (#2)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)
 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)
 - Terrengutforming (#Støyvoll)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Gjelder alle planformål og bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2, 5 og 6 og § 12-7.

§ 3.1 Geotekniske og ingeniørgeologiske forhold

Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres iht. anbefalinger i geoteknisk rapport og i ingeniørgeologisk rapport:

- *E39 Julbøen – Molde. Geoteknisk rapport nr. 40053 -GEOT-02, utarbeidet av Statens vegvesen, datert 15.12.2021*
- *E39 Julbøen – Molde. Ingeniørgeologisk rapport. Rapport nr. 40053-GEOL-R01, utarbeidet av Statens vegvesen datert 15.12.2021*

Alle tiltak skal etterfølges ved prosjektering og anleggsgjennomføring.

§ 3.2 Støy

- a) Grenseverdiene i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2021 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Endelig plassering, høyde og utforming av støyskjermingstiltak langs veg skal avklares gjennom byggeplan. Total høyde på støyskjermer på brukonstruksjon skal være 2 meter målt over vegens planum og voller på plankart skal ha høyde minst 3 meter over vegens planum.

§ 3.3 Luft

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T- 1520/ 2012 skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

§ 3.4 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

- a) Tegningene O001-O002 skal legges til grunn for utforming og behandling av sideterreng.
- b) Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig blir tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende landskap. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig. Bratte skjæringer og fyllinger skal slakes ut ved topp/ bunn slik at de får en myk overgang. Grøfter og øvrig sidearealer langs E39 skal tilsåes med grasfrøblanding tilpasset lokalt klima i regionen. Sidearealer skal istandsettes i samarbeid med landskapsarkitekt.
- c) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt kantvegetasjon langs elver, ved myrer og urørt terreng i yttergrensene av reguleringsområdet. Områder med eventuelle skader på vegetasjonen i anleggsperioden skal revegeteres. Naturlig revegetering med vekstlag med stedegne masser skal benyttes langs elver og mot skogsområder.
- d) Hogst skal unngås i hekkeperioden for fugler i mai - august.
- e) Vilt-/sikringsgjerde over tunnel skal plasseres innenfor areal avsatt til vegformål. Gjerder skal plasseres slik i terrenget at det tilrettelegges for drift og vedlikehold på begge sider. Plassering av viltgjerde med silhuett mot himmelen skal unngås for å ivareta vegens estetikk.

§ 3.5 Kulturminner

- a) Dersom det under arbeid i planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses omgående og beskjed gis til Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 3.6 Vassdrag

- a) Alle elveberøringer skal ta hensyn til opprinnelig vannføring, erosjonssikring, biologisk mangfold og god landskapsmessing istandsetting.
- b) Omlagt vassdrag skal etableres med naturlig elvebunn. For å sikre fiskens frie vandringsmuligheter, skal terskler ikke forekomme.
- c) Arbeidet i og ved vassdrag skal skje skånsomt og berøre kun nødvendig areal. Det skal tas hensyn til vanndekt areal og naturlig helning på elvestrekningene.
- d) Det tillates anlagt midlertidig rør/kulvert i Mordalselva og Tverrelva ifm. anleggsarbeidet. Midlertidig rør/kulvert skal fjernes så raskt som mulig etter avsluttet anleggsperiode.

§ 3.7 Myr

- a) Drenering av myr skal unngås i størst mulig grad. Overvåking av grunnvannsnivå skal gjennomføres før, under og i 3 år etter utbygging.
- b) Myrmassene skal tas vare på og anlegges ved et annet egnet myrområde. Det skal benyttes fagkyndig kompetanse ved gjennomføring.
- c) Det skal etableres tettingsvoll ved Samsemyra ved den vestlige tunnelutgangen av Kringstadtunnelen slik at myrområdet ikke blir drenert ut.

§ 3.8 Vannforsyning

- a) For vannforsyningsanlegg, herunder energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbyggingen, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for erstatning av brønner og beredskap for midlertidig vannforsyning. Nye vannforsyningsanlegg skal være ferdigstilte og klare for bruk før gamle anlegg fjernes.

§ 3.9 Klima

Det skal legges til rette for at energibruk og klimagassutslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten kan begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lav energibruk og lave klimagassutslipp.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

Mindre endringer i skråningsutslag og formålsgrenser for Annen veggrunn vil kunne skje som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlag og optimalisering av løsning.

Areal som ikke blir brukt til vegformål, skal brukes som tilstøtende formål, eller gå tilbake til opprinnelig formål.

§ 4.2 Offentlig kjøreveg (o_SKV)

Kjøreveg merket o_SKV omfatter offentlig kjøreveg med vegskuldrer og bru.

§ 4.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)

o_SVT omfatter nødvendige arealer til tekniske installasjoner og til rømningsveger i tunnelene. Det tillates oppført mindre bygninger som antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget og kommunaltekniske anlegg. Støyvoller og sikrings-/viltgjerde kan etableres innenfor området.

I anleggsfasen kan arealet benyttes til anleggsbelte og riggområde.

§ 4.5 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

a) Områder merket o_SVG skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer og viltgjerde.

b) I anleggsfasen kan arealet benyttes til rigg, bygge- og anleggsområde.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

§ 5.1 Landbruks-, natur- og friluftformål (L)

Områder merket L gjelder eksisterende LNFR-områder i kommuneplanens arealdel. Områdene skal benyttes jf. gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Områder merket VNV omfatter vassdrag med tilhørende kantsone.

VNV_1 omfatter omlegging av Mordalselva. Mordalselva skal legges om med mindre justeringer, som vist på tegning O001. Arbeidet skal skje skånsomt og kun berøre nødvendig areal. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

VNV_2 omfatter omlegging av Tverrelva. Vassdraget skal utformes som en naturlig elv med variert substrat, svinger, kulper og kantvegetasjon og gi gode forhold for fisk. Naturlig substrat skal tas vare på og reetableres i nytt bekkeløp.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone tunnel (H190)

Veg i tunnel med sikringssone er betegnet H 190. Innenfor volum regulert under terreng har Statens vegvesen rett til å anlegge og drifte tunnel og eventuelle nisjer. I sikringssonen er tiltak som f.eks.

sprengning, peleramming, eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen av disse underlagt restriksjoner. Før slike arbeider kan utføres må tillatelse fra Statens vegvesen innhentes. Dette gjelder også private tiltak over tunnelen f.eks. boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

- a) Alle områdene som er merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde, herunder anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell og matjord i ranker, mellomlagring, bearbeiding og sortering av masser, oppstilling av maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger
- b) Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål, og senest innen andre sommerhalvår etter at veganlegget er tatt i bruk skal områdene ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.
- c) Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider skal unngås til vassdrag og grunnen.
- d) Asfalt som fjernes skal leveres godkjent deponi eller gjenbrukes etter godkjente retningslinjer.

§ 8.2 Midlertidig deponiområde (#2)

Arealet tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidig deponi, mellomlagring, bearbeiding og sortering av masser, bygninger (brakker), oppstilling av maskiner mm. Innenfor områdene tillates det også lagring og oppfylling av rene overskuddsmasser i forbindelse med vegbyggingen.

§ 8.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#3)

§ 8.1 skal gjelde. Området skal også benyttes til etablering av tettingsvoll.

§ 8.4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#4 og #5)

- a) Området merket #4 kan brukes til brukonstruksjonens forankring til bakkenivået. Brukonstruksjonens fundamentering skal ikke plasseres i området vist med formål VNV.
- b) Området merket #5 skal brukes til omlegging av eksisterende skogsbilveg. Vegen skal bygges som «Helårs landbruksbilvei – veiklasse 2» ((*Landbruks- og matdepartementets Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse 2016*) med vegbredde 4,5 meter og grusdekke.

§ 8.5 Terrengutforming (#Støyvoll)

Området skal brukes til voller og skal ha en minimumshøyde på 3 meter mål over vegens planum.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING OG REKKEFØLGEKRAV

- a) Det skal utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.
- b) Før anleggsarbeidet kan settes i gang, skal det være utarbeidet en ytre miljøplan som sikrer at føringer og krav fra for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte. Som del av planen skal det inngå en rigg- og marksiokringsplan. Planen skal inneholde en skogryddingsplan som skal

sikre at det ikke skjer unødvendig avskoging. YM-koordinator skal bistå prosjektet i byggeplanen og anleggsgjennomføring.

- c) Det skal gjennomføres en kartlegging av rødlista arter innenfor rigg- og anleggsområdet før oppstart av anleggsarbeid.
- d) Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter før anleggsstart. Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som skal vise hvilke tiltak som må iverksettes for å hindre spredning av artene.
- e) Sikrings- og viltgjerder skal være satt opp før åpning av vegen.
- f) Det skal søkes tillatelse for tiltak som berører vassdrag i byggefasen etter Lakse- og innlandsfiskeloven, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- g) Det skal søkes om midlertidig utslippstillatelse for anleggsfasen for tunneldriving mellom Julbøen og Molde, og permanent utslippstillatelse for tunnelvaskevann for Julakslatunnelen og Kringstadtunnelen.
- h) Det skal stilles krav tiltak som minimerer plast i sprengsteinmassene.



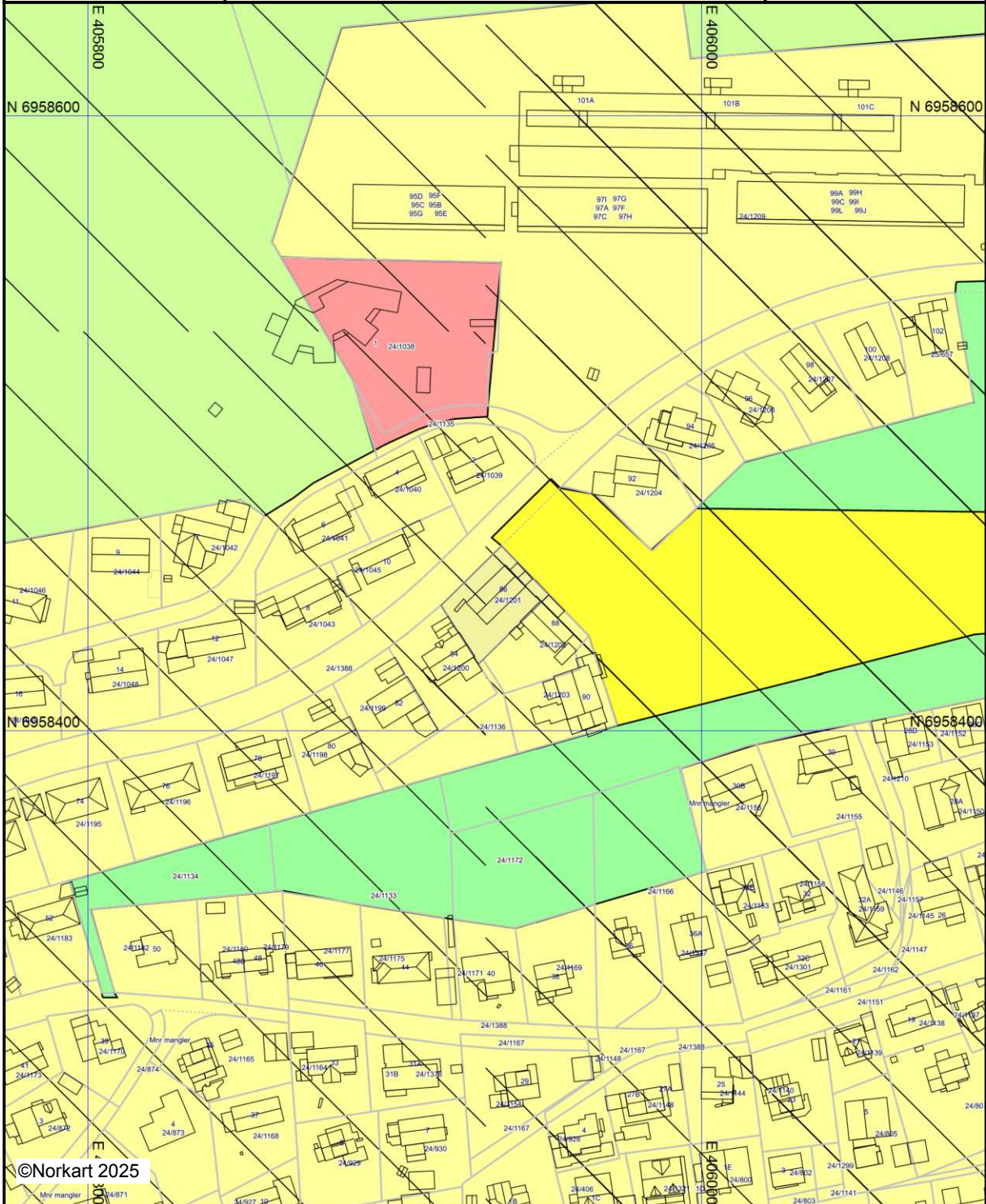
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/1201
Adresse: Sollivegen 86
Utskriftsdato: 17.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

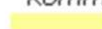




©Norkart 2025

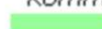
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

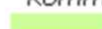
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende



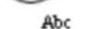
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



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.

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

- a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.
- b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.
- c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.
- d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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



Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/1201
Adresse: Sollivegen 86
Dato: 17.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 5. mai 1972.

Sak 363/72 Oppføring av enebolig i Sollivegen 86.

Anmelder : Malo Sagbruk A/S v/Magne Hatlen

Byggherre: Lasse Hjermann.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate 136 m² i 1 etasje m/sokkel, Sollivegen 86 i Hatlelia.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtakter og forskrifter.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Når det gjelder atkomstveg over friarealet må vedtak i bygningsrådet sak 149/72, og formannskapets vedtak i sak 154/72 etterkommes.
2. Den viste situasjon for innkjøring m/snuplass er lite tilfredsstillende, og kan ikke godkjennes før det er anordnet snuplass, og plass for henstilling av bil for besøkende på egen tomt.
3. Byggherren er refusjonspliktig for veg og kloakk som legges av kommunen. Kfr. bygningslovens § 46.
4. I regulert strøk må alle bygg oppføres innenfor bygge-
linjen. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
5. Da dette er innenfor et boligfelt hvor de tekniske anlegg ikke er fullført, kan byggearbeidet ikke i gang settes før disse anlegg er ferdige.
Tillatelse fra entreprenør og byingeniør må innhentes i tilfelle bygget oppføres før entreprenøren er ferdig med sitt oppdrag for tekniske anlegg i byggefeltet.
Byggherren må da i tilfelle forelegge erklæring for at kommunen er uten ansvar for skader og ulemper som måtte oppstå.
6. Byggherren må treffe tiltak for å avlede overvann på egen tomt.
7. Garasje som tilbygg til huset utført av tre må kles med tennvernende kledning i minst klasse A.10, og med støpt golv/eller asfalt, og med god ventilasjon i overensstemmelse med forskriftenes kap. 38:532.
Kfr. forøvrig forskriftenes kap. 38:33.
8. Bygningsrådet tillater at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4.- meter, eller i nabogrensen uten brannvegg. Kfr. forskriftenes kap.38:34.
9. Drensledningen skal ligge minst 20 cm. under overkant tilliggende golv, regnet til innvendig bunn av rør. Drensledningen skal ha fall på ikke mindre enn 1:200 og føres til kum tilknyttet ordnet avløpssystem.
Kfr. forskriftens kap.42:5.

10. Baderom, dusjrom og vaskerom skal ha vanntett golv.
Kfr. forskriftenes kap. 31:31.
11. For innredning av varig oppholdsrom i underetasjen, skal ethvert rom som har golv under terrengnivå, sikres spesielt mot inntrengning av fukt i vann- eller dampform i golv og vegger.
I leilighet og hybel i underetasje skal golvet overkant langs hovedvindusvegg ikke ligge lavere enn terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg til en avstand av minst 2,0 meter fra veggen
Kfr. forskriftenes kap. 31:24.
12. Minst et vindu i rom for varig opphold skal kunne åpnes.
Ethvert vindu skal kunne pusses på farefri måte.
Kfr. kap. 43:23.
13. Minste bredde på intern trapp mellom 2 etasjer skal være 80 cm. Minste bredde på hovedtrapp i 2 ets. hus med en til fire leiligheter skal være 1,0 m. Den fri høyde skal være 2,0 m. Trappen skal ha forsvarlig rekkverk og håndlist på begge sider. Opptrinn i trapp må ikke være over 18 cm. Kfr. kap. 46:13.
14. Alle rom må ha friskluft-tilførsel og avtrekk som angitt i forskriftenes kap. 47:131 og 132.
15. Ved naturlig avtrekk skal avtrekk fra kjøkken og w.c. føres i egne kanaler over tak.
16. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskriftenes kap. 49. Montering av oljefyringsanlegg og lagring av B-vasker må godkjennes av brannsjefen.

For arbeidet tar til må følgende være ordnet:

17. Det angitte i pkt. 2 må være vist med en ny situasjonsplan som må godkjennes av bygnings sjefen.
18. Ansvarshavende for oppføring av kjellermur etc. må være godkjent av bygningsrådet.
19. Det må foreligge bevis for at tomta er ervervet.
20. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
21. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet.
Kfr. bygningslovens § 99.
22. Bygningsrådet frafaller nabovarsel da boligfeltet regnes som intern bebyggelse.
23. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Knut J. Nesje godkjennes som ansvarshavende for tre-arbeidet.

Vedtak:

Bygnings sjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen

R. Holmen

Tora Haukebs

I. Harvold

J. Monsås

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

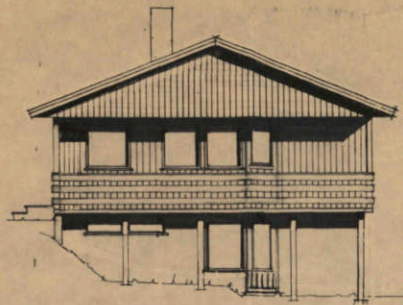
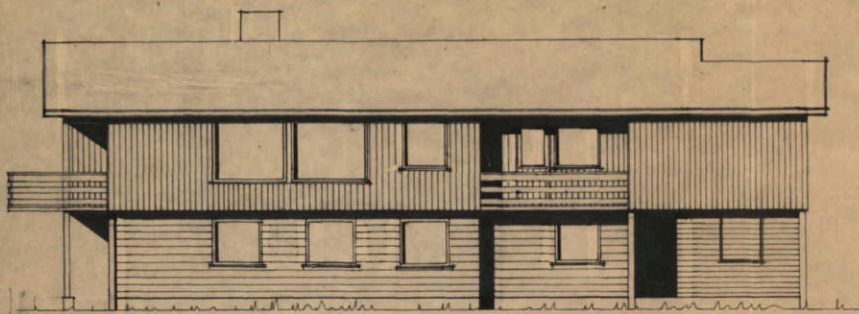
Sendes herr Lasse Hjermann, Rekkebovegen 8, 6400 Molde,
til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 10. mai 1972.

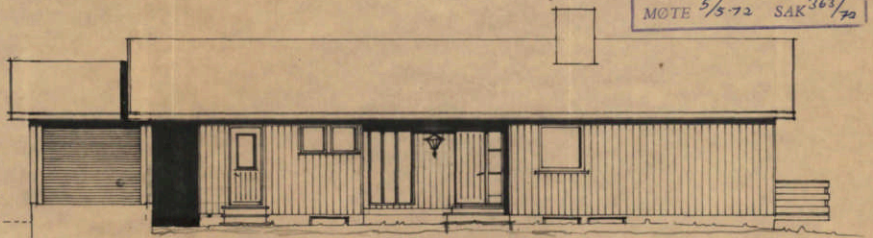
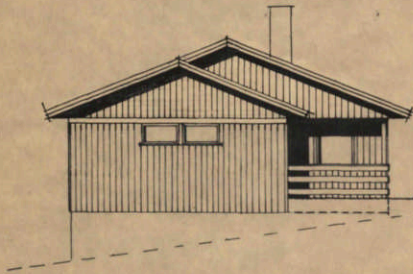
Otto Nøst

Gjenpart:

Malo Sagbruk A/S, 6400 Molde.



GODKJENT
PÅ BYGNINGSRÅD
GJØRTEKSTEN
VÉL 1972
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 5/5-72 SAK 363/72

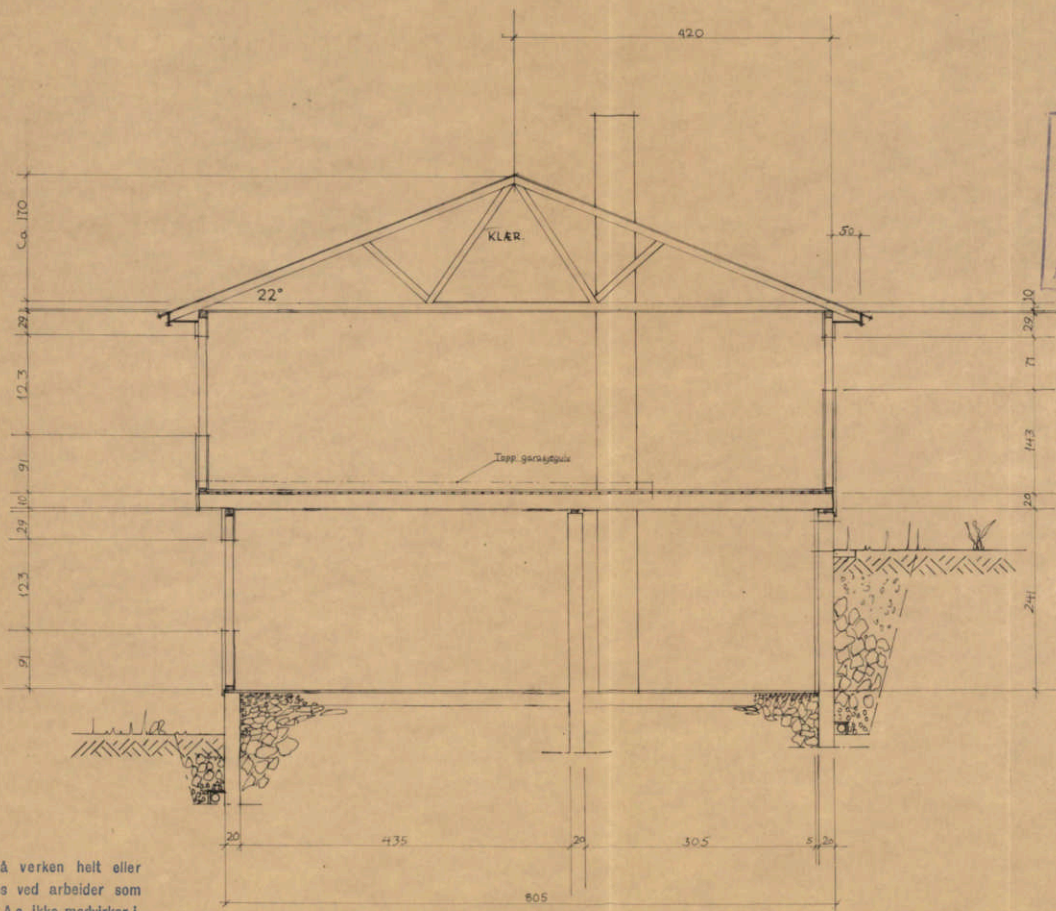


Tegningen må verken helt eller
delvis benyttes ved arbeider som
Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.

MALO SAGBRUK
FASADER MÅL 1:100

BYGGERE:
LASSE HJERMANN.

MOLDE 9 MARS 1972



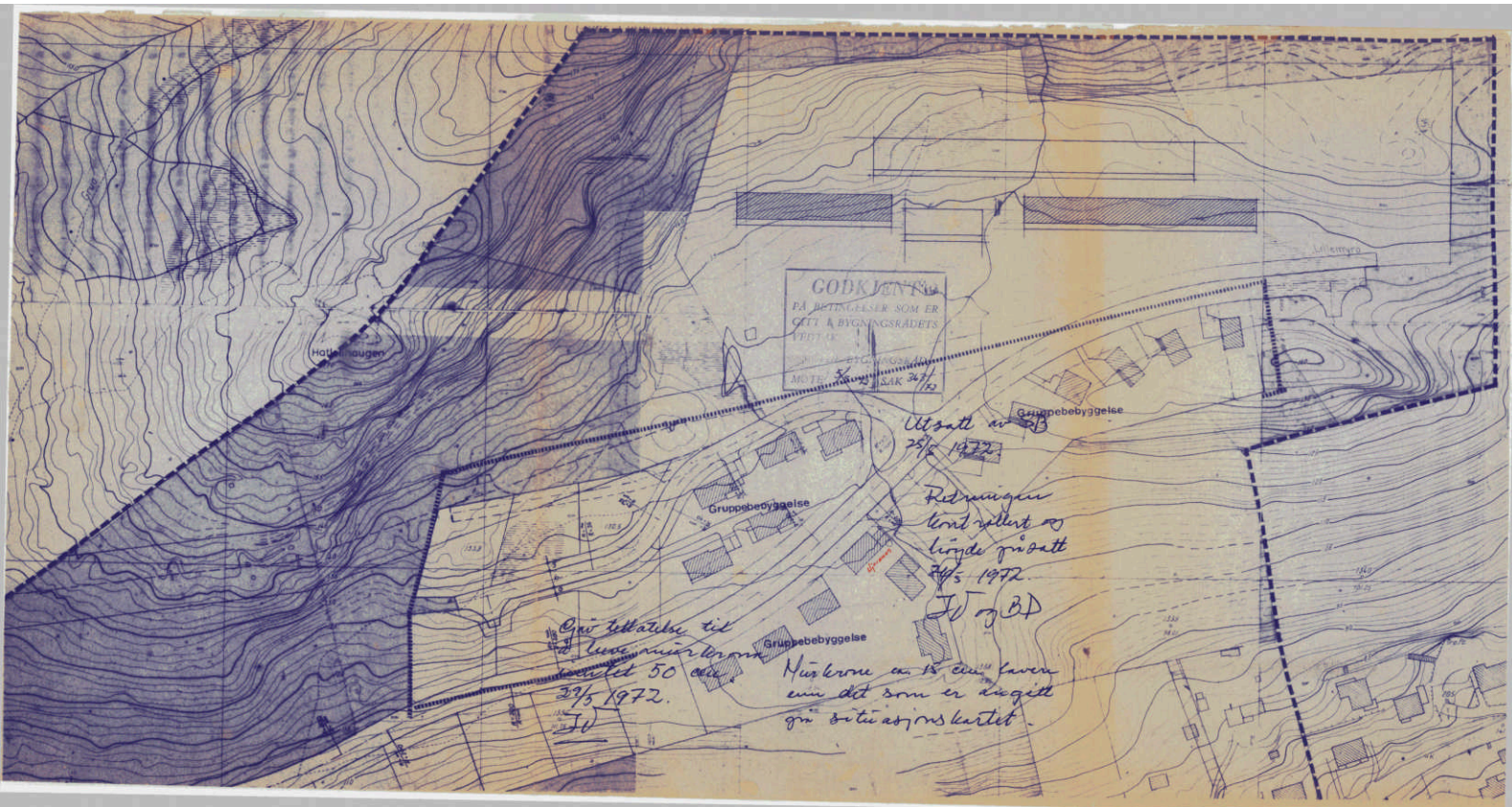
GODKJENT
 PÅ BETINGELSER SOM ER
 GITT I BYGNINGSRÅDETS
 VEDTAK.
 MOLDE BYGNINGSRÅD
 MOTE 5/5-22 SAK 267/22

MALO SAGBRUK
 TVERRSNITT M-1:50
 BYGGHERRE:
 LASSE HJERMANN.

MOLDE, 23 MARS 1922

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

SB.



GODKJENT
 PÅ BETINGELSER SOM ER
 GITT AV BYGNINGSRADETS
 TRETTE
 MØTE 27. SEPTEMBER 1972

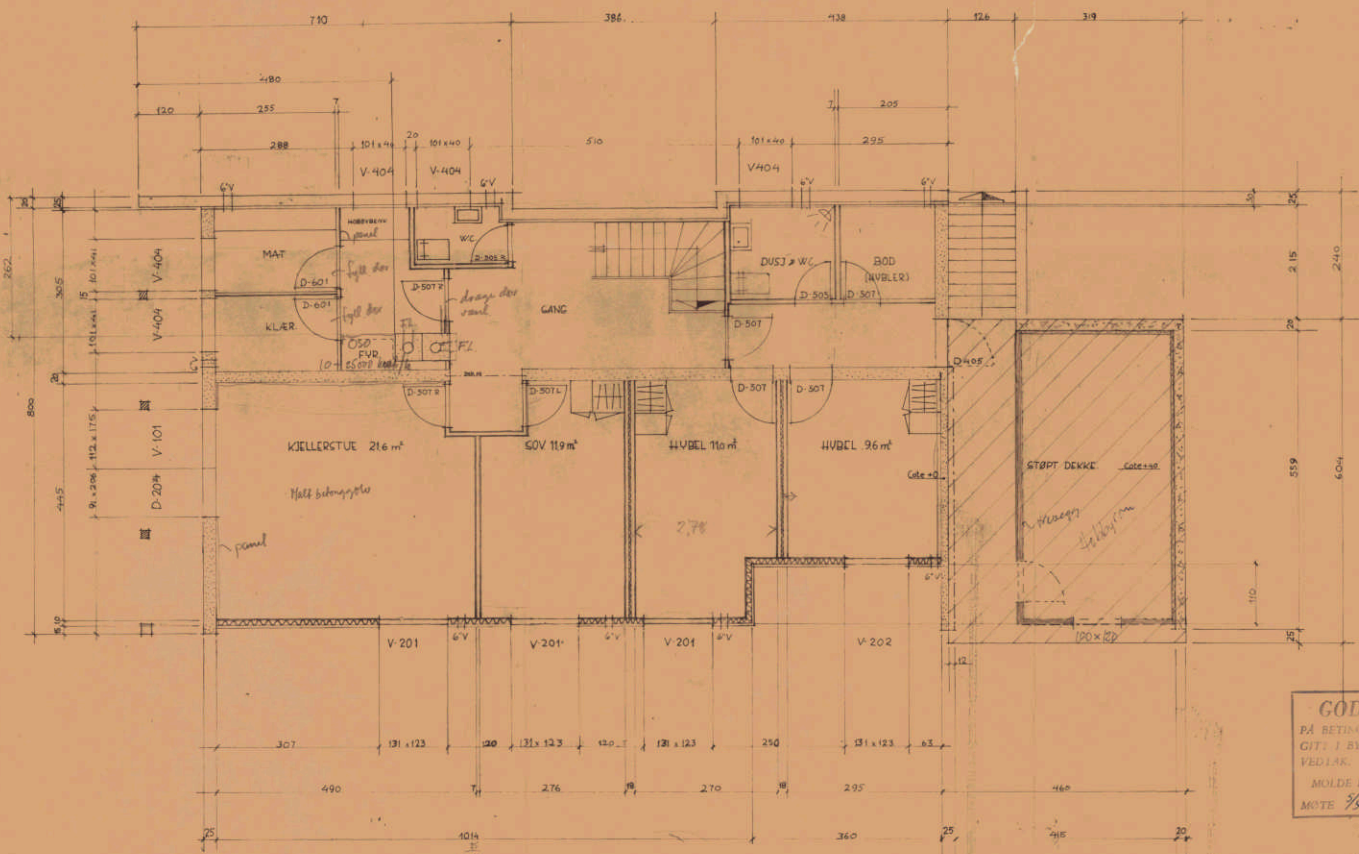
Utsatt av 25/1 1972

Redningene
 kontrolleres og
 bygge påsett
 24/5 1972

JL og CP

Opp til
 50 m
 27/5 1972
 JL

Husene er 10 cm lavere
 enn det som er angitt
 på situasjonskartet.



GÖDKJENT
 PÅ BETINGELSE SOM ER
 GITT I BYGNINGSRÅDETS
 VEDTAK.
 MUNDLIG BYGNINGSRÅD
 MOTE 18/20 SAK 26/20

MALO SAGBRUK
PLAN SOKKEL
 BYGGERE: M-1-50
LASSE HIJERMANN

MOLDE, 22 MARS 1972

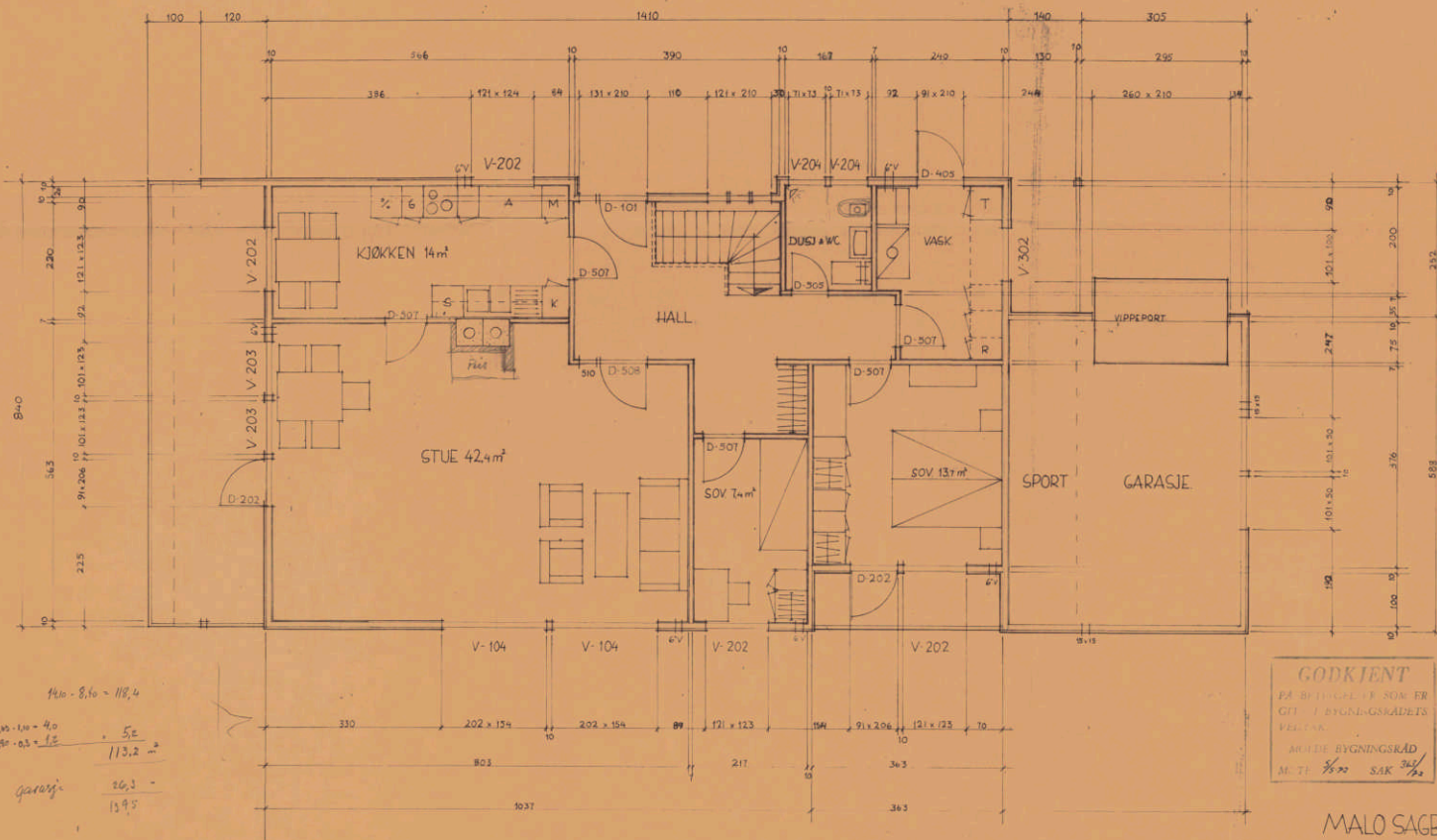
Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. liko medvirker i.

$10,21 \cdot 4,55 = 47,3$
 $3,75 \cdot 2,75 = 10,3$
 $20 \cdot 2,0 = 40,0$
 $19 \cdot 1,5 = 28,5$
 $110,2$
 $20,2$
 $197,4 - 198$

15,30 x 8,40

13
 260
 1014
 180
 1530





$140 \cdot 8,60 = 118,4$
 $140 \cdot 1,00 = 140$
 $140 \cdot 0,50 = 70$
 113,2 m²
 Garage 26,3 - 15,95

GODKJENT
 PÅ BEHOV OG I SAMMENSØR
 MED BYGNINGSRÅDETS
 FÆLLESKAB
 ARBEJDE BYGNINGSRÅD
 M. T. 3/20 SAK 38/2

MALO SAGBRUK &
 PLAN 1ETG. MÅL 1:50
 BYGGHERRE
 LASSE HJERMANN
 MOLDE, 21. MAJ 1972.

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

METRE 0-100 CM
 100 Plozet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BD

S. 363/22

INNFLYTTINGSTILLATELSE for enebolig
m/2 hybler

Byggherre: Lasse Hjermann

Eendom: Sollivegen 86 g.nr. b.nr.

Arbeidssted: Sollivegen 86

Ansvarshavende: Knut J. Nesje

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av januar 1974 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eienommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renvasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før 1.6.73

innflytting kan skje den: 27.1.73

Molde, den 24. januar 1973

Atto Nøst.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Ventil i hybelbod.
2. Rekkverk på inngangstrapper (når det er mer enn 2 trinn).
3. Det må sørges for at utførelsen blir slik at det ikke kan trenge vann inn under terskelen i inngangsdør til sokkeletasje.
4. Noe tilfylling og terrengbehandling (det må planeres slik at det blir fall fra husvegg).
5. Montering av husnummerskilt.
6. Håndlist i utvendig trapp.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 24. mai 1974.

Sak 465/74 Levegg på eiendommen Sollivegen 86.

Søknad fra Lasse Hjermann om bygningsrådets godkjenning for oppføring av levegg mot veg på eiendommen Sollivegen 86. Avstand til vegkant blir 4 m.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av levegg ca. 4 m fra regulert vegkant på eiendommen Sollivegen 86, under forutsetning av at utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven og dens forskrifter.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende: Avstanden fra leveggen til nabogrensen må minst være 4 m og avstand til hus på naboeiendommen må minst være 8 m.

Vedtak:

Bygningssejens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen

R. Holmen

Tora Haukebo

Ingv. Harvold

Johs. Monsås

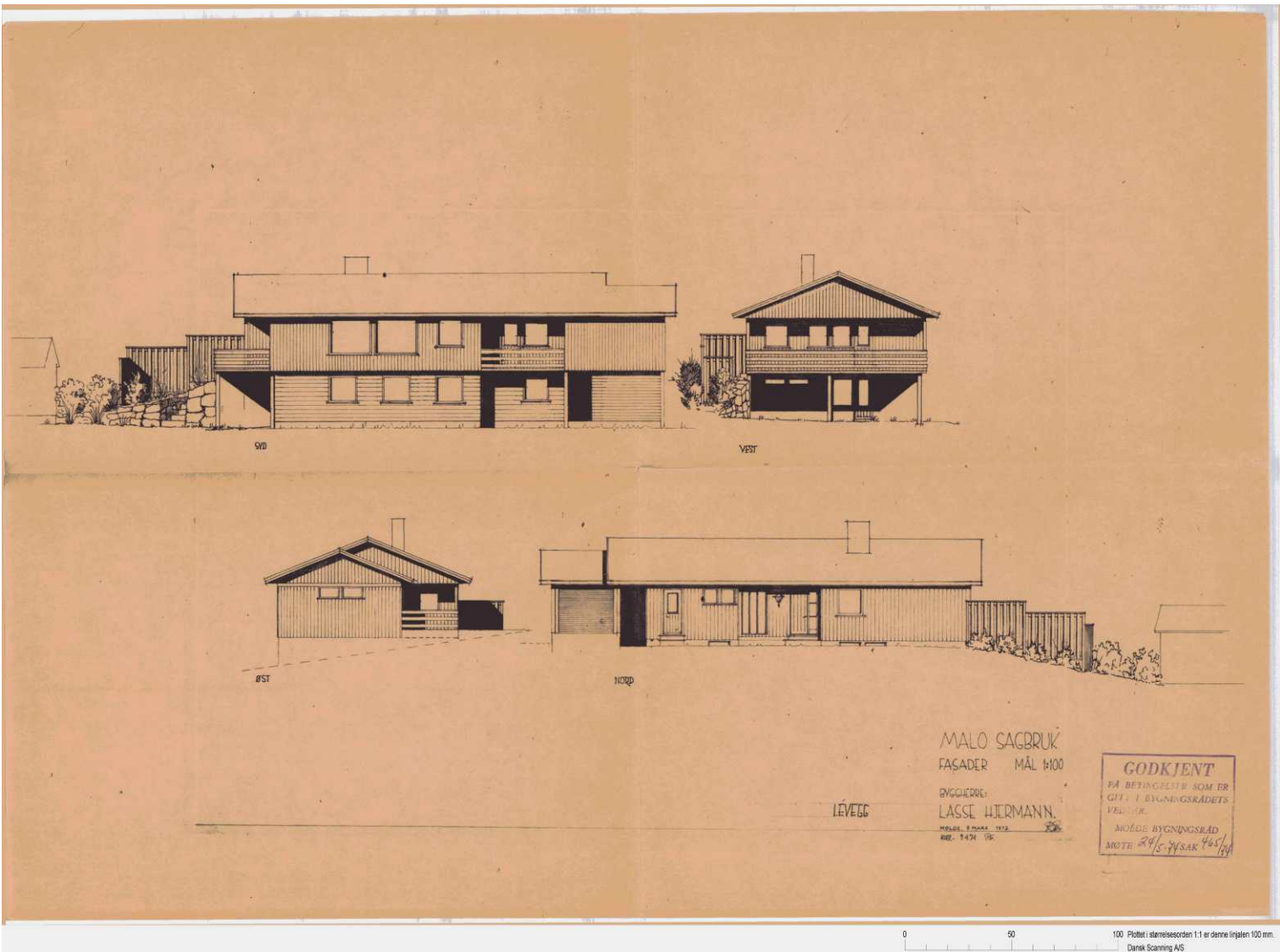
O. Nøst
bygningssejef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Lasse Hjermann, Sollivegen 86, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 31. mai 1974.

Otto Nøst



SVD

VEST

ØST

NORD

MALO SAGBRUK
FAÇADER MÅL 1:100

LÉVEGG

BYGGERE:
LASSE HJERMANN.
MOLDE 8. MARS 1938.
BOK. 1474/38

GODKJENT
PÅ BETINGELSE SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEILEDNING.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 24/5-44 SAK 465/44

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning AS



MOLDE KOMMUNE

POSTBOKS 53, 6401 MOLDE

TELEFON (072) 53 233

BYGNINGSSJEFEN

OAA/SBe

Refereres i bygningsrådets møte 27. mai 1986.

Sak 343/86. Tilbygg til bolighus, samt endring sydfasade,
gnr. 24, bnr. 1201, Sollivegen 86. Lasse Hjermann.

Anmelder : Lasse Hjermann
Byggherre: Lasse Hjermann

Det søkes om godkjenning for oppføring av tilbygg til bolighus.
Grunnflate 7 m².

Kvittert nabovarsel er ikke vedlagt.

Fredrik Slettadal søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

Merknad:

Fasadeendring består i utskifting av 3 vindu i sydfasade.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne byggemeldingen med tegninger, under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Byggeforskrift 1985 legges til grunn ved herværende vedtak.
2. Dimensjonering av drager over vindu samt detaljtegning av plassering av drager/søyle/vinduer må forelegges bygningskontrollen.
3. Når det gjelder varmeisolasjon og tetthet i bygningen henvises til tabell 53:5 vedrørende K-verdier for bygningsdeler. Kfr. byggeforskriftenes kap. 53.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

- ✓ 4. Punkt 2 må være ordnet.
- ✓ 5. Gjenpart av nabovarsel for tilstøtende eiendommer og gjenboere må forelegges bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 94.
- ✓ 6. Byggekontrollgebyrene må være innbetalt til kemneren i Molde.
7. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før bygningskontrollen har gitt klarsignal.



MOLDE KOMMUNE

POSTBOKS 53, 6401 MOLDE

TELEFON (072) 53 233

BYGNINGSSJEFEN

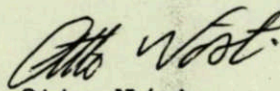
Sak 343/86, side 2.

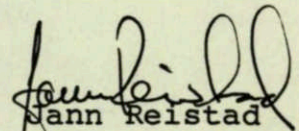
8. Det tillates ikke innflytting i tilbygget før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av bygningsvesenet.
Kfr. bygningslovens § 99.

Fredrik Slettedal godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

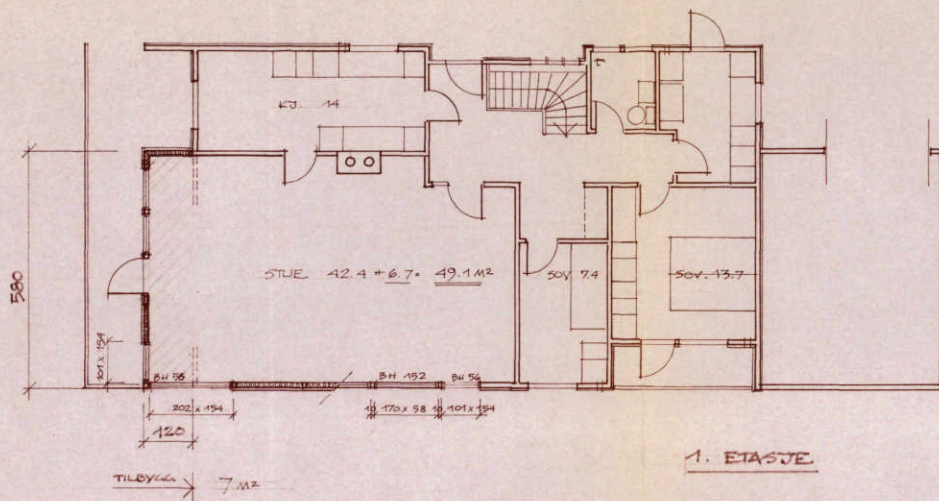
Sendes Lasse Hjermann, Sollivegen 86, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 27. mai 1986.

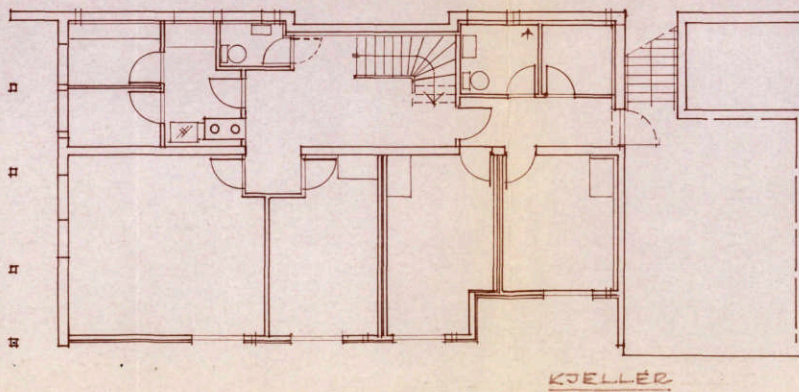

Otto Nøst


Hann Reistad

Saksbehandler: Olav Aasen



1. ETASJE



KJELLER

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
09. MAI 1986
ARK. NR.

Godkjennes når utferølsen skjer i
samsvar med Bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningsjefens vedtak i sak 343/86 må
lakttas og etterkommes.

Molde, 27.05 1986

Bygningsjefen

LASSE HJERMANN
SOLLIVEGEN 86

TILBYGG

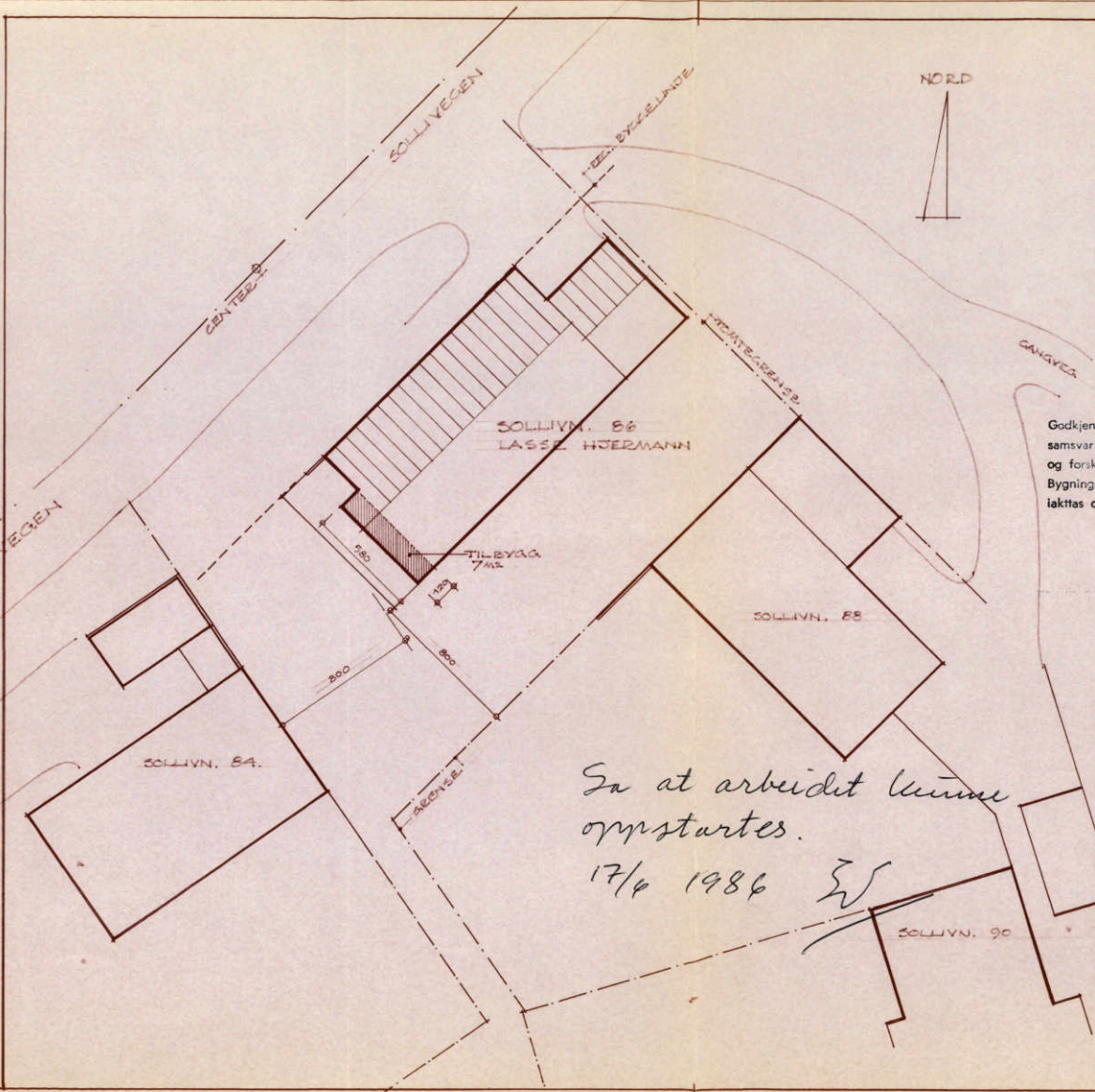
PLANER

MÅL.: 1:100

15.03.86

torvalde

2



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
09. MAI 1986
ARK. NR.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 342/86 må iakttas og etterkommes.

Molde, 27.05.1986
Bygningssjefen

LASSE HJERMANN
SOLLIVEGEN 86

SITUASJONS-
PLAN

MÅL.: 1:200

15.03.86
Kortvold

*Så at arbeidet kunne
oppstartes.*

17/4 1986 *SW*



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

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

| | | | | | Bygningsareal | |
|-------------------|----------------|------------------------------|-------------|---------|----------------------|-------------------|
| Arbeidsted (adr.) | | Gnr./bnr./ festnr.seksjonnr. | | | Underets. | |
| Sollivegen 86 | | 24/1201 | | | 1. ets. | 7,0m ² |
| Arbeidets art | Bygningens art | Dato søknad | Dato vedtak | Sak nr. | 2. ets. | |
| Tilbygg | Bolighus | 07.05.86 | 27.05.86 | 343/86 | 3. ets. | |
| Byggherre | | Adresse | | | 4. ets. | |
| Lasse Hjermann | | Sollivegen 86, 6400 Molde | | | 5. ets. | 7,0m ² |
| Anmelder | | Adresse | | | | |
| Lasse Hjermann | | Sollivegen 86, 6400 Molde | | | | |
| Ansvarshavende | | Adresse | | | Røykpipe 1-3 ets. | |
| Fredrik Slettedal | | Småskara 25, 6400 Molde | | | Røykpipe 4. ets. | |

Offentlig Kloakk Offentlig vann Tomteareal m²

Slamavskiller

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

MOLDE 13.12.88

[Handwritten signature]
bygningsjef

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

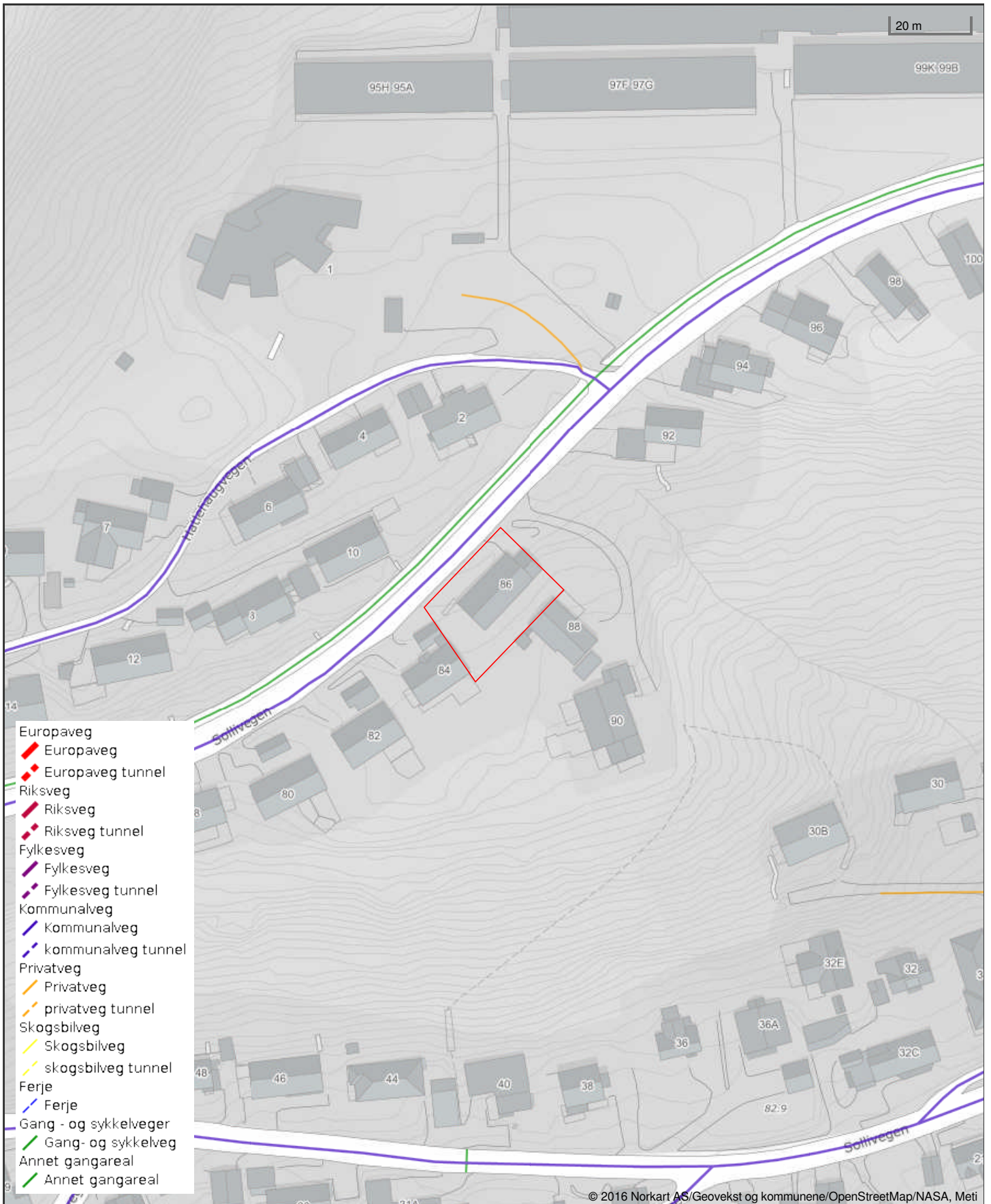
MERKNAD: Ikke kontrollert innvendig

Sendes til:

Byggherre Ansvarshavende Kjemner Folkeregister/ligningskontor Anmelder



Vegstatuskart for eiendom 1506 - 24/1201//



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



Skatteetaten

Dato
17.07.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 24 Bnr 1201 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sollivegen 86, 6414 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 347 245
Som sekundærbolig: kr 5 388 978

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 1506 | Gårdsnr. | 24 | Bruksnr. | 1201 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Sollivegen 86, 6414 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 | 8 020,56 kr |
| Eiendomsskatt | 13 368,81 kr |
| Feiing | 708,38 kr |
| Renovasjon | 5 351,28 kr |
| Vann | 6 524,04 kr |
| Sum | 33 973,07 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|
| VANN - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 258 m2 | 12.17 | 1/1 | 0 % | 3 139,09 kr |
| VANN - STIPULERT FORBRUK | 15% | 258 m3 | 12.24 | 1/1 | 0 % | 3 156,89 kr |
| AVLØP - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 258 m2 | 13.65 | 1/1 | 0 % | 3 521,83 kr |
| AVLØP - STIPULERT FORBRUK | 15% | 258 m3 | 13.29 | 1/1 | 0 % | 3 429,85 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 % | 1 313,00 kr |
| Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke | 25% | 1 stk | 1241.00 | 1/1 | 0 % | 1 241,00 kr |
| Tilsyn av fyringsanlegg | 0% | 1 stk | 714.45 | 1/1 | 0 % | 714,45 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|---------------------|
| eSkatt - Boliger | 0% | 3771600 Prom | 3.60 | 1/1 | 0 % | 13 578,00 kr |
| Bruksareal (BRA) | 25% | 258 m2 | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr |
| | | | | | Sum | 33 285,11 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 17.07.2025

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: | 24 | Bnr: | 1201 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Sollivegen 86, 6414 MOLDE | | | | | | |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/> | Siste dato for tilsyn: 01.03.2022 |
| Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> | Frist for tiltaksplan: |
| Siste status for feiing: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/> | Siste dato for feiing: 29.08.2024 |
| Antall registrert skorsteiner på eiendommen: | Antall pipeløp: 1 |
| Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> | |

Kommentar:

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

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

**Molde kommune**

Dato: 17.07.2025

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

| | | | | | | | |
|----------|----------------------------------|------|-------------|------|--|------|--|
| Gnr: | 24 | Bnr: | 1201 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Sollivegen 86, 6414 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 eiendomsforespørslar.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251148
Vår referanse: 3795353/26786061
Bestilling: C3 2025-07-18 (2) 102

Dato
18.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--|
| Dok.nr.: 5249 | Embete: 60 | Registrert: 16.8.1972 | Rettsstiftelse: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--|

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Knr. 1506 MOLDE | Gnr. 24 | Bnr. 1201 | Fnr. 0 | Snr. 0 |
|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|

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

■ www.kartverket.no

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

16.08.1972
Dagbok nr. 5249 dbf.1E AUG. 1972
Romsdal Sorenskrivarembete

Sum. kr. 80,- kassert her idag

S K J Ø T E

Molde kommune v/ ordføreren skjøter og overdrar herved til
..... Lasse Hjermann født 24/1.1932
byggetomten Sollivegen 86 i Molde
for en kjøpesum stor

kr. 7.850,- ...

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.
2. Molde kommune kan kreve byggetomten skjøtet tilbake fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen, dersom det på tomten ikke er iverksatt bebyggelse godkjent av bygningsrådet innen en rimelig tid. Dog kan kommunen tidligst gjøre dette krav gjeldende når det er gått 1 år fra skjøtets utstedelse.

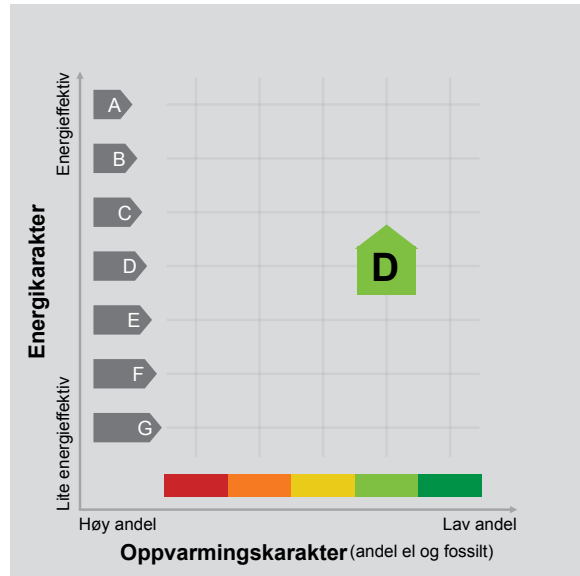
Molde, den 11. august 1972.

MOLDE KOMMUNE

Johan Skipnes
ordfører

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Sollivegen 86 |
| Postnummer | 6414 |
| Sted | MOLDE |
| Kommunenavn | Molde |
| Gårdsnummer | 24 |
| Bruksnummer | 1201 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 13437742 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-147974 |
| Dato | 24.07.2025 |



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)

- Vask med fulle maskiner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Bruk varmtvann fornuftig

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.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1973 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 215 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------|
| Oppvarming: | Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

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/>.





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

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](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

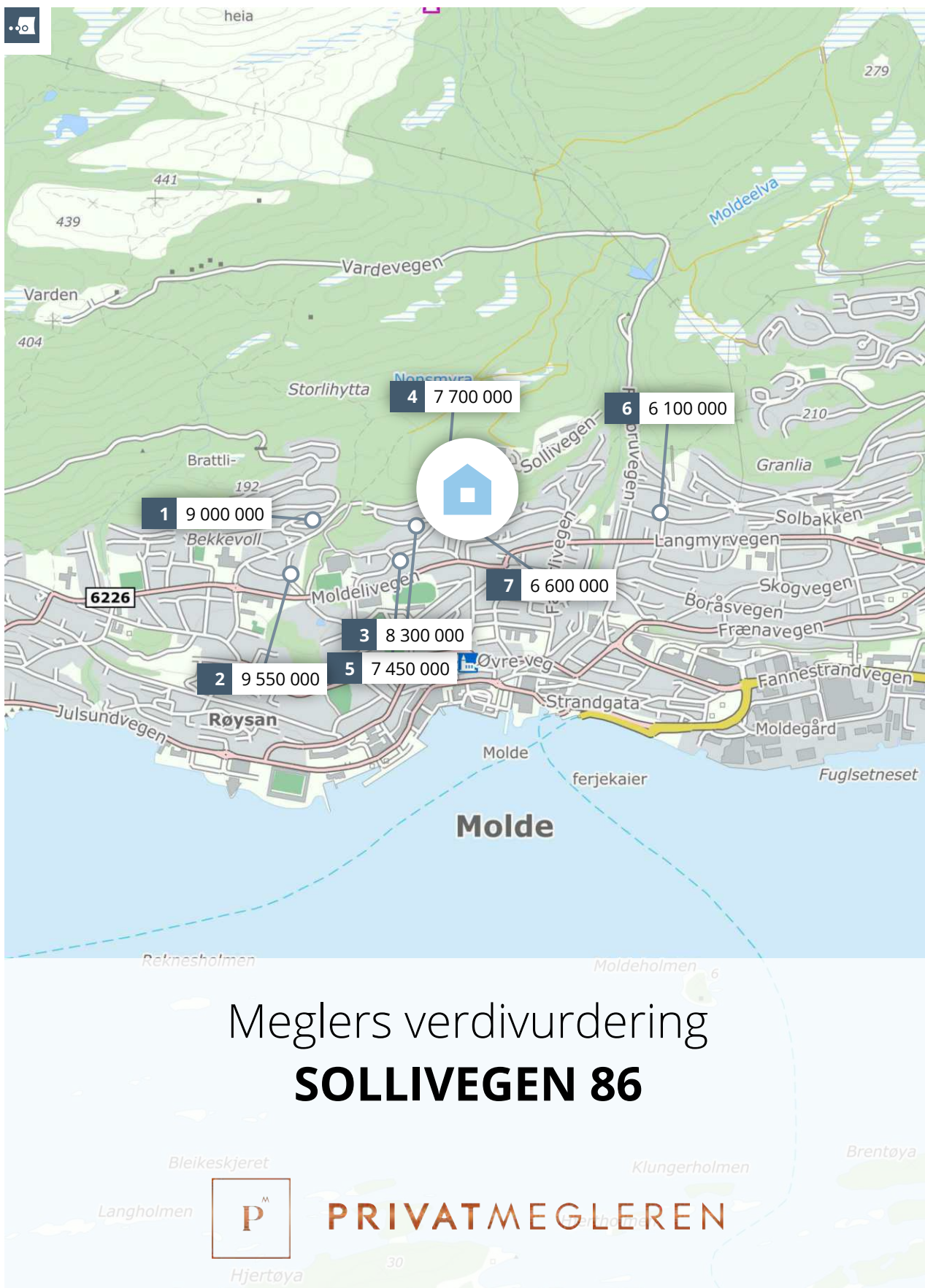
Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Meglerns verdivurdering

SOLLIVEGEN 86



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 07.08.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Randi Hollingen.





Sollivegen 86, 6414 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 24 BNR 1201 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE
GRUNNKRETS HATLELIA

Verdivurdert til

8 650 000

| | | |
|-------------|-----------|---------------------|
| - | 8 650 000 | 34 739 |
| Fellesgjeld | Totalt | m ² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Areal | 249 m ² | - m ² | - m ² | 55 m ² | - m ² | - m ² |
| Tomt | | | | | | 662 m ² |
| Byggeår | | | | | | 1973 |

| | |
|----------------|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 2 |

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESJ | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|---------|-----------|---------------------|
| 1 Peter Solemdals veg 12 213 m ² 1981 722 m ² 5 sov | 20.09.2024 | 7 300 000 | 9 000 000 | 0 | 9 000 000 | 42 254 |
| 2 Holvegen 11 274 m ² 1949 1 172 m ² 5 sov | 03.06.2025 | 8 200 000 | 9 550 000 | 0 | 9 550 000 | 34 854 |
| 3 Sollivegen 43 233 m ² 1976 809 m ² 3 sov | 20.10.2024 | 7 500 000 | 8 300 000 | 0 | 8 300 000 | 35 622 |
| 4 Sollivegen 78 192 m ² 1974 971 m ² 4 sov | 22.12.2023 | 7 950 000 | 7 700 000 | 0 | 7 700 000 | 40 104 |
| 5 Aukravegen 29 275 m ² 1974 975 m ² 3 sov | 03.05.2024 | 5 950 000 | 7 450 000 | 0 | 7 450 000 | 27 091 |
| 6 Mikkellivegen 21 259 m ² 1972 1 034 m ² 3 sov | 10.09.2024 | 5 500 000 | 6 100 000 | 0 | 6 100 000 | 23 552 |
| 7 Sollivegen 40 225 m ² 1973 664 m ² - sov | 20.06.2025 | 5 900 000 | 6 600 000 | 0 | 6 600 000 | 29 333 |

Pen og påkostet enebolig med attraktiv beliggenhet, kort vei til både sentrum og friluftsområdene i Moldemarka. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med fem soverom, 2 stuer og tre bad, og passer godt for større familier.

Nåværende eiere har gjennomført omfattende oppgraderinger, og det meste av overflater er pusset opp i 2023. To av tre bad samt kjøkken ble fornyet samme år. Boligen fremstår som velholdt og gir et godt helhetsinntrykk.

Oppvarming skjer via luft-til-vann-varmepumpe med vannbåren varme i radiatorer, som gir en jevn og energieffektiv oppvarming. Det er også montert peis med innsats i stue i hovedetasje (2022).

Eiendommen har vakker utsikt, en pent opparbeidet hage og flere fine uteplasser med gode solforhold og skjermede soner.

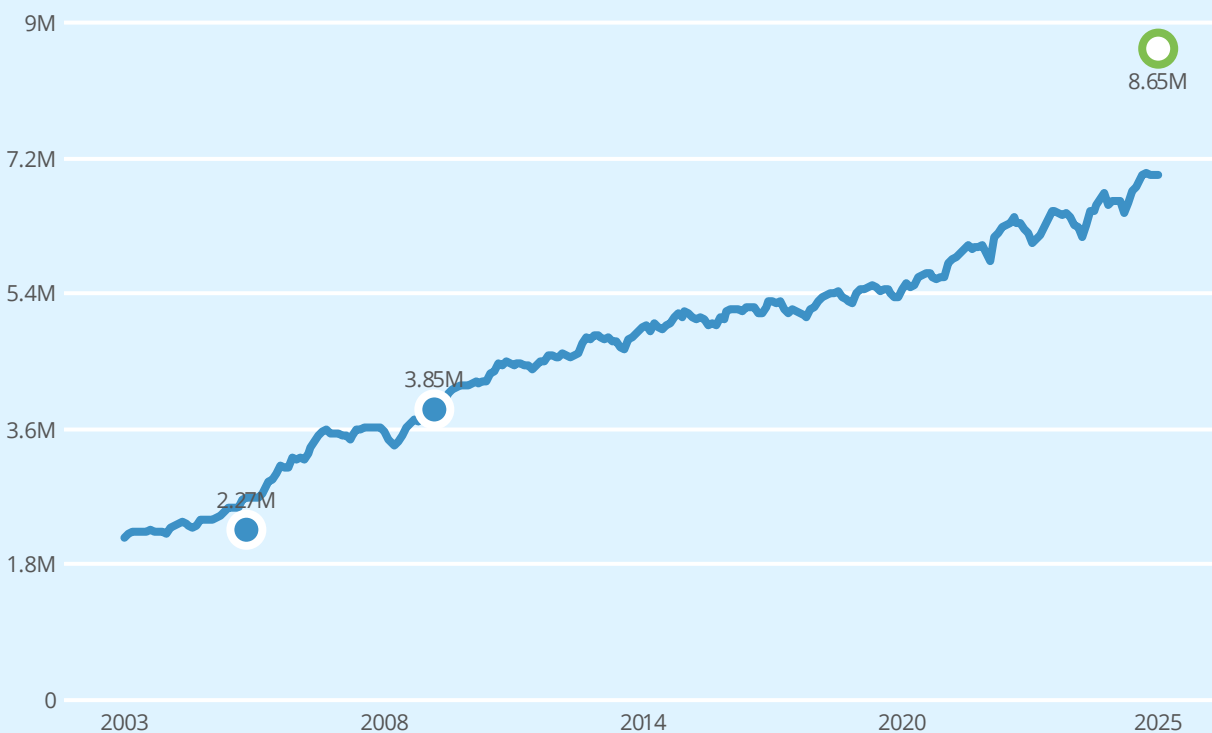


Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 boligsellere 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 verddivurdering 📈 Prisindeks 🏠 Endring av eiendom

1 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESgjELD | TOTALPRIS | |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 22.10.2009 | 30.10.2009 | 07.12.2009 | 3 850 000 | 3 850 000 | - | 3 850 000 | 2 |
| 22.08.2005 | 09.09.2005 | 20.12.2005 | 2 220 000 | 2 270 000 | - | 2 270 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

29
eneboliger til
salgs

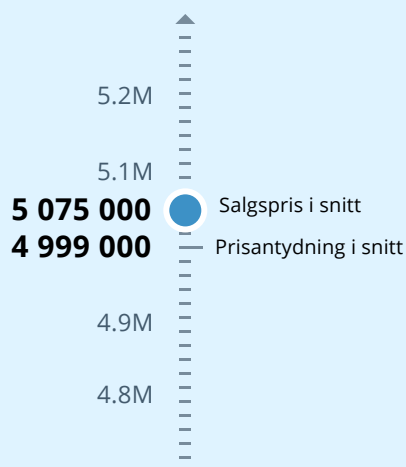


Annonsene har i
snitt ligget ute i

90
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

52
eneboliger solgt

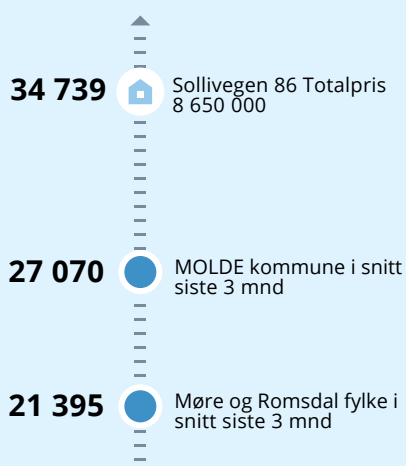


Solgt i snitt
i løpet av

59
dager

for 0.7% 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:
Sollivegen 86, 6414 Molde
Gnr. 24, Bnr. 1201, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251148

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 OVENNEVNT 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 viderefordret 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at 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.
-