



PRIVATMEGLEREN

SKOGLIA 2B

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



Skoglia 2 B, 6421 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 35, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 19243-25269

Referansenummer: U07634

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Nils Henrik Malme



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig

Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er mottatt tegninger via megler som er innhentet fra kommunen. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning.

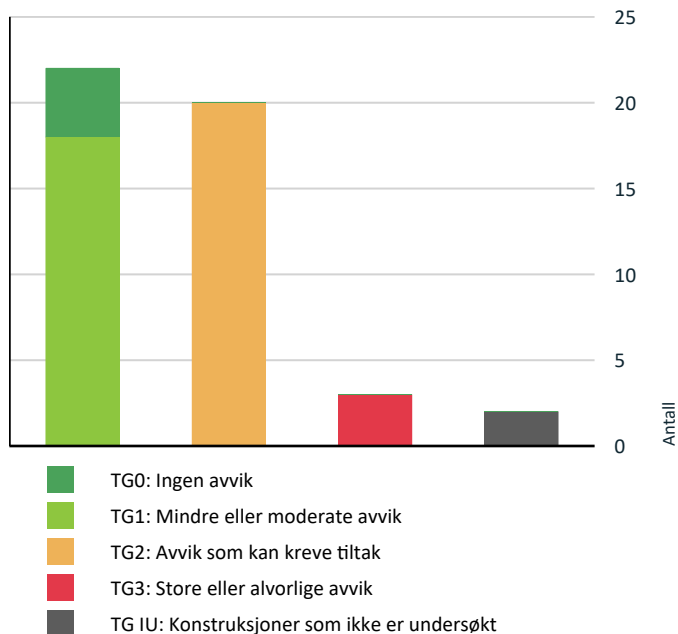
Garasje

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

Det er mottatt tegninger via megler som er innhentet fra kommunen. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning.

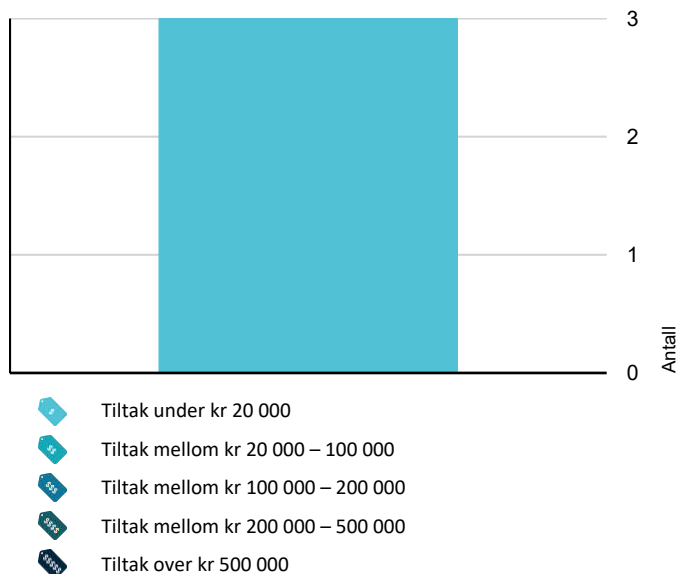
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.

I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for kontroll av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/ rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll, om det er symptomer som tilsier at kontroll må utføres. Det er områder som ikke er kontrollert da det kun utføres stikkprøver ved blant annet hulltaking der dette er mulig, og der det kan være sannsynlig at det finnes avvik. Skjulte avvik kan finnes, og for slike forhold øker muligheten med økende alder på bygningen.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under
balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Gulv i hall

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Loftetasje > Bad > Forholdet mellom
dusjsone/våtsone og dør

[Gå til side](#)



Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger
og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og
konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard med oppgradert kjøkken og bad høsten 2025

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Benders eller tilsvarende betongpanner på lekter over undertaksplater.

Eier opplyser at der har leid inn Gjendem eiendomsservice for gjennomgang og kontroll av taktekking i forhold til å avdekke eventuelle feil/mangler. Det ble ikke avdekt skader eller mangler som følge av dette.

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Snøfanger og fast takstige er montert. Alt av beslag og utstyr over tak av lakkert metall. Taknedløp koblet til rør i grunn.

Takrenne sør/øst har noen trekiler mellom renne og forkant bord av ukjent årsak. I samme område er det synlig spor på takrenne som indikerer at det kan lekke litt ut rundt endeløkk på takrenne. Bør sjekkes og eventuelt tettes/Justere endeløkk.

Veggonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig vindsperre og lekter for ytterkledning av liggende trepanel. Innvendig yttervegg har diffusjonssperre og er kledd med spon eller trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten avstand mellom tredekke på terrasse og ytterkledning på vegg. Dette medfører at kledning blir noe mer fuktutsatt enn tilrådelig. Hjørnebord på hjørne syd/vest er fuktpåvirket og har antydning til begynnende råte i overgang vegg/terrasse dekke. Dette har sammenheng med for lite avstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere en spalte mellom mellom vegg og terrasse bord, og nedre del av hjørnebord som anmerket må skiftes på sikt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med fagverktakstol, undertak av suplater og lekter for taktekking. Konstruksjonen har kaldt uluftet loftrom, med lufting over undertak. Loftbjelkelag og skråhimling isolert. Lagt gulv på midtre del av kryptloft mot vest.

Vindskier av trebord.

Med unntak av det begrensede man kan se via luker i knevegger er konstruksjonen lukket/tettkledd.

Det er derfor ingen muligheter for å kontrollere eller vurdere konstruksjon i øvrige deler av tak, i forhold til detaljer vedr isolering, lufting/ventilering eller forholdet til damp og vindsperre.

Takkonstruksjon er derfor vurdert ut fra alder og hva som er synlig på overflater innvendig og utvendig, samt hva eier/bruker av bygningen opplyser/har kunnskap om.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktskjolder på undertaksplater rett inn og noe sideveis for luker i alle raftekott. Mot sør/vest er det mer skjolder i nedre del ned mot takfot, og i deler av undertaksplater og treverk er det antydning til forhøyde fuktverdier. I trebord i raftekasse var det 16,2 % og i undertaksplate var det 17,4 %. Det må i denne sammenhengen understrekes at i undertaksplate kan man ikke anse måleresultatet som absolutt koreket, da dette er annet materiale enn treverk og ledningsevne i plate kan være annerledes. Så i undertaks plate brukes dette kun som indikator på forskjeller. I treverk er det absolutte verdier. Ved å flytte kontroll punkt til områder uten fuktskjolder så var det lavere verdier enn det som ble målt først.

Det indikerer at det har vært fukt i området i senere tid, eller det er begrenset fukt som kan være der over tid. I kott nord/vest er det en del fuktskjolder i undertaksplate, og der er det antydning til lyst belegg i nedre del av plate, altså den delen av undertaksplate som ligger nedenfor vindspærre(papp plate). Det lyse belegget er sannsynligvis antydning til muggsopp, men dette er i ett begrenset område som kan vaskes bort, men årsak bør avklares.

I undertaksplate i dette området var det 25,4 %. Høyt utslag, men noe usikkert grunnnet materiale. Men i områder over dette området var det 12 og 14 %- noe som indikerer at det er fukt i plate der det er høyest resultat.

Det er også fuktskjolder i tilsvarende sperrerom i kott nord/øst og sør/øst, men der var det ikke nevneverdig fukt å registrere.

Det er ikke forhold for å ta seg opp på tak, da det er glatte overflater og ingen anordning for å gjøre dette på trygg måte, men sett fra bakkenivå er det ikke synlig skader i taktekkking eller spesielle forhold å se ved beslag som kan gi noen forklaring på årsakssammenheng med forhold utvendig. Videre kan det være ulike årsaker til det man ser. Noe kan være mindre fukt driv inn ved spesielle værtypen, eller mindre lekkasjer. Det kan også være kondens som følge av luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon med varmluft opp i kald konstruksjon som medfører deler av det vi ser her. Det er i alle tilfeller mindre forhold som er avdekket, og det er ikke sett direkte skader som følge av dette p.t.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må være å følge med over tid for å kartlegge når det eventuelt skjer endringer innvendig og i den sammenheng forsøke å relatere dette til klima/vær eller annet. En nærmere sjekk av beslag og overganger på takflate bør også gjøres ved anledning

TG 2 Vinduer

Stolpevinduer av tre med to-lags isolerglass. Utvendig avtagbare tresprosser. Malt utv. og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder er avvirket i dette tilfellet. Vinduer er produsert 1/98 står det i stempel. Det betyr at det straks er 28 år gamle. Normal brukstid for vinduer er 45 år. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punktering i tiden fremover. Ellers ikke sett skader eller punktering på befaringsstidspunktet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrerte forhold som tilsier behov for tiltak på kortere sikt.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør og vaskeromsdør er malte dører av tre/trefiber med 3-lags glass. Elektronisk lås på hovedytterdør.

Vaskeromsdør ikke mulig å låse/vrider stopper før låst stilling. Dette må ordnes før visning og er derav ikke angitt som avvik

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Balkongdører

Balkongdør i stue er isolert tredør med to-lags isolerglass. Malt overflate innv/utv. To-fløyet dør.

Tilsvarende en-flyet dør i loft etg.

Dører fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder er avvirket i dette tilfellet. Normal brukstid før dører er 45 år. Normal brukstid før punktering kan skje i isolerglass er 20-25 år. Dører har passert halv brukstid, men har ikke synlige skader eller mangler utover elde og slitasje med noe slitte pakninger i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak på kortere sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse av tre foran fasade sør og delvis vest i 1 etg. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Terrasse hviler på tredragere på betongfundament i grunn.

Foran stue i loft etg er det understøttet veranda av tre med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Det er montert drypptak under dekket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i henhold til kravene da boligen ble oppført og er 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Det er synlig noe fuktskjolder på bjelker for veranda i loftplan som kan indikere at drypptak løsningen ikke er helt tett.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Treplatt foran hovedinngang.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Parkett i stue. Laminat i stue og soverom i loft etg. Flis i hall, toalettrom, vaskerom, kjøkken og bad.

Vegger: Malt tapet i hovedsak. Malt panel i hall. Flis i bad.

Himling: Malt paneli stor grad. Tak-ess plater i kjøkken og malte glatte plater i bad.

Kjøkken, bad, samt toalettrom er oppusset i 2025. Laminat i alle rom i loft fra 2025.

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

TG 2 Gulv i hall

Flis på gulv i hall

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i en del flis. I områder som ikke er tildekt/skjult med teppe og møbler var det bom i 12-13 flis. Bom betyr at flis er løse eller i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis kan tas opp og limes på nytt, men foreløpig er dette ikke synlig, og først når fuger sprekker opp som følge av at flisene er løse så kan dette vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller og isolert betong gulv i 1 etg.

Målt helning i stue og soveorm øst i loft etg, og stue og kjøkken i 1 etg.

Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, og i soverom øst var det 8 mm avvik tvers over rommet, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

Det kan i tillegg anmerkes at det mellom stuegulv og kjøkkengulv er en høydeforskjell grunnet avretting av gulv og gulvvarme som ble lagt i gulv i forbindelse med oppussing.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe. Pusset og malt. Sotluke i under etg. Stålbleslag over tak. Vedovn i stue.

Siste kontroll av pipe og ildsted den 13.12.2023. Ingen anmerkning registrert da.

NB ved oppussing av kjøkken(etter denne kontrollen) er det plassert ett skap som har nærmere avstand til sotluke enn 30 cm - sideveis. Det bør påregnes at det blir gitt pålegg om enten å øke avstand eller montere ubrennbart materiale der det er brennbart materiale i avstand på 30 cm fra luke. Alternativt kan dette løses med en sotlukestein i brennkammer/innenfor sotluke. For kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale er ett TG 2 avvik !

TG 0 Innvendige trapper

Malt tretrapp

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte trefyllingsdører. Glassfelt i dør mellom hall og stue.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad rehabilitert høsten 2025 i følge eier. Trykkvannsrør er fra byggeår, og bad anses derfor ikke som totalt rehabilitert.

Flis og membran utført av Jostein Krakeli As, og arbeid på VVS av Mathisen VVS. Elektro - Elmo.

Det ble under denne prosessen lagt ned nye varmekabler, og nye sluker i gulv.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt glatt plate i himling.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Forholdet mellom dusjsone/våtsone og dør

Flis på vegg. Dusjnisje med glassdør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke kjent løsning/fuksikring av vegg mellom dør og flislagt sone/tettesjikt i vegg.

Årsak til at dette anmerkes som avvik er at hvis det ikke er gjort tiltak med fuksikring av vegg i døråpning, så kan fuktvandring i limsjikt/bak flis og fuger trekke inn i vegg ved døråpning og påføre fukskader i skjult veggkonstruksjon.

Glassdør vil hindre direkte fukpåvirking/sprut mot dør/dørkarm og list, men dette er kun ett delvis tiltak for fuksikring i dette tilfellet.

Undersøk mulighet for å fremskaffe dokumentasjon på løsning med fuksikring av vegg i døråpning.

LOFTETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

Det er høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og sluker til over kravet. Lokalt fall i dusjsone til kravet.

Fall utenfor lokalt område/dusjsone er noe varierende, men i stor grad 1:100 og i henhold til kravet for deler av gulv, men grunnet to sluker og noe kompromiss vedr hvordan fall kunne legges kan det være noen områder som ikke har 1:100 fall, men det er fall i retning sluk fra alle retninger, og slike små avvik på fall utenfor lokalt område er valgt å ikke vektlegges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan anmerkes at høyde forskjell mellom gulv i stue og gulv i bad er 72 mm. Det ser ut til at gulv er bygd opp i forbindelse med oppussing.

Hvis man for ett våtrom legger til grunn total rehabilitering så er terskel høyde over 25 mm vesentlig avvik og ett TG 3 avvik. Ved oppussing bør man der det ikke er tekniske behov grunnet andre innstallasjoner i gulv som rør/sluk etc som medfører at man må heve gulvet, så bør det legges til grunn det som er normalen etter dagens krav som er maks 25 mm og derav vil ett slikt avvik medføre TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet er nyoppusset og tiltak i dette tilfellet er både ugunstig økonomisk/praktisk, og for mange ikke nødvendig for normal bruk. Dette må man leve med, men avvik og lavere TG må man også leve med på forholdet i fremtiden.

LOFTETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne/hjørne sluk av plast i dusjnisje og standard plast sluk under badekar. Begge sluk skiftet i 2025
Ny membran 2025.

Det er opplyst at dokumentasjon på membran vil foreligge. Denne avventes mottatt, og

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med fronter av eik, og eikefinert skrog og hvit heldekkende servant. Speilskap med lys over servant.

Gulvontert toalett. Flislagt dusjnisje med glassdør. Toppdusj og hånddusj.

Frittstående badekar i hvitt plast materiale.

Alt nytt i 2025.

NB! Dusjnisje er smal. 67,8 cm, og er under anbefalt bredde som bør være 80 cm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er el. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte over dør

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjort da bad er rehabilitert i 2025 (med unntak av trykkvannsopplegg) og det foreligger dokumentasjon på membran og tettesjikt. I forbindelse med rehabilitering ble det åpnet konstruksjoner i vegger i våtsone.

Bad er ikke tatt i bruk etter rehabilitering.

Samlet vurdert anses i dette tilfellet hulltaking å ikke gi noe relevant informasjon om tilstand i tilleggende konstruksjon på nåværende tidspunkt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt vaskerom fra byggeår

Våtrommet har begrenset restbrukstid.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt våtromstapet på vegg og malt panel i himling

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtromstapet er ikke godkjent som membran med mindre den kan dokumenteres med egenskap som minimums krav til membran, og den er lagt med overlapp eller sveist i skjøter. Denne er lagt kant i kant og ingen sveiste skjøter.

Vindu og dør innenfor våtsoner i bad og vaskerom må/bør unngås, men kan det av en eller annen grunn ikke unngås, så må dør/vindu være i ett materiale som tåler fukt. Videre vil overgangen mellom vegg/membran og vindu/utføring bli ett svakt punkt der vann/fukt kan trekke inn i vegg og medføre fukt og råteskader i konstruksjon.

Videre er alder alene grunnlag for TG 2, med begrunnelse i begrenset rest brukstid da forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppnådd. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å legge nye tettesjikt/membran i våtsoner i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.

Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm. Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Fra topp gulv ved terskler og til topp slukrist er det ca 12 mm. Dette er fall som er lagt lokalt rundt sluk. Kravet er 25 mm. Ingen av dørterklene ser ut til å være bygd vanntette.

Så er det fra 20-30 cm fra sluk fall mot dør til kjøkken på 6 mm og mot ytterdør 2-3 mm. Altså fall feil veg. Ellers er deler av gulv tilnærmet flatt.

Det er samlet vesentlig avvik på fallforhold, og på krav til høyde på vanntett sjikt i gulv. Det er ingen garanti for at gulv er tett i overgang vegg/gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et våtrom 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 påfører omkringliggende areal vannskader, og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å avrette gulv til korrekt høydeforskjell/riktig fall mot sluk, og ny membran/ny gulvoverflate.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjente forhold vedr membran. Ingen spor i sluk eller andre steder av membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen spor av membran. Det foreligger ingen opplysninger eller indikasjon på at gulvet er tett i overgang vegg/gulv eller mot terskler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales å avrette gulv med riktig fall mot sluk, samt å legge ny membran for å oppnå sikkert vanntett gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med garderobeskap, og underskap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Stål skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet er tilknyttet boligens avtrekks/ventilasjonsløsning. Dette anlegget er ikke i drift.

Det er tilluftspalte over dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking mot relevante områder i våtrommet er ikke mulig da alt av våtsoner ligger mot yttervegg.

Alder og byggemåte medfører at det er med stor sannsynlighet er vesentlig avvik fra gjeldende anbefalinger for våtrom. Rommet er 28 år og ingen spor av godkjente tettesjikt. etter dagens krav. Aldere tilsier også at opprinnelige egenskaper er svekket. Det ble utført visuell kontroll og indikasjonstesting (fuktmåling med egnet instrument) i tilgjengelige områder.

Det foreligger i dette tilfellet ikke indikasjoner på mulig fuktbelastning i konstruksjon, men uten destruktive inngrep er det ikke mulig å verifisere tilstanden bak overflater. Skjulte skader kan finnes ved åpning av konstruksjon/ved rehabilitering av rommet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Sigdal innredning med benker og skap samt kjøkkenøy. Innredningen har glatt lys grå utførelse.

Stein benkeplate og plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Kompositt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer med stekeovn, microbølge, kompositt oppvaskkum, induksjons topp med integrert kullfilter avtrekksvifte.

Waterguard montert i kjøkkenbenk.

Det er ikke montert komfyrvakt, men hvis ikke el. anlegg for koketopp ble endret så utløses ikke det kravet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Malt panel i himling og malt tapet på vegg. Malt flis på gulv. Servantskap med hvite glatte fronter i høyglans og heldekkende servant plate. Gulvmontert toalett.

Toalett og servantskap nytt i 2025.

Toalett rom er tilknyttet boligens avtrekksanlegg/ventilasjon. Dette anlegget står, og rommet har da pr definisjon aktiv ventilasjon. Det er en vifte i vegg mot vaskerom, men dette er vifte mellom rommene og ikke avtrekk ut.

TG 3 som følge av manglende tilfredsstillende ventilasjon. Ellers ikke registrert avvik av betydning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk/ventilasjon må etableres for å lukke avviket. Settes ventilasjon i boligen i gang igjen så skal dette avviket automatisk lukkes - forutsatt at avtrekk fungerer som tiltenkt

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom er plassbygd. Det foreligger ikke nærmere opplysninger om hvordan rommet er bygd opp, eller dokumentasjon på arbeidet.

Rommet har natur panel i himling og på vegg og flis på gulv. Isolert kjøleomsdør av metall og norcool aggregat.

Aggregat var ikke i bruk under befaring og ingen tekniske forhold er derav kjent for takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjølerom bygd som rom i rommet må bygges med plast diffusjonssperre på varm side av konstruksjon, så isolert konstruksjon og med panel/diffusjonsåpent sjukt innvendig. Mellom vegger og tak i kjølerom og annen konstruksjon skal det være en luftspalte på 50 mm eller mer.

Her kan det ikke avdekkes om det er plast diffusjonssperre på varm side, da dette er innkledd men slik det ellers fremstår er det ikke lufting mellom vegger i kjølerom og andre rom/vegger eller mot himling. Men det understrekes at alt er innkledd og helt eksakt løsning er ikke mulig å avdekke.

Denne type rom ligger i kategori risiko konstruksjon ved eventuelle feil eller avvik fra den byggemåte som må benyttes og derfor gis TG 2 som følge av usikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det ved anledning åpnes konstruksjoner for å forsøke å avdekke eksakt hvordan konstruksjon er bygd opp, og for å avdekke om det kan være nødvendig med tiltak

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har trykkvannsopplegg av kobber fra byggeår. Stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke sett utvendig stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å avdekke utvendig stoppekran, da man skal ha kontroll på denne ved behov

TG 1 Sluker i bad

Det ble skiftet sluker i badegulv høsten 2025. Begge av plast.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør og sluker. Lufting på kloakk ført til lyre over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Ventilasjon

Boligen har opprinnelig ventilasjonssystem med avtrekksvifte i raftekott nord/øst. Denne har/hadde avsugs kanaler fra toalett, vaskerom, bad og sannsynligvis kjøkken. Videre tilluftspalter inn via vinduer og alle dører har tilluftspalter i øvre karm for gjennomstrømming i rommene. Avkast over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt.

Anlegget er ikke i bruk, og det kan ikke avdekkes betjeningspanel for bruk av dette. I bad er kanal fjernet. I kjøkken var det muligens opprinnelig avtrekk i egen kanal, men den er også blendet i himling, men kanal er synlig i raftekott sør/øst.

Boligen har derav ikke ventilasjon utover passiv tilførsel gjennom spalter i vinduer.

Under avtrekks aggregat i kott nord/øst er det fukt på sponplate aggregat står på. Dette kan enten skyldes kondens i systemet eller fukt inn via kanal som går opp og til over tak.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anlegget må settes i drift hvis boligen skal ha noen form for ventilasjon etter dagens normal krav. Det bør også vurderes å sette reetablere avtrekk fra bad som opprinnelig gikk til anlegget. Årsak til fukt under aggregat må undersøkes nærmere og når årsak er funnet så må det utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er to stk luft/luft varmpumper. En i loftsstue og en i stue.

En fra 2017, og en fra 2020 - i følge produksjonsår på pumper. Begge i normal drift under befaringen.

TG 2 Varmtvannstank

VV berder på 200 l. Tank fra 2019.

Årstill: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Varmekilder

Varmpumper beskrevet under eget pkt.

Det er varmekabler/gulvvarme i bad, hall, vaskerom og kjøkken.

Vedovn i loft.

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Normalt skjult anlegg. Automatsikringer i skap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Div el arbeider gjort under oppussing av kjøkken og bad i 2025, og montering av el. bil lader.
Det er under befaringen ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring på el. arbeider utført i siste eiers eiertid.
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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Når det ikke er forelagt takstmannen samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Takstmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er to stk nye 6 kg pulverapparat. Røykvarslere montert i begge plan

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygningen er sannsynligvis oppført på løsmasser med komprimerte sprengstein masser i tomtegrøp- eller lignende. Det kan være fjell på deler av tomten.

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

• Tiltak:

Skifte råteskadede deler av gjerdet

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drensssystem. Det forutsettes at der er etablert en eller annen form for drens-system i henhold til gjeldende regelverk og normal byggeskikk for tiden.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Betong belegningsstein på gårdsplass nord. Det ser ut til å være lagt helling på plass fra grunnmur. Mot sør og vest er det treterrasse som dekker det med meste av grunn og derav ikke mulig å se helling på terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert. Oppgitte typer rør over her er derfor basert på normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Det er en lav mur av forskalingsblokk med tregjerde over mot sør og vest på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte en del steder i gjerdet. Noe eksempler fremgår av bilder, men det kan være andre områder enn det som er vist her

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2003

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppgitt år i EDR, Godkjent søknad i des 1999.
Garasje er sannsynligvis oppført i tiden 2000-2003

Beskrivelse

Garasje med bod oppført med støpt gulv på grunn og ringmur av forskalingsblokk. Over mur er det enkelt bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Saltak av tre med betong panner som takteking. Sidedør og boddør av tre. Garasjeport er leddport av metall med el. portåpner. Strøm og lys innlagt. Det er lagt sponplater på undergurter i tak for lagring av lettere gjenstander

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

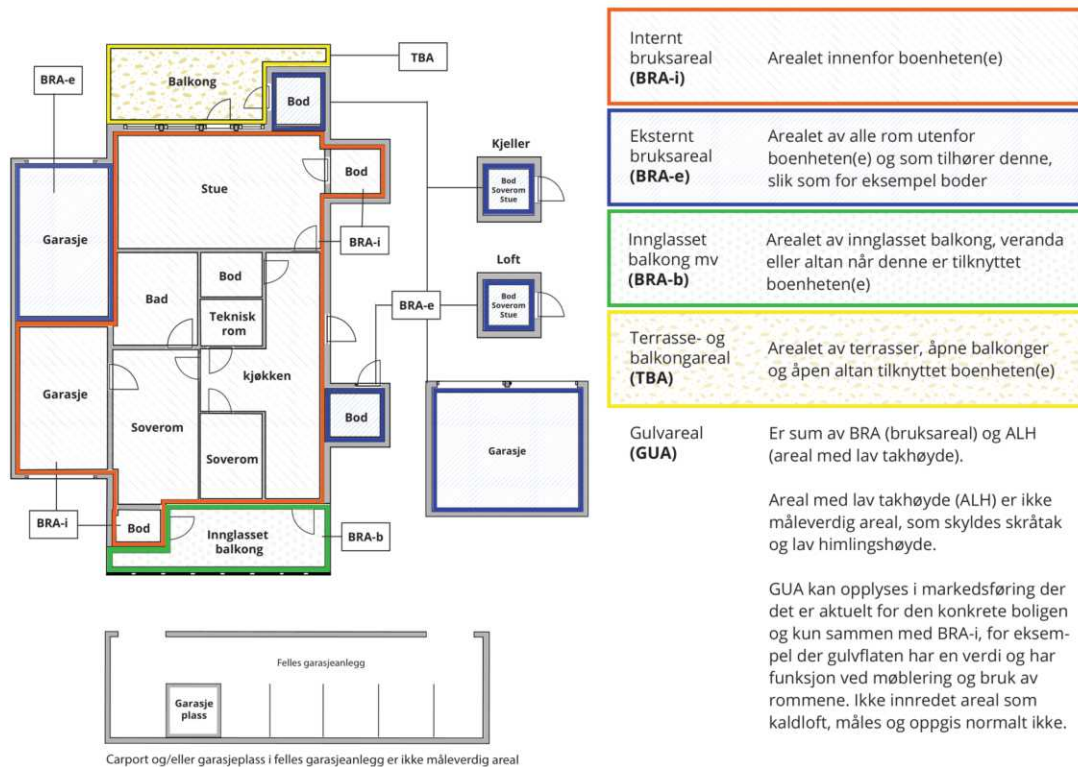
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	63			63	3
1. Etasje	82			82	57
SUM	145				60
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue m/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger via megler som er innhentet fra kommunen. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Totalt oppusset bad i loft etg og kjøkken med ny innredning og hvitevarer, ny hovedytterdør og ny vaskeromsdør, og ny Innvendig trapp høsten 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1 etg varierer fra 3,338 m. i kjøkken, og 2.369 m i stue, og 2.385 m. i hall. Krav til takhøyde er 2,40 m. Måling skal gjøres fra ferdig himling til støpt gulv. Altså gulv under parkett/flis etc. I hall er det sannsynligvis korrekt høyde til gulv under flis, men i stue og kjøkken er det henholdsvis 3 og 6 cm avvik som vanskelig kan forklares med parkett/flis tykkelse. I loft etg er det 2,389 m. takhøyde til laminat, og det tilsier 2,4 m på spongulv under.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger via megler som er innhentet fra kommunen. Disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjørne/raft på bod er plassert nærmere boligen enn 1 m som er kravet til avstand mellom b

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	0
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Bente Iren Haaseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	35	8		0	499.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skoglia 2B							
Hjemmelshaver							
Haaseth Bente Iren, Oshaug Tor Berg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Skoglia ved Røbekk. Veletablert boligområde med årølia med barnehage og skole i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet med plen og hage. Betong belegningsstein på gårdsplass

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Eieropplysninger	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 undersøkelser.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/UO7634>

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.	
45251216	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bente Iren Haaseth	Tor Berg Oshaug
Gateadresse	
Skoglia 2B	
Poststed	Postnr
MOLDE	6421
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind, Tinde
Polise/avtalenr.	7882154

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	Helrenovering av bad
Arbeid utført av	Jostein Krakeli, Mathisen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt er nytt
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mesteparten, venter på siste melding
-------------	--------------------------------------

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	2 stk nye varmepumper. Varmekabler kjøkken og bad.
Arbeid utført av	Elmo, lelektro

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	Elmo
-------------	------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	32 A, ladeboks
-------------	----------------

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av tak/takstein

Arbeid utført av

Gjendem Eiendomservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Iren Haaseth	9a57d6e33b7b3a413bd8	15.12.2025	Signer authenticated by One time code
	695a6211bc176cc9005f	11:06:27 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Berg Oshaug	d41b23cf3e4980b579780	15.12.2025	Signer authenticated by One time code
	f46194330baec3a4763	11:08:01 UTC	

- 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, 08.12.2025 12:26



Eiendom 1506-35/8 Astra

Bruksnavn	Astra	Etablert dato	13.07.1942	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	500,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1506	Beregnet areal	499,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	35	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	8	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skoglia 2B	6421 Molde	Strande	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.07.1942	Skylddeling	1506-35/8	Mottaker	2224,6
		1506-35/1	Avgiver	-2224,6
20.12.1982	Kart- og delingsforretning	1506-35/54	Mottaker	31,5
		1506-35/8	Avgiver	-31,5
17.06.1997	Kart- og delingsforretning	1506-35/86	Mottaker	705,9
		1506-35/8	Avgiver	-705,9
16.02.1998	Grensejustering	1506-35/70	Mottaker	456,7
		1506-35/8	Avgiver	-456,7
		1506-35/8	Avgiver	-530,1
		1506-35/71	Mottaker	530,1
16.08.2011	Annen forretningstype	1506-31/295	Berørt	0
		1506-16/9	Berørt	0
		1506-35/8	Berørt	0
		1506-29/690	Berørt	0
22.10.2013	Annen forretningstype	1506-31/295	Berørt	0
		1506-35/8	Berørt	0
		1506-29/690	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-35/8	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	16006394	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt	15.06.1998	Avløp	
Tatt i bruk	14.08.2003	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	24/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	24/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	24/0	24/0

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	16004707			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	19/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	19/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/0	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	19/0	19/0

Bygg 3 av 4: Enebolig

Bygningsnr	16005843			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.04.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	146/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	22.10.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	146/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/0	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	146	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	82/0	0/0	82/0
H02	Hovedetasje	0	64/0	0/0	64/0

Bygg 4 av 4: Enebolig

Bygningsnr	16004685			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	130/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	130/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/0	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	130	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	74/0	0/0	74/0
H02	Hovedetasje	0	56/0	0/0	56/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.12.2025 12:26

Eiendom 1506-35/8

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Skoglia 2 B	6421 Molde

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Oshaug Tor Berg Skoglia 2 B 6421 Molde	220961	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Haaseth Bente Iren Skoglia 2 B 6421 Molde	040266	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Haaseth Bente Iren Skoglia 2 B 6421 Molde	040266	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Oshaug Tor Berg Skoglia 2 B 6421 Molde	220961	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Oversiktskart



Adresse: Skoglia 2B, 6421 Molde
Gnr/Bnr: 1506/35/8/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 500 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.12.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Skoglia 2B, 6421 Molde**
Gnr/bnr: **1506/35/8/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 500 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.12.2025

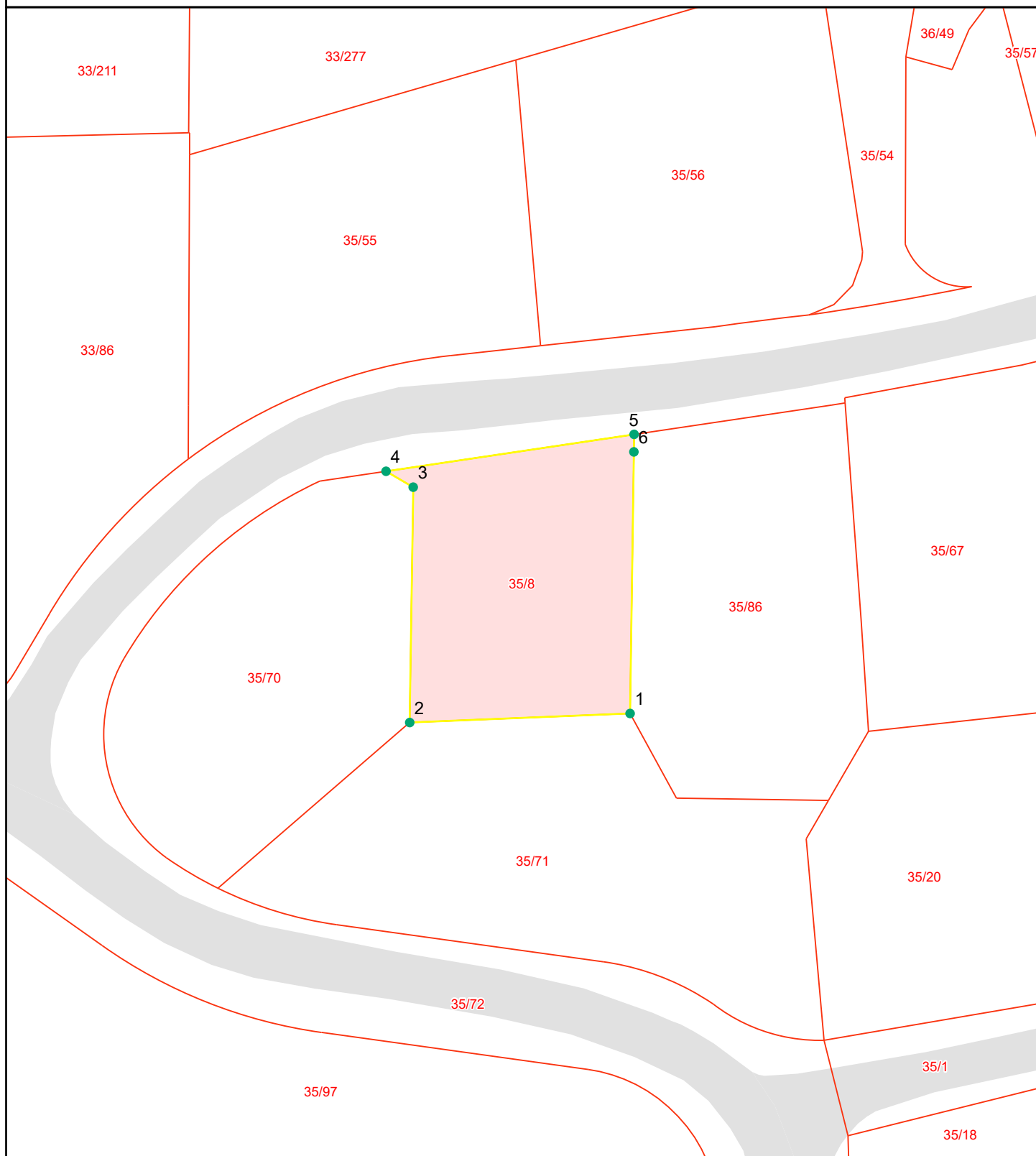


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959172.22	412502.15	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.33	0
2	6959171.39	412481.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.66	0
3	6959193.01	412482.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.9	0
4	6959194.47	412479.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.12	0
5	6959197.86	412502.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.61	0
6	6959196.25	412502.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.08	0



Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/8
Adresse: Skoglia 2B
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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: 08.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skoglia 2B, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.10.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf		
Delarealer	Delareal	500 m ²	
	KPHensynsonenavn	S_130	
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
	Delareal	143 m ²	
	KPHensynsonenavn	S_220_03	
	KPStøy	Andre støysoner	
	Delareal	500 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	1096
Navn	Mindre vesentl. reg.endring Skoglia 2 og 4, Røbekk
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1489/1096_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1039/1575_bestemmelser.pdf



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 pendelbusnettverket i Molde kommune
- Kommunedelplan for Møreaksen

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

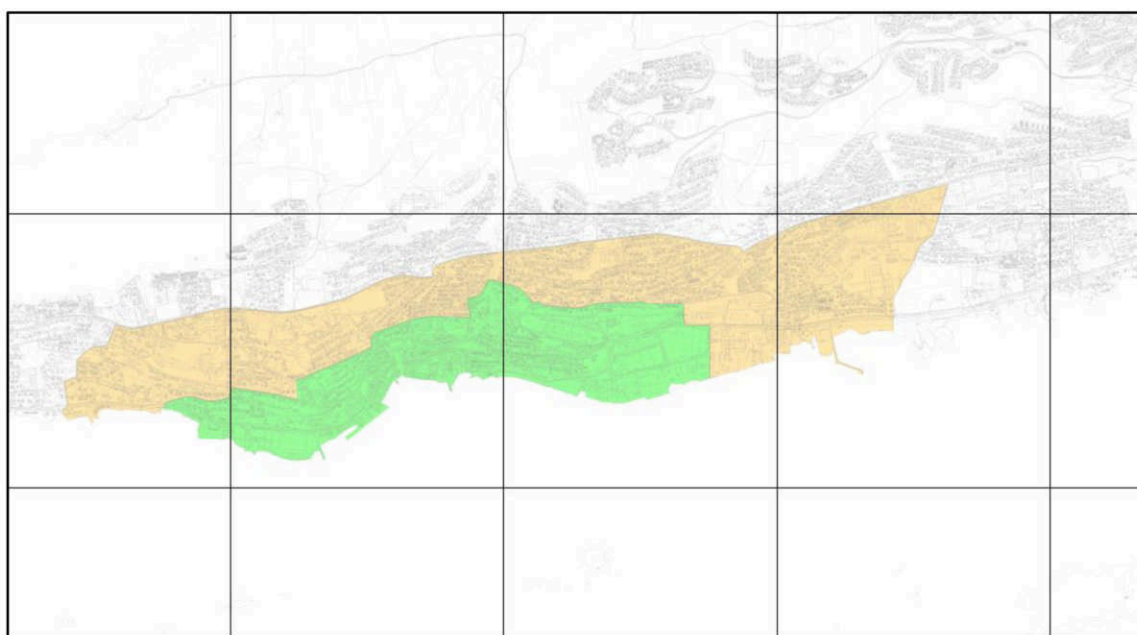
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet $\leq$ 60 m ²	0,5	1,0	1,5
	Boenhet $\geq$ 60 m ²	1	1,5	2,0
Studentboliger	Boenhet $\leq$ 30 m ²	-	0,2	0,2
	Boenhet $\geq$ 30 m ²	-	0,5	0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet $\leq$ 60 m ²	1	1	1
	Boenhet $\geq$ 60 m ²	2	2	2
Studentboliger	Boenhet $\leq$ 30 m ²	1	1	1
	Boenhet $\geq$ 30 m ²	1	1	1

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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4

Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 13.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m², inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

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

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

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

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

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

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m²-BYA=40 m². For naust tilhørende gardsbruk er m²-BYA tilsvarende m²-BYA = 50 m². Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

- a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².
- b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

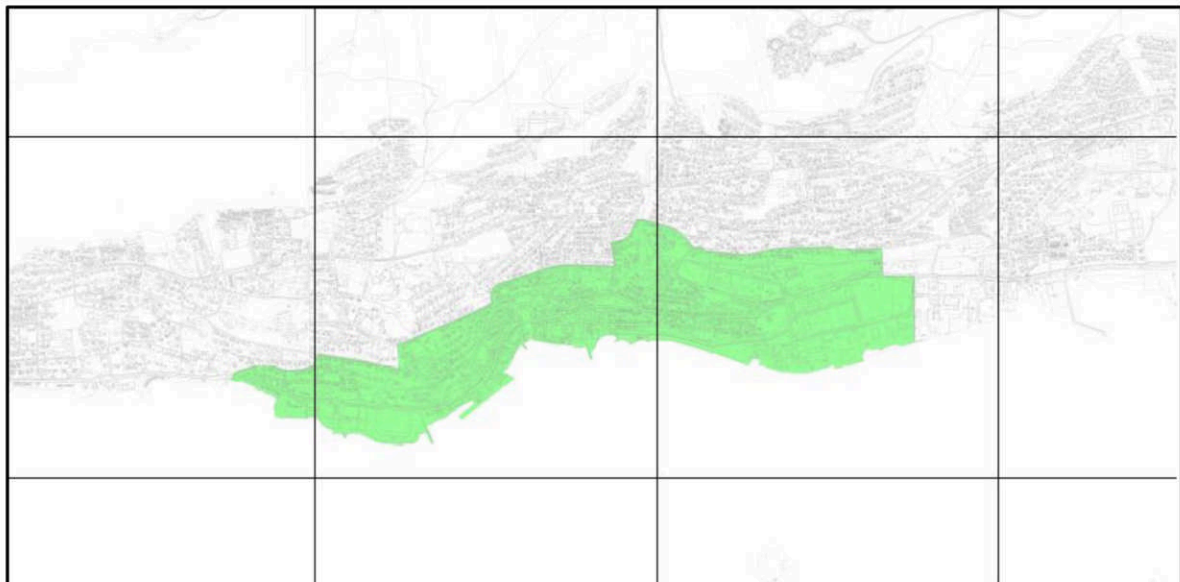
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

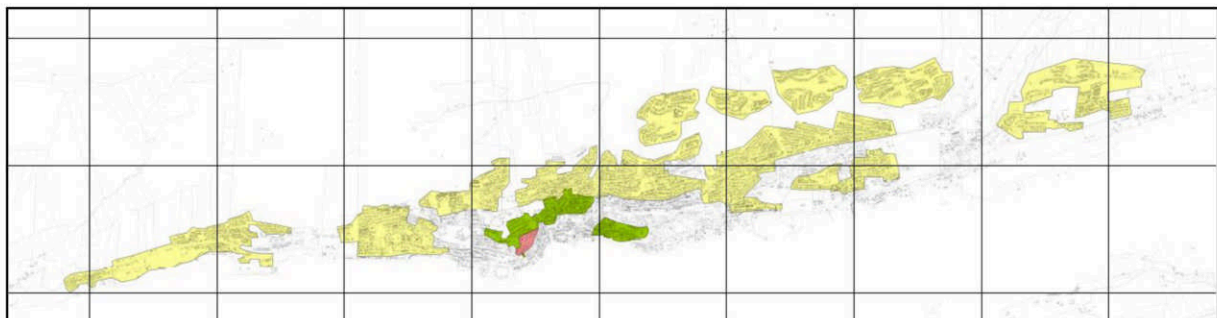
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere

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

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.
3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



MOLDE KOMMUNE



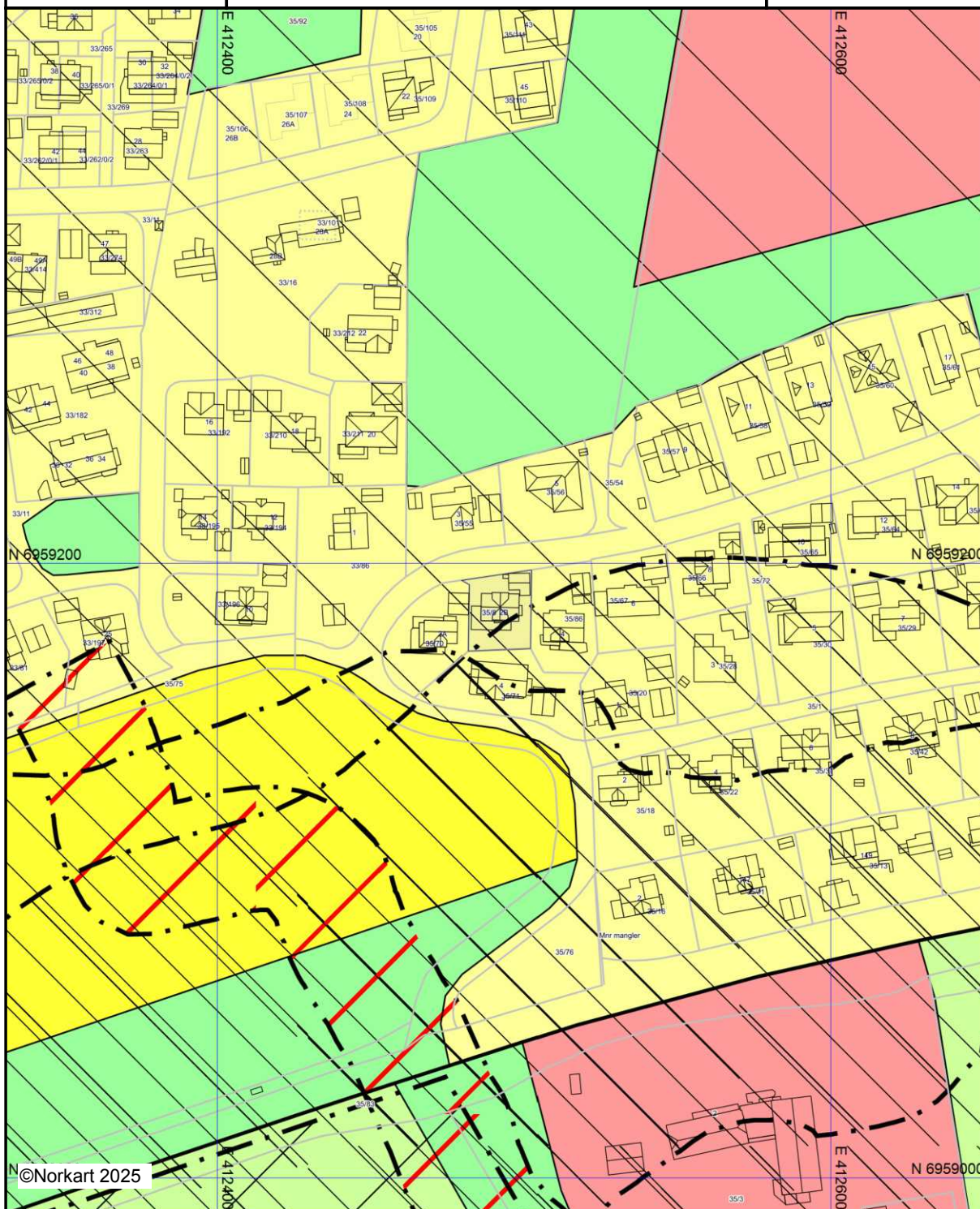
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/8
Adresse: Skoglia 2B
Utskriftsdato: 08.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Kommuneplanens arealdel for

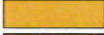
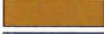
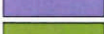
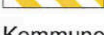
Plannummer

MOLDE, DEL 1, 2015-2025

K201401

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

	Grønnstruktur - nåværende
	Grønnstruktur - fremtidig
	Frrområde - nåværende

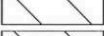
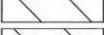
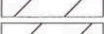
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

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

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

	Småbåthavn - nåværende
	Drikkevanr - nåværende
	Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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



Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

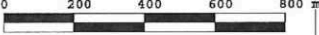
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKB	Målestokk	1:20000
Dato for basiskart	2016		
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven

Saksnummer

Dato (fra-til)

Saksbehandler

Forhåndskonferanse			
Varsel om oppstart av planarbeid		12.2.2014	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	53/15	25.8.2015	HVS
Offentlig ettersyn (1. gang)		5.9.-19.10.2015	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	42/16	30.8.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	126/16	13.9.2016	BG

Kommunestyre

97/16

6.10.2016

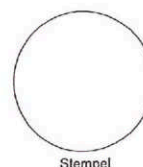
BG

1. revisjon av plankart		14.11.2016	BG
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

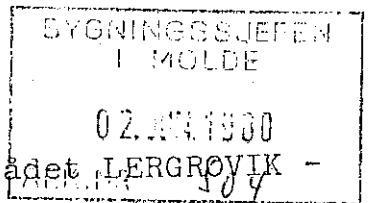


MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører



Stempel



REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for området LERGROVIK -
ARØ - RØBEKK i Molde kommune.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen villamessig bebyggelse
2. Industriformål
3. Offentlig formål

B. Landbruksområder

C. Trafikkområder

1. Kjøreveger/parkeringsplasser/grøntrabatter
2. Gang- og sykkelveger
3. Flyplassområde

D. Friområder

1. Parker/Idrettsanlegg/turveger/lekeplass

E. Spesialområder

1. Gravlund
2. Småbåtanlegg

F. Fellesområder

1. Felles atkomstveger

§ 3

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

A. Byggeområder

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims - sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet. Maksimal utnyttelsesgrad lik 0.10.

- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
- c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

Bygningsrådet kan tillate at garasje og biloppstillingsplass anlegges og utføres som fellesanlegg, der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 5

Områder for industriformål.

- a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b) Anleggenes og bebyggelsens art, i utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.
- c) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder kan dette ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- d) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og må ikke overstige 2 etasjer.
- e) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.
- f) Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.
- g) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

- h) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3 for Molde kommune.

§ 6

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Landbruksområder

§ 7

- a) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for landbruksvirksomheten.
- b) Oppføring av bygninger innenfor landbruksområdet skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet, jfr. kap. XIII i bygningsloven samt kommunens vedtekt til lovens § 81.
- c) I landbruksområdet ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående og at det blir bygd felles naust på dertil høvelige steder, der dette ikke er til hinder for området bruk som landbruksområde.

C. Trafikkområder

§ 8

Kjøreveger.

- a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.
Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med retningslinjer fra Statens Vegvesen.
- b) Boligsamleveg bør ikke ha direkte atkomst til bolig-samleveg eller riksveg/fylkesveg der planen viser annen atkomst.

§ 9

Gang- og sykkelveger.

- a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i særlige tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelvegen dersom det ikke etter rådets

er uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

- b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.
- c) Byggeområdenes interne vegnett må tilknyttes de offentlige gang- og sykkelvegene på en trafikksikker måte.

§ 10

- a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, anlegg for sport og idrett, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.
- b) I friområde ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående der disse ikke er til hinder for området bruk som friområde.
- c) Bygningsrådet kan, i særlige tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hinder for området bruk som friområde.

§ 11

Gravlund/Urnelund.

Gravlund- og urnelund opparbeides etter plan som bør forelegges bygningsrådet til orientering.

For permanente bygg skal anlegget med avkjørsler, parkering, innhengning m.v. i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Småbåtanlegg.

- a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøye- plasser og båtopplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.
- b) Det kan tillates oppført fellesnaust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering.

F. Fellesområder

§ 13

Felles atkomstveg.

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

Fellesbestemmelser.

- a) Ved bygging innenfor områder som er særlig utsatt for støy kan bygningsrådet kreve lydisolering, jfr. byggeforskriftenes kap. 53:22.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomte- delings- og bebyggelsesplan i mål: 1:1000 for vedkommende eiendom. Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge delings- og bebyggelsesplan utført.
- d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørke- stativ, lekeplass, parkeringsplasser og atkomst til offentlig veg. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.
- e) Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.
- f) Ingen tomt kan innhegnes uten godkjenning av bygningsrådet. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- g) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og bygge- arbeidet.
- h) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- i) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- j) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse re- guleringsbestemmelser.
- k) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygnings- rådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

9 MAI 1980

godfestet den

19



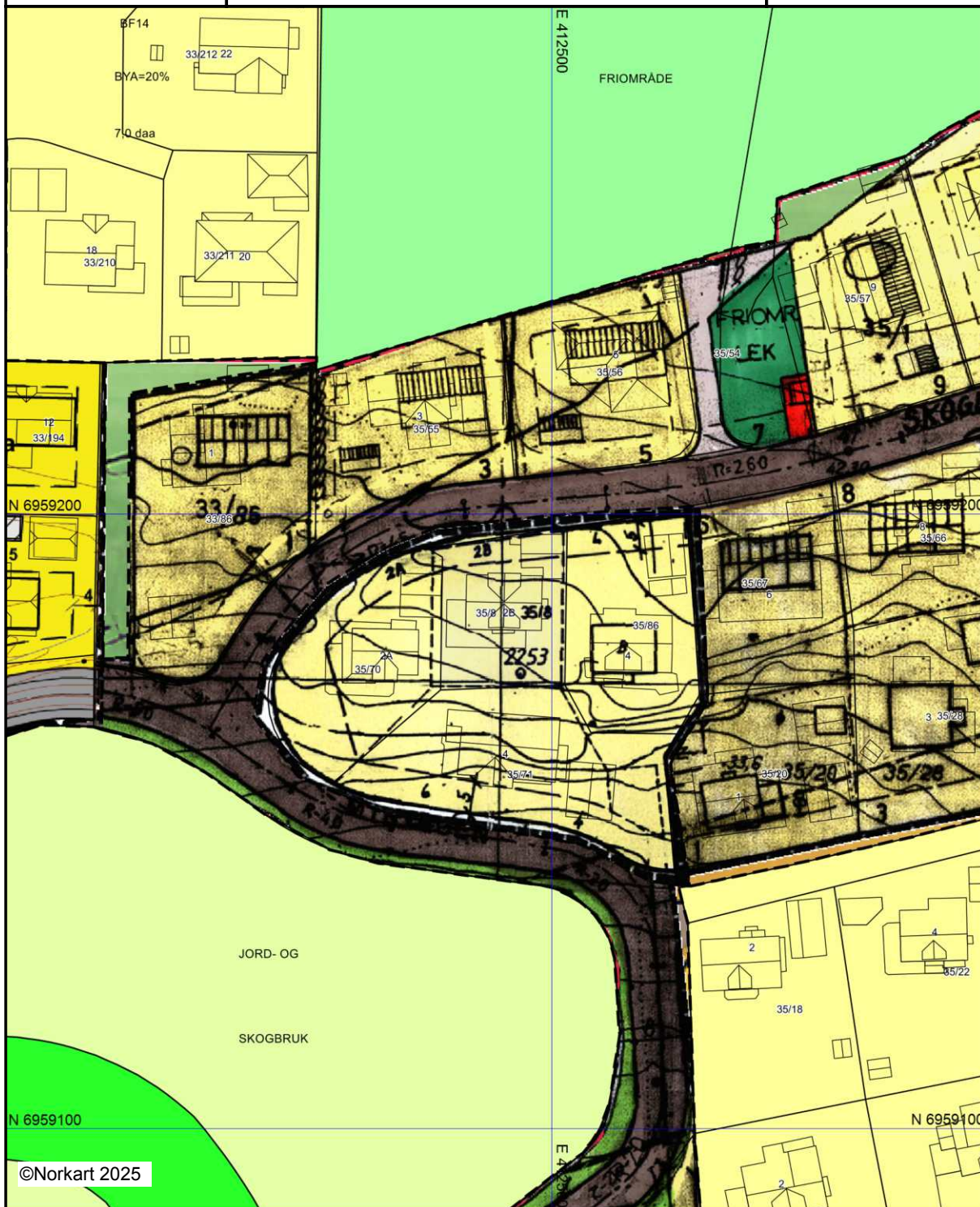
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/8
Adresse: Skoglia 2B
Utskriftsdato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

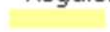


©Norkart 2025

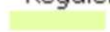
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/8
Adresse: Skoglia 2B
Dato: 08.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



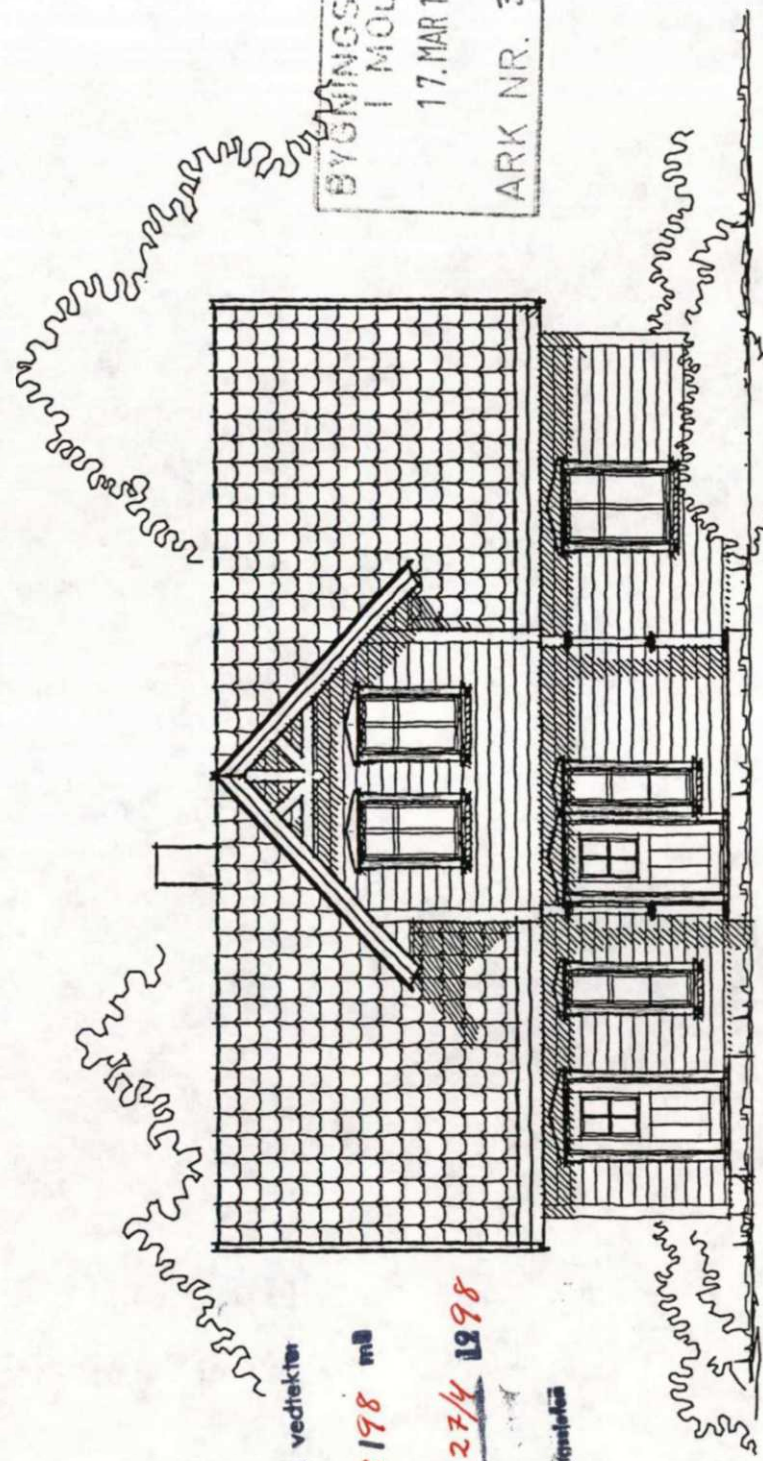
©Norkart 2025

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.

Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningsjefens vedtak i sak **183/98** mÅ
lås og etterkommes.

Molde, **27/4 1998**

Bygningsjefen



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
17. MAR 1998
ARK NR. 35/8

SOLHEIM MOD.

FASADE NORD



TILTAKSHAVER :

Evy og Kjetil Nerlandsrem

BYGGEPLASS :

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

Denne tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A: Korrigert 980120 æ
B: Korrigert 980210 æ
C: Korrigert 980224 AD

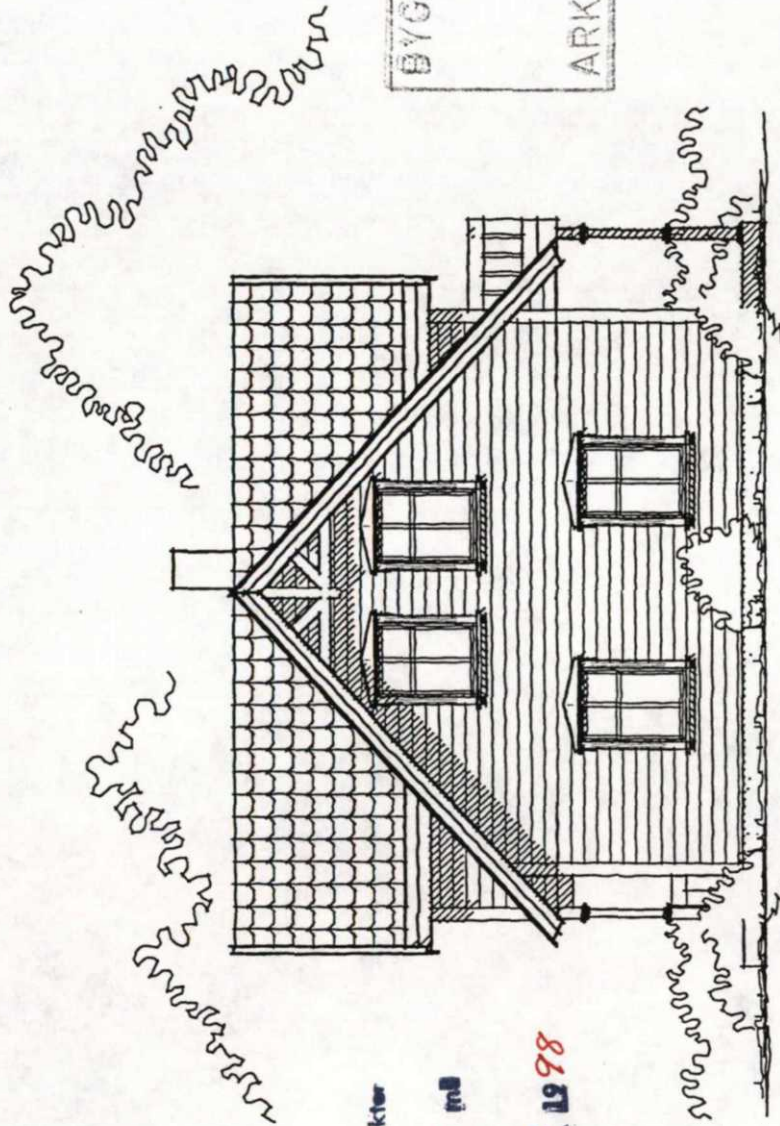
MAL 1:100	
UTTEGNING : KB	
DATO 15.12.97	
TEGNINGS NR. 20381 — 505 C	

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

Bygningssjefens vedtak i sak **183/98** mbl
tattas og etterkommes.

Molde, **27/4 1998**

Bygningssjefen



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
17. MAR 1998
ARK NR. 35/8

SOLHEIM MOD.

FASADE VEST



TILTAKSHAVER :

Evy og Kjetil Nerlandsrem

BYGGEPLASS :

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

C: Korrigert 980224 AD
B: Korrigert 980210 ae
A: Korrigert 980120 ae
Derne tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

MAL 1:100

UTTEGNING : KB

DATO 15.12.97

TEGNINGS NR.
20381 — 506 C

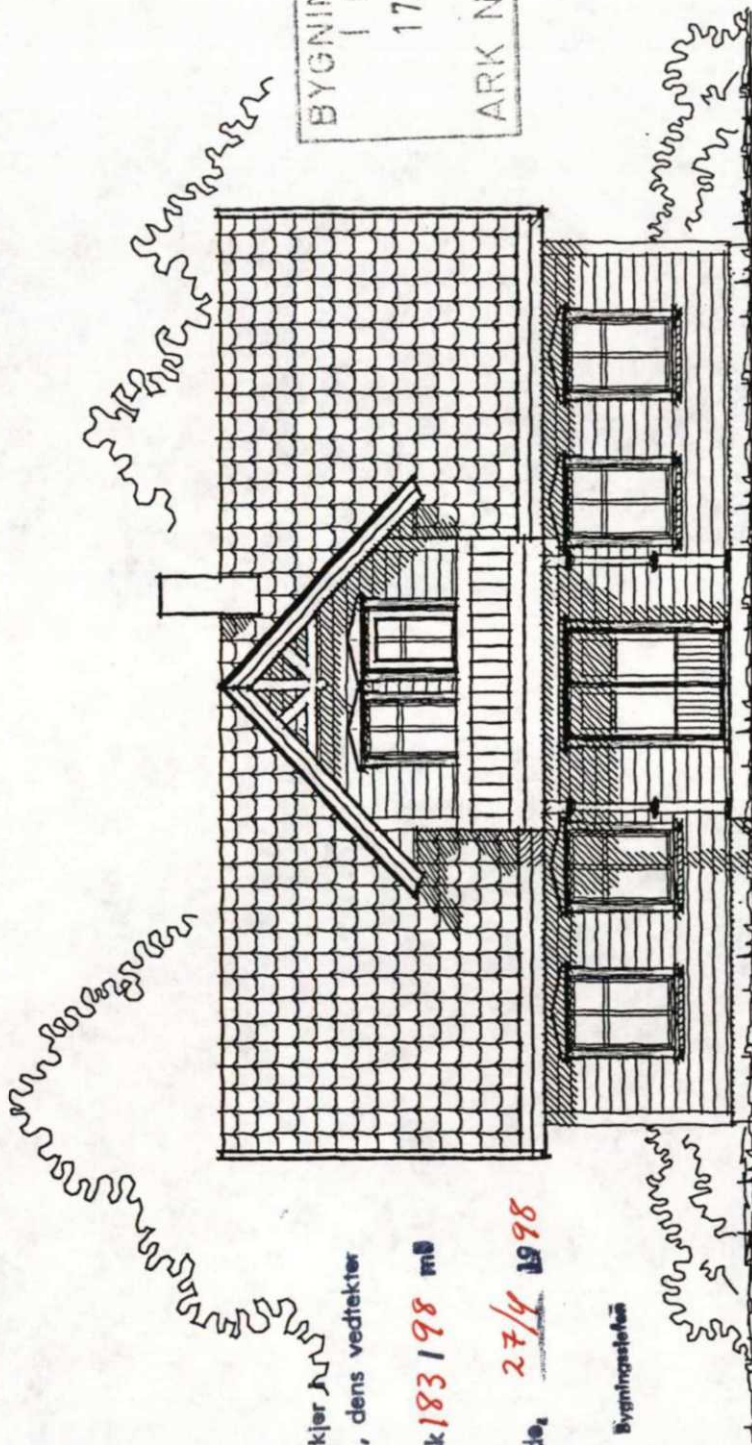
Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.

Bygningssjefens vedtak i sak **183/98** mbl
tattas og etterkommes.

Molde,

27/4 1998

Bygningssjefen



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

17. MAR 1998

ARK NR. 35/8

SOLHEIM MOD.

FASADE SYD



TILTAKSHAVER :

Evøy og Kjetil Nerlandsrem

BYGGEPLASS :

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

C: Korrigert 980224 AD
B: Korrigert 980210 æ
Denne tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A: Korrigert 980120 æ

MAL 1:100

UTTEGNING : KB

DATO 15.12.97

TEGNINGS NR.

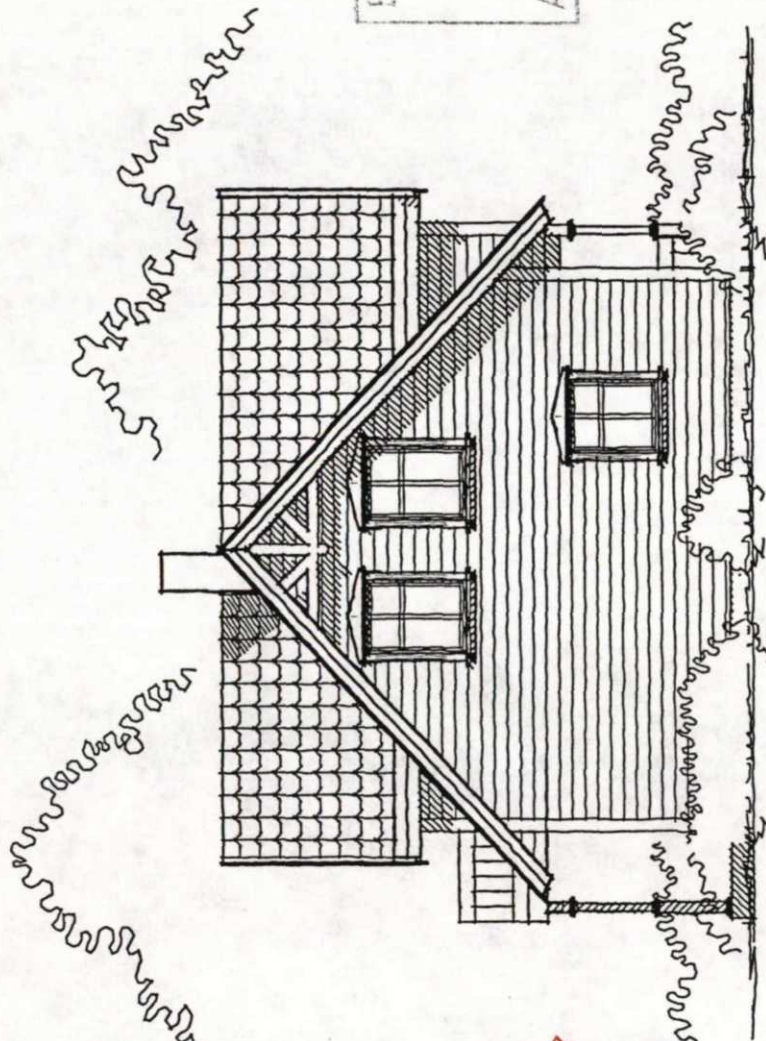
20381 — 507C

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

Bygningssjefens vedtak i sak **183/98** mbl
laskes og etterkommes.

Molde, **27/4 1998**

Bygningssjefen



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
17. MAR 1998
ARK NR. 35/8

SOLHEIM MOD.

FASADE ØST



TILTAKSNAVER :

Evy og Kjetil Nerlandsrem

BYGGEPLASS :

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

MÅL 1:100

UTTEGNING : KB

DATO 15.12.97

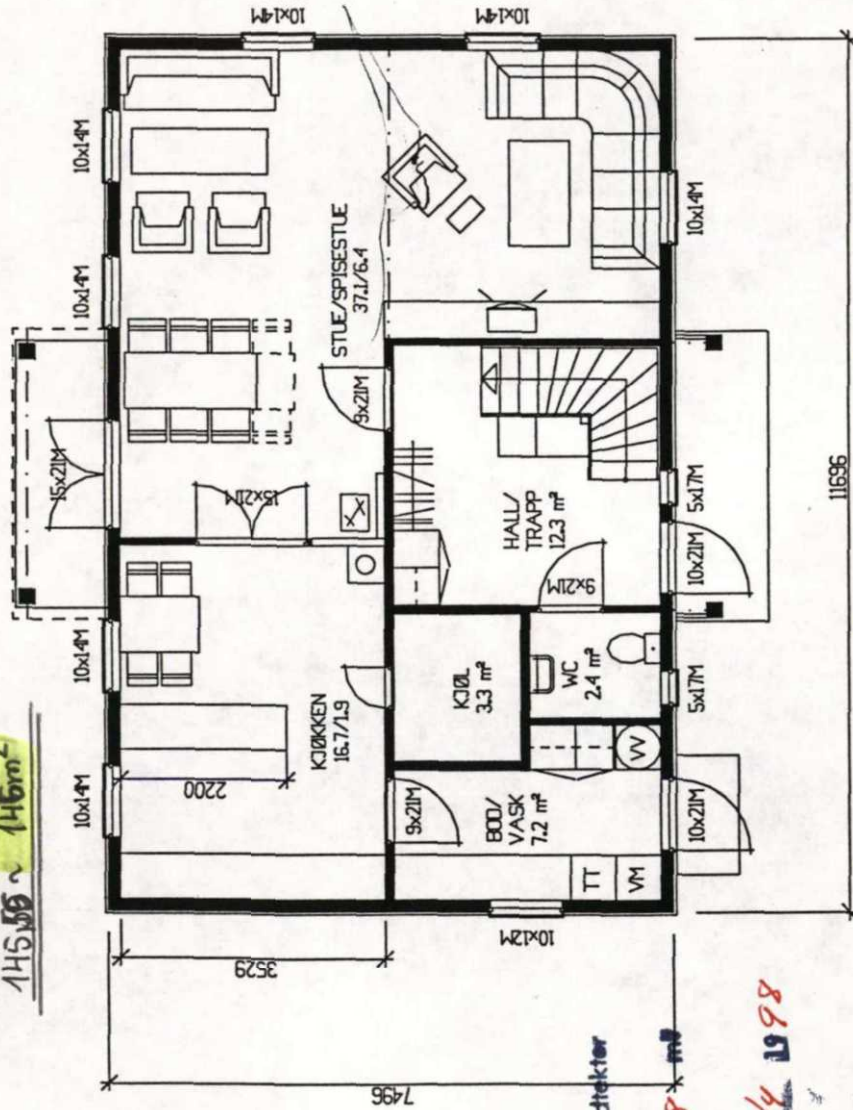
TEGNINGS NR.

20381 — 508 C

C: Korrigert 980224 AD
B: Korrigert 980210 æ
Denne tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A: Korrigert 980120 æ

BRUKSAREAL/ ENEBOLIG:

1. ETS: $(11,35 \times 7,120) = 81,72 \sim 82 \text{ m}^2$
 2. ETS: $(11,35 \times 4,73 + 3,50 \times 1,80 + 3,50 \times 1,10) = 63,83 \sim 64 \text{ m}^2$
145,55 ~ 146 m²



Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
 Bygningssjefens vedtak i sak 183/98 m²
 Molde, 27/4 1998

Bygningssjefens

SOLHEIM MOD.

HOVEDPLAN



TILTAKSHAVER:

Evj og Kjetil Nerlandsrem

BYGGEPLASS:

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

BYGNINGSSJEFEN
 I MOLDE
 17. MAR 1998
 ARK NR. 35/8

C: Korrigert 980224 AD
 B: Korrigert 980210 ae
 A: Korrigert 980120 ae

MAL 1:100

UTTEGNING: KB

DATO 15.12.97

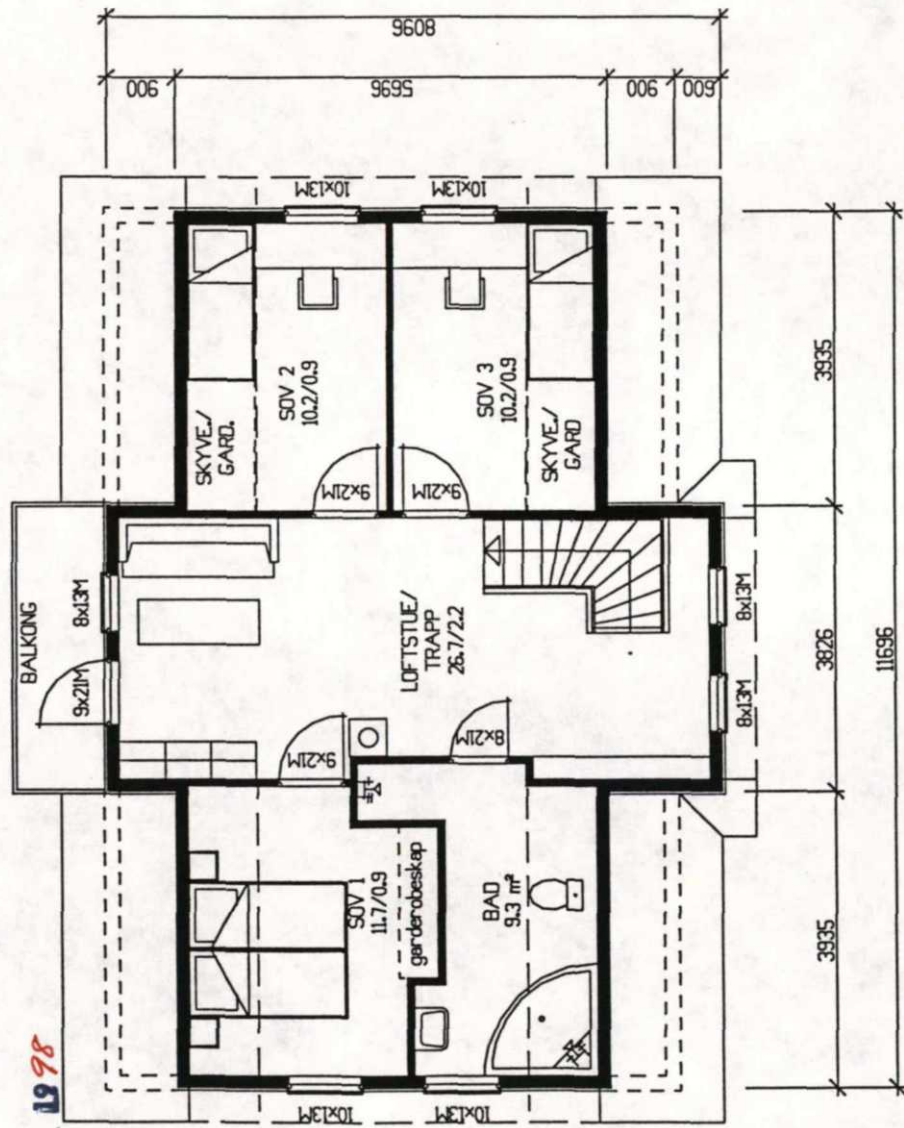
TEGNINGS NR.

20381 — 502 C

Denne tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Bygningssjefens vedtak i sak 183/98 må
læstles og etterkommes.

Evolution



ROMAREAL =
GOLVAREAL

BYGNINGSJEFEN
I MOLDE

17. MAR 1998

ARK NR. 35/8

C: Korrigert 980224 AD
B: Korrigert 980210 ae
A: Korrigert 980120 ae

SOLHEIM MOD.

LOFTPLAN

TIL TAKSHAVAR :

Evy og Kjetil Nerlandsrem



BYGGEPLASS :

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

MAL 1:100

UTTEGNING : KB

DATA 15.12.97

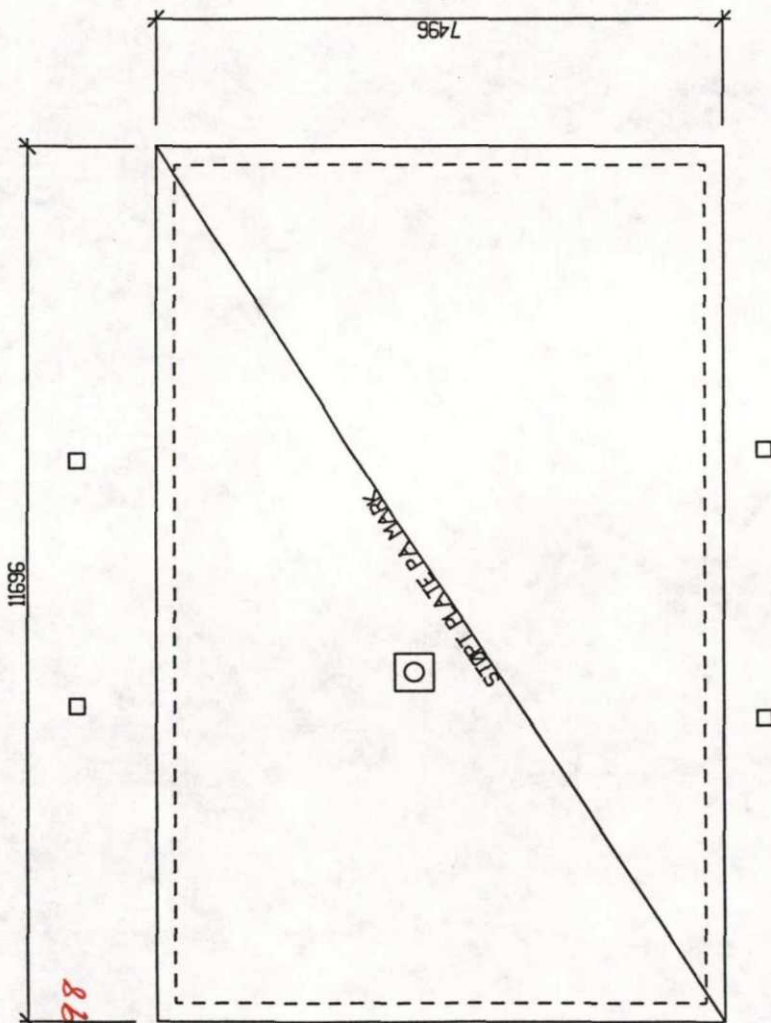
TEGNINGS NR.

20381 — 503 C

Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak **183/98 ml**
laktas og etterkommes.

Molde, **27/4 1998**

Bygningssjefen



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

17. MAR 1998

ARK NR. 35/8

SOLHEIM MOD.

PLATE PA MARK



TILTAKSHAVER :

Evøy og Kjetil Nerlandsrem

BYGGEPLASS :

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

C: Korrigert 980224 AD
B: Korrigert 980210 æ
A: Korrigert 980120 æ
Denne tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

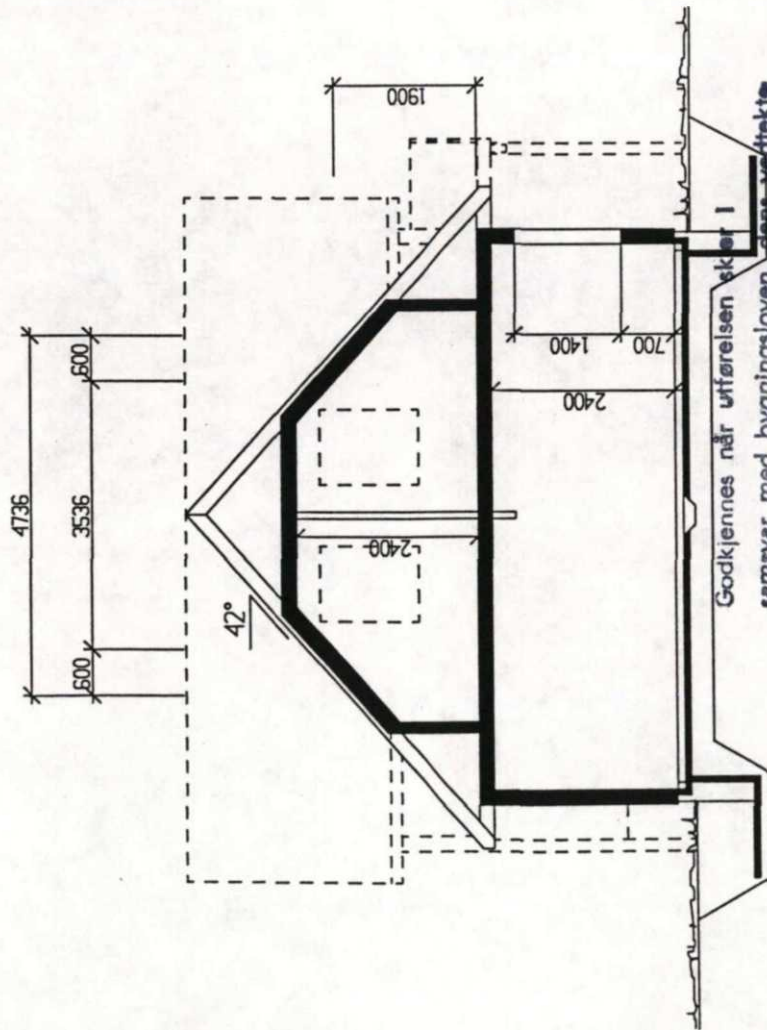
MÅL 1:100

UTTEGNING : KB

DATO 15.12.97

TEGNINGS NR.

20381 — 504 C



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

Bygningsseffens vedtak i sak 183/98 ml laktas og etterkommes.

Molde, 27/4 1998

SOLHEIM MOD.

SNITT OG AREALER



TILTAKSHVER :

Evj og Kjetil Nerlandsrem

BYGGEPLASS :

SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE

AREALER	BRA-K m²	BRA m²	FAKT.	BA m²
LOFT :	63.5	63.5	X	38.1
2.ETG :	-	-	0.6	-
1.ETG :	81.7	81.7	1.0	81.7
U.ETG :	-	-	0.5	-
KJELLER :	-	-	0.2	-
UTV. BOD	-	-	-	-
SUM	145.2	145.2		120
GRUNNFLATE : 88 m²				

BYGNINGSSEFFEN
I MOLDE
17. MAR 1998
ARK NR. 35/8

C: Korrigert 980224 AD
B: Korrigert 980210 ae
A: Korrigert 980120 ae

Dess. tegningene tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

MAL 1:100

UTTEGNING : KB

DATE 15.12.97

TEGNINGS NR.
20381 — 501 C

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Evøy og Kjetil Nerlandsrem
Rådyrvegen 22B
6400 Molde

Arkiv:
35/8

Saksbehandler:
Anne Lene Helgetun

Molde:
27. april 1998

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

pbl 183/98 Søknad om tillatelse for oppføring av enebolig.
Gnr 35, bnr 8, Skoglia 2B. Evøy og Kjetil
Nerlandsrem.

Saksopplysninger

Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS
Tiltakshaver/hjemmelshaver: Evøy og Kjetil Nerlandsrem

Søknaden er datert 16. mars 1998 og vedlagt situasjonsplan, plan- og fasadetegninger, terrengprofil, aktivt nabosamtykke, ansvarsoppgave med tiltaksprofil og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Følgende foretak søker om ansvarsrett og lokal godkjenning:

- Solstrand Boliger A/S:
Søker, samordner, utførende og kontrollerende for utførelsen av innvendige tømrerarbeider
- Tegra Byggprosjektering AS:
Prosjekterende og kontrollerende for bygningsprosjektering.
- Øivind T. Dyrli:
Utførende og kontrollerende for utførelsen av grunnarbeider.
- Ole Dalstein:
Utførende og kontrollerende for utførelsen av betongarbeider, skorstein- og ildstedsmuring, mur- og pussarbeider.
- Olav Sæter:
Utførende for tømrerarbeid og tak- beslagsarbeid.
- Svein Rokstad:
Kontrollerende for utførelsen av tømrerarbeid og tak- og beslagsarbeid.

- Rørsenteret AS:
Prosjekterende og kontrollerende for prosjektering av rør- og sanitær, samt utførende og kontrollerende for utførelsen av belegg- og overflate (membran) og rør- og ledningsarbeider.

Tiltakshaver skal selv stå ansvarlig for utførelse av belegg- og overflatearbeider med unntak av våtrom.

Koder for de enkelte arbeidene framgår av ansvarsoppgave med tiltaksprofil.

Det søkes om byggetillatelse for enebolig med bruksareal beregnet til 146 m². Søknaden omfatter også opparbeidelse av avkjørsel fra kommunal veg.

Det er i sak pbl 297/97 godkjent hus og garasje på eiendommen. Tillatelsen som nå gis vil erstatte tidligere gitte tillatelse.

Det er gitt muntlig gravetillatelse, og boligen er utstukket av oppmålingsvesenet/bygningskontrollen den 3. april 1998.

Innkomne merknader

Byingeniøren har uttalt seg til saken ved notat av 16. april 1998. Byingeniøren anbefaler sanitærmeldingen godkjent på følgende vilkår:

- Det skal legges separatsystem.
- Vannledning: 32 mm PEH trykkklasse NT 10.
- Spillvann: 110 mm PP trykkklasse NT 6.
- Overvann: 125 mm PP trykkklasse NT 6. Det skal monteres drenskum. På overvann skal det benyttes svarte PVC-rør.

Byingeniøren har ingen merknader til kontrollplanen.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1096, regulert til boligformål.

Bygningssjefens kommentarer

Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres med dokumentert egenkontroll og uavhengig kontroll som forutsatt i ansvarsoppgave/kontrollplaner.

I ansvarsoppgaven og i søknad om ansvarsrett er det benyttet feil kode for utførelse/kontroll av våtromsarbeider; 450.1 i stedet for 453.2. Etter avtale med søker er dette rettet i søknaden.

Bygnings- og reguleringsjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (byggningsrådet) i møte 19. mai 1998.

V e d t a k:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, ajourført med endringer sist av 28. juni 1996 nr 55, med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Tiltakshaver er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at det blir gjort nødvendige sikringstiltak, jf pbl § 100.
3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
 - plan-, snitt- og fasadetegninger
 - situasjonsplan
 - ansvarsoppgave med tiltaksprofil
 - kontrollplaner for prosjektering og utførelse.
 - søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjekteringen, utførende, kontrollerende for utførelsen og samordner.
4. Byingeniørens uttalelse i notat datert 16. april 1998 skal etterkommes.
5. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde før fundamenteringsarbeidene igangsettes.
6. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravningen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

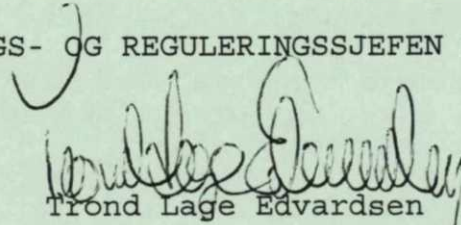
7. Hvis det gjøres endringer, skal det før ferdigstillelse innsendes korrigerede anmeldelsestegninger som viser bygningen slik den er bygget. Vesentlige endringer skal forhåndsgodkjennes. Dette gjelder også utendørs arbeider, f.eks. fyllingsarbeider, forstøtninger m.m.

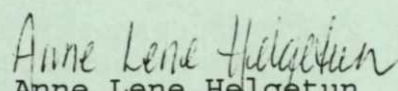
8. Bygningssjefen skal ha utstedt brukstillatelse eller ferdigattest etter anmodning fra ansvarlig utførende, jfr. pbl § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II § 19 og kap. V. Standard skjema utarbeidet av Molde kommune skal benyttes for anmodning.

Klageadgang

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

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE


Trond Lage Edvardsen


Anne Lene Helgetun

Vedlegg:

Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 2 til byggetillatelser. Boliger", datert 01.04.93

Gjenpart m/dokumenter + skjema for anmodning om brukstillatelse/ferdigattest:
Solstrand Boliger AS, Grandvegen 23, 6400 Molde

Gjenpart:

Rørsenteret AS, Oskar Hansens veg 6, 6400 Molde
Byingeniøren v/Gussiås.-

MOLDE KOMMUNE
Rådhuset, 6400 Molde
Tlf 71 21 92 00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985,
§ 99, nr 2 og 3.
Saksbeh. Anne Lene Helgetun

~~Tiltaksnavn~~
Evj og Kjetil Nerlandsrem, Skoglia 2 A, 6400 Molde

Eiendommens adresse		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Skoglia 2 A		35	8		
Arbeidets art	☒ Nybygg	Riving			Bruksareal BRA
	☐ Påbygg/tilbygg	Masseuttak/fylling			Underetasje
	☐ Endring	Annet - beskriv			1. etasje 82 m ²
Byggets art	☒ Bolig	Fritidsbolig			2. etasje 64 m ²
	☐ Garasje	Driftsbygning			3. etasje
	☐ Uthus	Annet - beskriv			4. etasje
				5. etasje	
Dato søknad		Dato vedtak		Sak nr	Tomt. m2
16.03.98		27.04.98		PBL 183/98	500,4
Offentlig kloakk ☒		Offentlig vann ☒		Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann		Totalt 146 m ²	
					Røykpipe 1.-3. 1 m/1 løp
					Røykpipe 4.etg.

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

Brukstillatelsen gis på anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

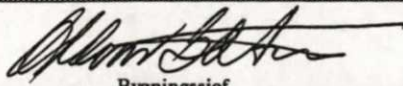
Ifølge rapport fra ferdigbefaring datert 12.10.98, er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 2^e 208.99.

Ferdigattest, jf. PBL § 99, kan utstedes når gjenstående arbeider er utført.

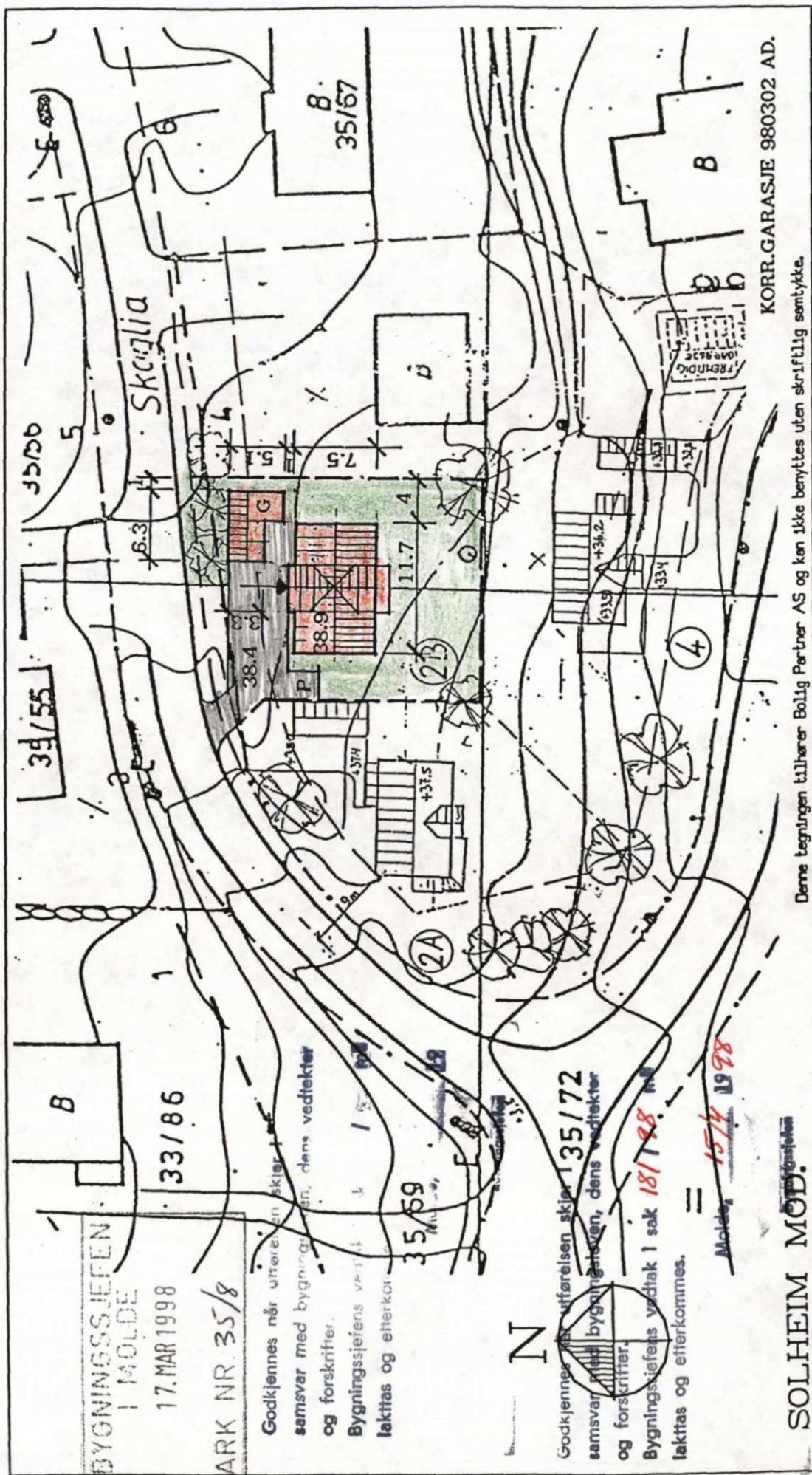
Ferdigattest i hht plan- og bygningslovens § 99 nr 1 kan først utstedes når ovenfor nevnte pålegg og merknader er utført. Byggherren må selv ta kontakt med bygningskontrollen for dette.

Ansvarsh. Solstrand Boliger A/S, Grandvegen 23, 6400 Molde

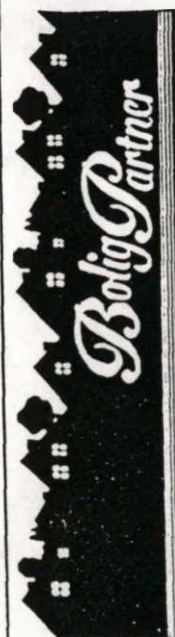
Sted Molde Dato 22.10.98


Bygningssjef

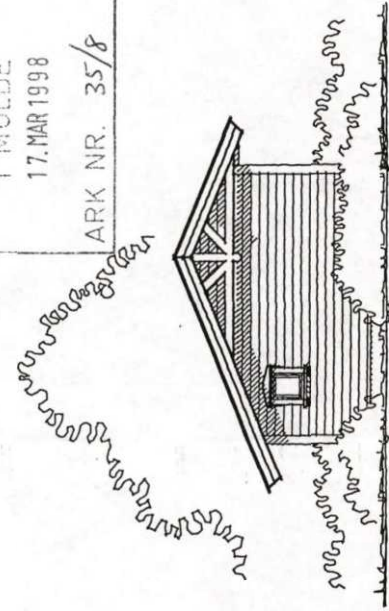
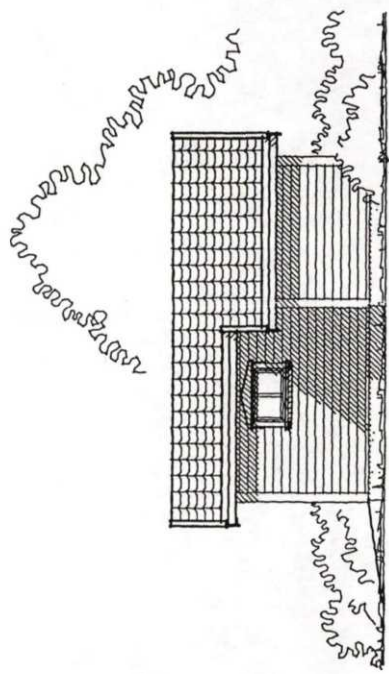
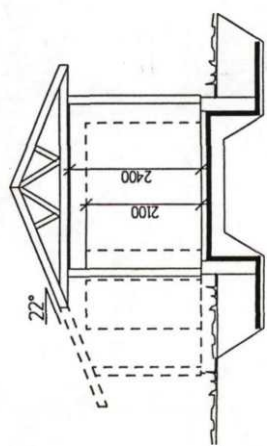
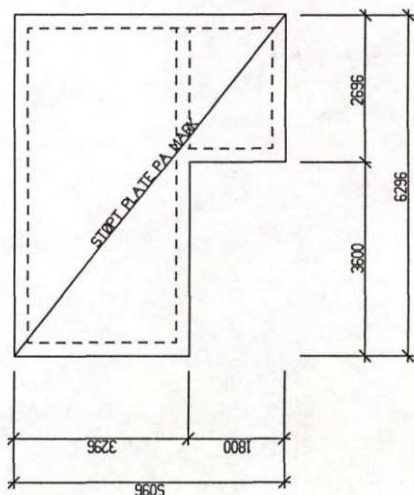
Kopi sendt	Byggherre	Ansvarsh.	Anmelder	Bying.	Folkeregisteret	Brannsjefen	Renovasjon
	X		X	X	X	X	X



SITUASJONSPLAN		TILTAKSNAVER :	MAL 1:500
		Evy og Kjetil Nerlandsrem	UTTEGNING : AD
		BYGGEPLASS :	DATE 98-02-24
		SKOGLIA 2B, 6400 MOLDE	TEGNINGS NR.
			20381 — 500



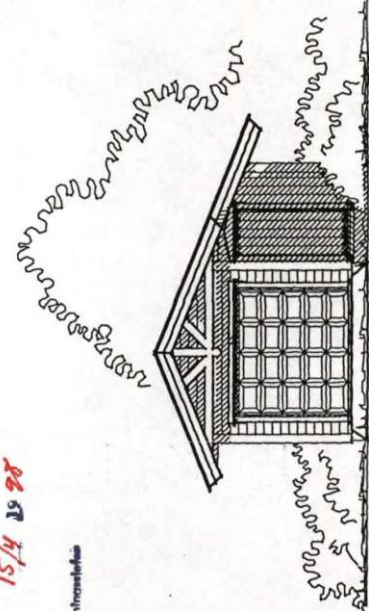
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
17. MAR 1998
ARK NR. 35/8



Godkjennes når uttørrisen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 18/198 med
faktas og etterkommene.

Molde, 15/4 1998

Bygningssjefen



BRUKSAREAL / GARASJE / BOD:
1. ETS: $(6.15 \times 3.10 + 2.50 \times 1.80) = 23.56 \approx 24 \text{ m}^2$

Denne tegningen tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

GARASJE m/BOD		TILTAKSHAVER :		MAL	1:100
		Evy og Kjetil Nerlandsrem		UTTEGNING :	FA
		BYGGEPLASS :		DATO	02.03.98
		SKOGLIA 2 B, 6400 MOLDE		TEGNINGS NR.	21511 — 501

Molde kommune Bygnings- og reguleringsavdelingen Postboks 53 6401 Molde	Arealoppgave Saksbehandler: ALH	
	Vår ref. 99/05352	Løpenr 5833/01

Tiltakshaver (navn og adresse)				
Evy og Kjetil Nerlandsrem, Skoglia 2 B , 6421 MOLDE				
Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
SKOGLIA 2 B, 6421 MOLDE	35	8		

Spesifikasjon					
Tiltaket/byggets art Nybygg - Garasje				Bruksareal BRA	
				Underetasje	m ²
				1. etasje	24 m ²
				2. etasje	m ²
				3. etasje	m ²
				4. etasje	m ²
Dato søknad 16.03.98 og 25.10.99		Dato vedtak 15.04.98 og 02.12.99		Vedtaksnr. pbl 181/98 og DS 465/99	
Offentlig kloakk		Offentlig vann		Slamavskiller	5. etasje Totalt 24 m ²
Privat kloakk		Privat vann			Røykpipe 1.-3. Røykpipe 4.etg.

Underskrift		
Sted	Dato	For bygningssjefen
Molde	14.08.2003	

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

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Melding om vedtak

Nr465/99

Evy og Kjetil Nerlandsrem
Skoglia 2 B

6421 MOLDE

Deres ref:

Vår ref:
99/05352-2

Saksbeh:
Anne Lene Helgetun,

Arkivkode:
35/8

Dato:
02.12.99

Igangsettingstillatelse for garasje. Gnr 35, bnr 8, Skoglia 2 B. Evy og Kjetil Nerlandsrem

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS

Tiltakshaver/hjemmelshaver: Evy og Kjetil Nerlandsrem

Ved søknad datert 25.oktober 1999 søkes det om igangsettingstillatelse for oppføring av garasje. Rammetillatelse er gitt i sak pbl 181/98.

Søknaden har følgende vedlegg:

- Kontrollplaner for utførelse.
- Søknad om ansvarsrett fra Kjetil Nerlandsrem som utførende.
- Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning fra Solstrand Boliger AS som samordner og kontrollerende for utførelsen.

Bygningssjefens kommentarer

Kontroll med utførelse skal utføres med uavhengig kontroll som forutsatt i kontrollplanen.

Det er benyttet feil kode for utførelse av tømmerarbeider; UTF/KUT.140.1 i ansvarsrettene. Riktig kode er UTF.210.1. Vi har korrigert dette i skjemaene.

Bygnings- og reguleringsjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (byggningsrådet) i møte 25. januar 2000.

V e d t a k:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, ajourført med endringer sist av 28. juni 1996 nr 55, med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a gis det igangsettingstillatelse for garasje under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
 - Kontrollplaner for utførelsen.
 - Søknad om ansvarsrett fra Kjetil Nerlandsrem som utførende.
 - Søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning fra Solstrand Boliger AS som samordner og kontrollerende for utførelsen.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

3. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.
4. Tiltakshaver er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.
5. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

6. Bygningssjefen skal ha utstedt brukstillatelse eller ferdigattest etter anmodning fra ansvarlig samordner evt ansvarlig utførende, jfr. pbl § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II § 19 og kap. V. Standardskjema utarbeidet av Molde kommune skal benyttes for anmodning.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang

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

Trond Lage Edvardsen
byggnings- og reguleringsjef

Anne Lene Helgetun

Kopi m/dokumenter + skjema for anmodning om brukstillatelse/ferdigattest:
Solstrand Boliger AS, Birger Hatlebakks veg 3, 6415 MOLDE

Molde kommune Bygnings- og reguleringsavdelingen Postboks 53 6401 Molde Saksbehandler: ALH	Ferdigattest Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1			
	Vår ref 99/05352		Løpenr 5835/01	
	Eiendom/byggested SKOGLIA 2 B, 6421 MOLDE			
	Gnr 35	Bnr 8	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Solstrand Boliger AS Birger Hatlebakks veg 3 6415 MOLDE	Tiltakshaver (navn og adresse) Evy og Kjetil Nerlandsrem Skoglia 2 B 6421 MOLDE
--	--

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	15.04.98	pbl 181/98
Igangsettingstillatelse etter søknad	02.12.99	DS 465/99

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art Nybygg - Garasje	
Dato sluttkontroll 05.02.01	Kontrollansvarlige Solstrand Boliger AS
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Underskrift		
Sted Molde	Dato 14.08.2001	Stempel/underskrift

Kopi til	
Folkeregisteret/Ligningskontoret	Storgata 12/14, 6413 MOLDE



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skoglia 2B, 6421 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	4 538,76 kr
Eiendomsskatt	11 770,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	3 691,96 kr
Sum	26 032,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	146 m2	12.17	1/1	0 %	1 776,38 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	146 m3	12.24	1/1	0 %	1 786,46 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	146 m2	13.65	1/1	0 %	1 992,97 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	146 m3	13.29	1/1	0 %	1 940,92 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%	3343200 Prom	3.60	1/1	0 %	12 036,00 kr
					Sum	25 992,18 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 UTOVERING 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: 08.12.2025 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:	35	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skoglia 2B, 6421 MOLDE						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 13.12.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 15.08.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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



Skatteetaten

Dato
08.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 35 Bnr 8 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skoglia 2B, 6421 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 253 140
Som sekundærbolig:	kr 5 012 560

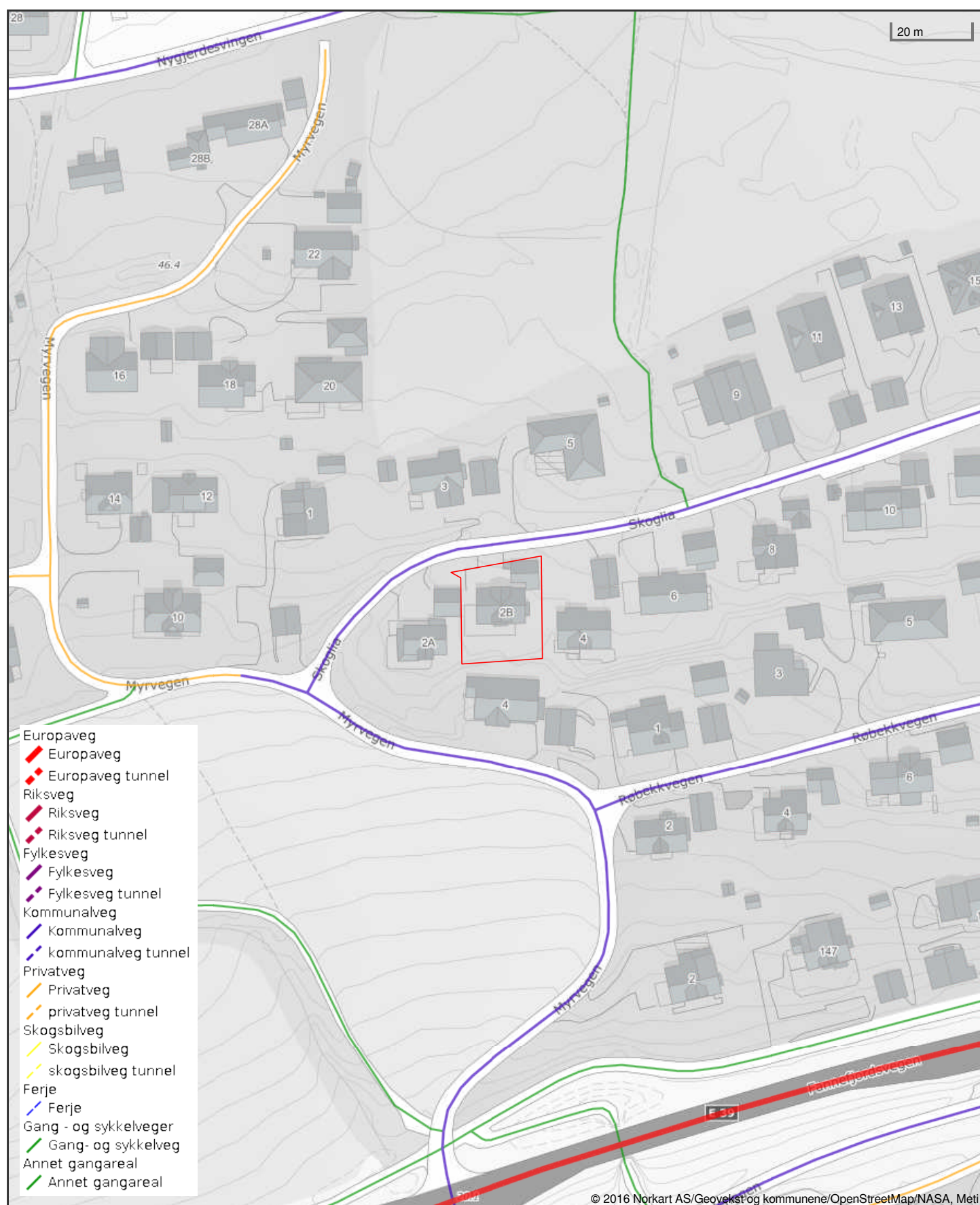
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Vegstatuskart for eiendom 1506 - 35/8//



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

**Molde kommune**

Dato: 09.12.2025

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

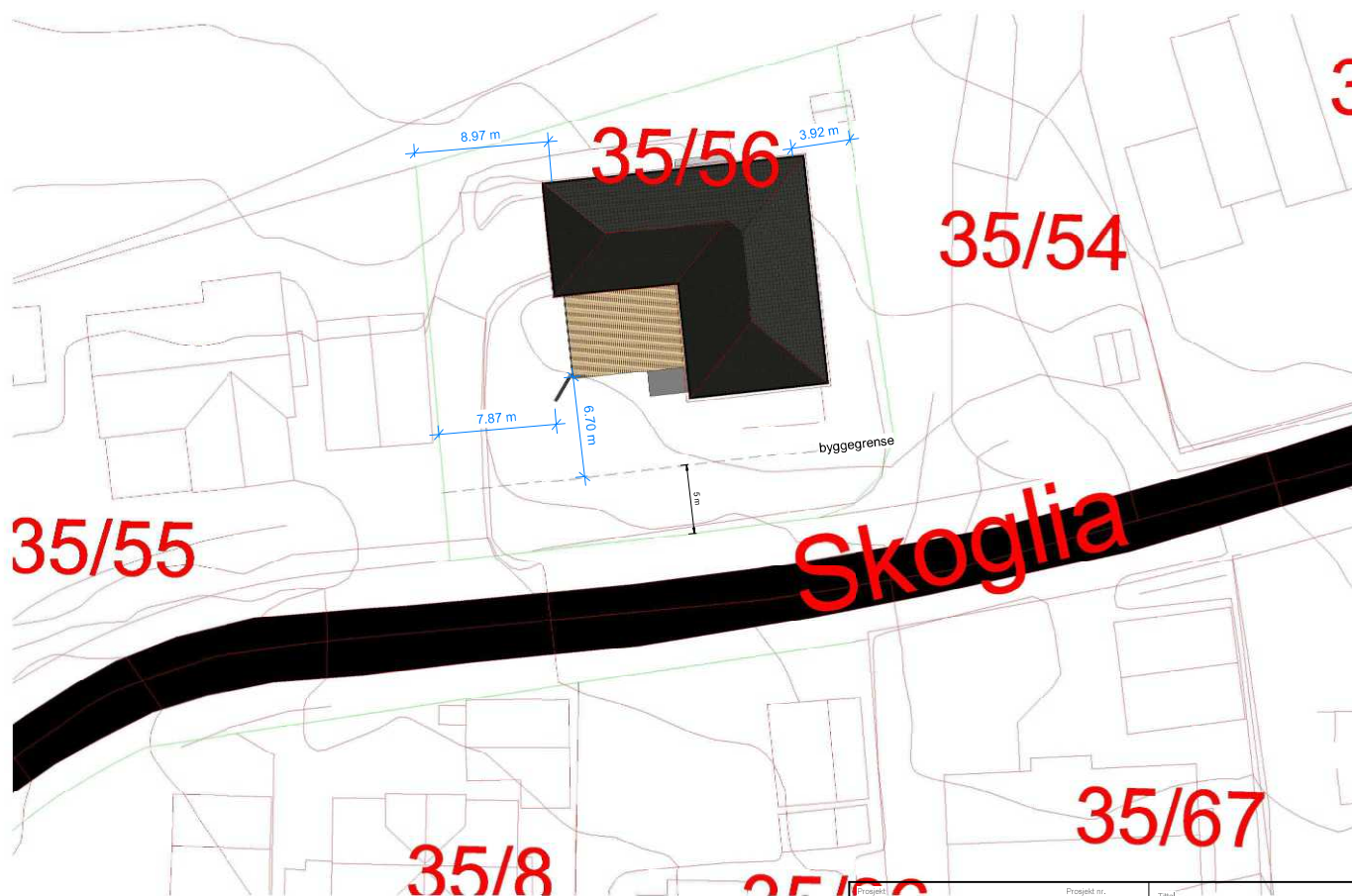
NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	35	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skoglia 2B, 6421 MOLDE						

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

Gnr 35/56, Skoglia 5: Godkjent tilbygg i form av veranda, samt terrenginngrep under verandaen slik at man får et åpent overbygd areal under verandaen.(2025)

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.



1

Situasjonsplan 250

1 : 250

Prosjekt nr. Skoglia 5, Verandallbygg Tilbakeløst	Prosjekt nr. 2025-01	Tittel Situasjonsplan 250			
 SNEKKER-TEAM <i>ten på det som</i> Snekker-team A/S Årstadvegen 35 6422 Molde Tlf 971 95098					
	Målestokk 1 : 250	Tegnet dato 25.02.2025	Tegnet av tor m	Kontrollert av Checker	
	Tagning nr. 2025-01 P1	G/B nr. 35/56 Molde	Rev. nr.		



3 Fasade Vest
1 : 100



2 Fasade Syd
1 : 100

Prosjekt		Prosjekt nr.		Tittel		
Skoglia 5		2025-01		Fasader vest & syd NY		
Tilbehør						
Filipe Ponce						
		Snekker-team A/S Aarsakervegen 35 6422 Molde Tlf 071 950995		Målestokk	Tegnet dato	Tegnet av
				1 : 100	25.02.2025	tor m
				Tegning nr.	GjB.nr.	Kontrollert av
				2025-01	35/58 Molde	Checker
				A04		Rev.nr.

☐ Returneres til:

DnB Molde, Storgt. 25, 6400 Molde

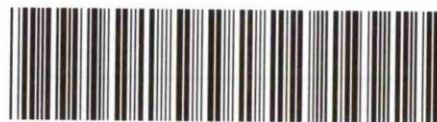
TINGLYST

08 MAI 1998

Skjøte ¹⁾ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 3480

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	35	8		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei					
Beskaffenhets:					
☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg					
Anvendelse av grunn:					
Bolig- Fritids- Forretning/					
☒ B eiendom ☐ F eiendom ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet					
Type bolig:					
☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ A Annet					

Doknr: 3480 Tinglyst: 08.05.1998 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Kjøpesum 3)	
Kr. 280.000,- Kronertohundreogåttitusen00/100	Utlyst til salg på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:	
Gave (helt Ekspro- Tvangs- Skifte-	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 eller delvis ☐ 3 prisjon ☐ 4 auksjon ☐ 6 oppgjør ☐ 8 Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

4. Overdras fra		
Foretaksnummer: (9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
942510969	Planor Prosjekt AS	1/1

5. Til		
Fødselsnr. (11 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
240568 [REDACTED] 230976 [REDACTED]	Kjetil Nerlandsrem og Evy Christina Nerlandsrem	1/1

6. Særskilte avtaler 5)
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Molde kommune, samt eier eller bruker av naboeiendom har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Videre har elektrisitetsverk og televerk samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten. Eiendommen er videre beheftet med følgende forpliktelser:
I) Framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledningen(e) som brukes felles.
II) Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg, påhviler ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.
III) Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse- eller oppfylles over en meter ny masse over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra byingeniøren i Molde.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): " Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om siviltilstand m.v. 6)

☐ Jeg/vi er ugift(e)	☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive	☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.
---	---	---

9. Underskrifter og bekreftelser

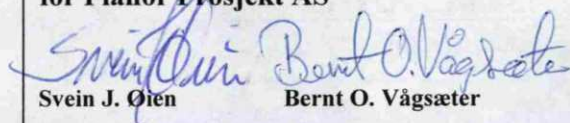
Sted, dato

Molde, 10.03.98

Utsteders underskrift 7)

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

for Planor Prosjekt AS



Svein J. Øien Bernt O. Vågsæter

Jeg/vi bekrefter at utstederen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



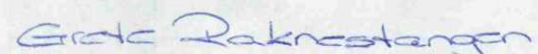
WENCHE M. BRECKE

Adresse



2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



GRETE RAKKESTANGEN

Adresse


Noter:

- Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpet. Feltets salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtes side 2.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte. Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.
- Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erverters ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Innholdsliste

SAT, Romsdal sorenskriveri, Tinglysing, Grunnboksblad: Grunnboksblader for Molde kommune pr. 1991, gnr 35, bnr 8 (sladdet)	3
SAT, Romsdal sorenskriveri, Tinglysing, Grunnboksblad: Grunnboksblader for Molde kommune pr. 1991, gnr 35, bnr 8	4

3 / 4

Dok. nr. 1966 / 19 42 dagbokført
Nr. 40 a. Romsdals Sorenskriverembete, 30/9 Til innshefting i panteboka.
Forlagt av SEM & SEJNERSEN 4/4 Oslo
Enerett 7-41

Stempel mrk. kr. 10,-.

Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede Martha Kringstad, Bolsøy
og Rolf Tangen, Kristiansund N
er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg Martha Kringstad
selger til Rolf Tangen
~~min eiendom~~ en nærmere påvist parsel på ca. 2 mål av min
a. (landeiendom) gr.nr. 35 br.nr. 1, av skyld mark
Bolsøy herred,

~~by eiendom~~ ~~maten~~ ~~gate~~
og hvorover skylddelingsforretning snarest blir å avholde

for omforenet kjøpesum stor kr. 1.000,- ett tusen kroner

Kjøpesummen avgjøres således:
Den hele kjøpesum kr. 1.000,- ett tusen - betales kontant mot
heftefritt skjøte på den utskilte parsel

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ov-
ner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser
og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr

Kjøperen overtar eiendommen den og svarer fra
denne dag alle på eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skat-
ter, avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. i

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assu-
rancesummen kjøperen.

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse:
„Hus på leiet grunn av osv.“

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel*), gebyr for tinglysning av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt _____% provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende**): Kjøperen har rett til anlegg _____ av og stedsevarende bruksrett til en vei fra hovedveien, langs det gamle steingjerde i retning syd-nord, og op til sin eiendom i en bredde av inntil 3 meter. Ved siden av kjøperen har kun hovedbruket rett til å benytte denne vei.

Kjøperen har også gangrett over grunden langs Råket - fra sin eiendom og i vestlig retning frem til den gamle gårdsvei.

Såfremt kjøperen ikke finder tilstrekkelig vann på sin eiendom, har han rett til å anlegge brønn på selgerens grunn i nærheten av det utskilte bruk.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

_____ Aarønes _____ den 15/6-1942 _____

Som selger:

Martha Kringstad

sign.

Som kjøper:

Rolf Tangen

sign.

*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet stemples.

**) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsesjon, odel e.l.

Dok. nr. 1967 / 1942 dagbokfør
Romsdals Sorenskriverembete, 30. oktober.

Nr 41 a.
Forlagt av SEM & KJØPERSEN 7% Oslo
Ekspress 2-42

Til innhefting i grunnboka.

Skjøte.

Undertegnede M A R T H A K R I N G S T A D

Aarønes i Bolsøy herred født 5. 11. 1882
(Datum og årstall)

skjoter og overdrar herved til Rolf Tangen, Kristiansund N

født 16/10 - 1912
(Datum og årstall)

minnær eiendom " Astro "

g.nr. 35 br.nr. 8 av skyld mk. o, 04 i Bolsøy herred¹⁾

~~XXXXXXXXXXXX~~ ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 1.000- ett tusen kroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Aarønes den 28. September 1942
Martha Kringstad.
(Ustederens underskrift)

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

Asta Hemnes Rolf Tangen.
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann,
forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Aarønes den 28. September 1942

Til vitterlighet

1. Asta Hemnes O. Kringstad
2. Rolf Tangen

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kommune
1502 MOLDE

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	066/97	
Målebrev nr.	6547	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	35	86	
Bruksnavn/adresse Skoglia 4			
Areal (m ²)	705.9		

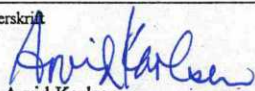
Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23 juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.06.97
Rekvirent	Planor Prosjekt AS
Bestyrer	Erik Dørum
Forretning	Delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 35 bnr. 8 Astra. Reguleringsplan for Skoglia 2 og 4, Røbekk, plan nr. 1096.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	22.07.97	 Arvid Karlsen	 Tone Ellingsen

GAB

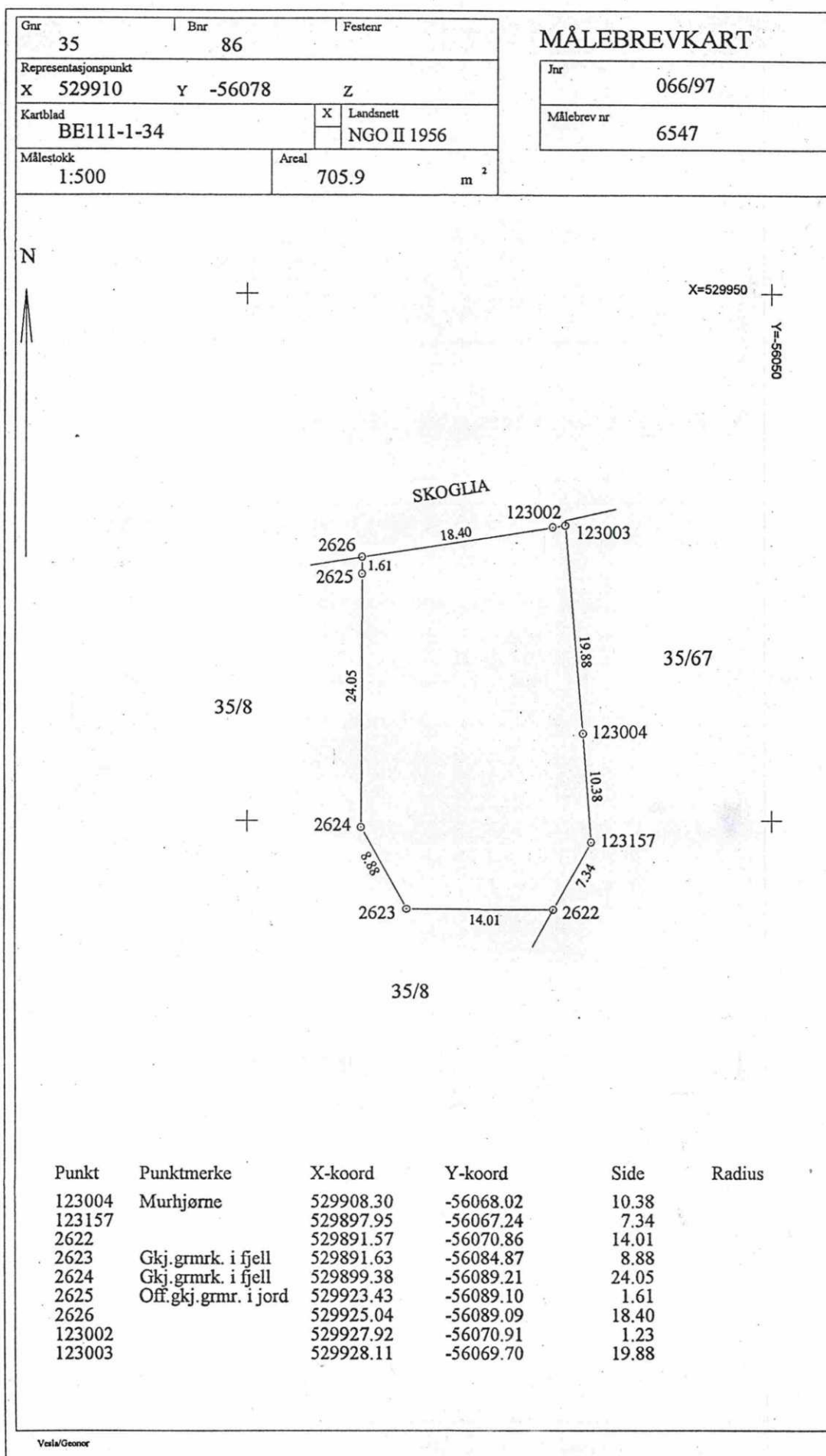
Registreringsstempel

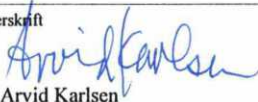
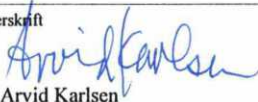
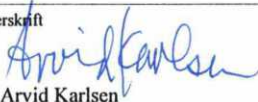
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

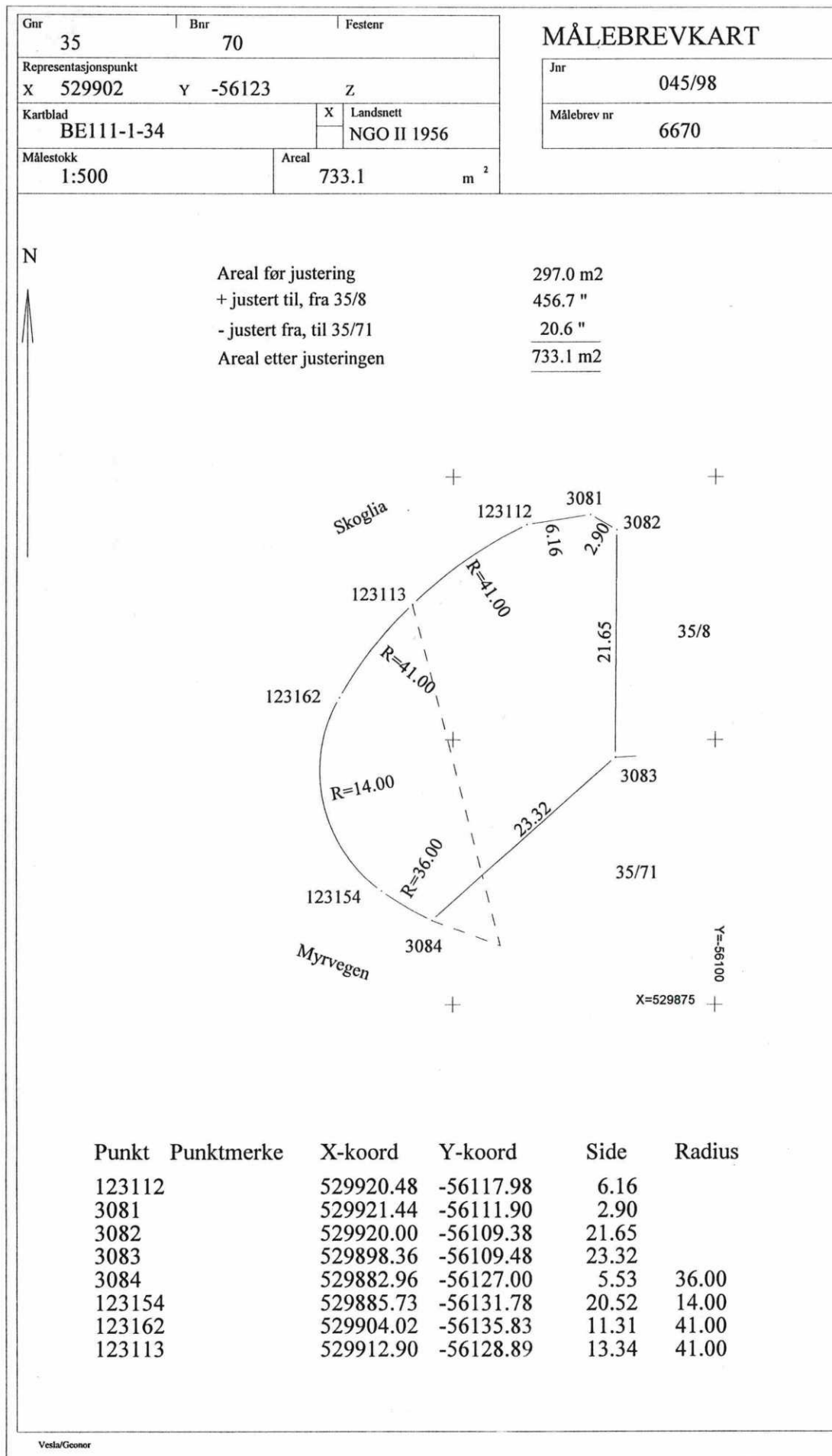
Dagbokstempel
TINGLYST 24 JUL 1997
ROM: SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. 3664

Påtegninger (rettelser o.l.)

	 Doknr: 5664 Tinglyst: 24.07.1997 Emb. 060 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
--	--	--



MÅLEBREV		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;">uten grensejustering</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">x</td> <td style="text-align: center;">med grensejustering</td> </tr> </table>		uten grensejustering	x	med grensejustering				
	uten grensejustering									
x	med grensejustering									
Kommune 1502 Molde		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">J.nr.</td> <td style="width: 80%;">045/98</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td>6670</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	J.nr.	045/98	Målebrev nr.	6670	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.			
J.nr.	045/98									
Målebrev nr.	6670									
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.										
Målebrev over										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Gnr. Bnr. Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eiendom</td> <td style="text-align: center;">35 70</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Bruksnavn/adresse Skoglia 2a</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Areal (m²)</td> <td style="text-align: center;">733.1</td> </tr> </table>		Gnr. Bnr. Festenr.	Eiendom	35 70	Bruksnavn/adresse Skoglia 2a		Areal (m ²)	733.1	Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.	
	Gnr. Bnr. Festenr.									
Eiendom	35 70									
Bruksnavn/adresse Skoglia 2a										
Areal (m ²)	733.1									
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretningen</td> <td style="width: 80%;">16.02.98</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Planor Prosjekt A/S</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Erik Dørum</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td> Grensejustering over eiendommen der et areal på 456.7m² tillegges eiendommen fra gnr 35 bnr 8 og der et areal på 20.6m² overføres til gnr 35 bnr 71. Regulerings- og bebyggelsesplan 1096. Dette målebrev erstatter mbr. 3911. </td> </tr> </table>			Dato for forretningen	16.02.98	Rekvirent	Planor Prosjekt A/S	Bestyrer	Erik Dørum	Forretning	Grensejustering over eiendommen der et areal på 456.7m ² tillegges eiendommen fra gnr 35 bnr 8 og der et areal på 20.6m ² overføres til gnr 35 bnr 71. Regulerings- og bebyggelsesplan 1096. Dette målebrev erstatter mbr. 3911.
Dato for forretningen	16.02.98									
Rekvirent	Planor Prosjekt A/S									
Bestyrer	Erik Dørum									
Forretning	Grensejustering over eiendommen der et areal på 456.7m ² tillegges eiendommen fra gnr 35 bnr 8 og der et areal på 20.6m ² overføres til gnr 35 bnr 71. Regulerings- og bebyggelsesplan 1096. Dette målebrev erstatter mbr. 3911.									
Underskrift										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Sted</td> <td style="width: 15%;">Dato</td> <td style="width: 35%;">Underskrift</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Molde</td> <td style="text-align: center;">19.02.98</td> <td style="text-align: center;">  Arvid Karlsen </td> <td style="text-align: center;">  Erik Dørum </td> </tr> </table>			Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Molde	19.02.98	 Arvid Karlsen	 Erik Dørum
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift							
Molde	19.02.98	 Arvid Karlsen	 Erik Dørum							
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel								
		TINGLYST 12 MAR 1998 ROMSDAL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1969								
Påtegninger (rettelser o.l.)		 Doknr: 1969 Tinglyst: 12.03.1998 Emb. 060 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM								
Vesla/Geonor										



MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune
1502 Molde

J.nr.	046/98
Målebrev nr.	6671
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	35	71	
	Bruksnavn/adresse Myrvegen 4		
Areal (m ²)	879.8		

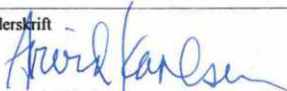
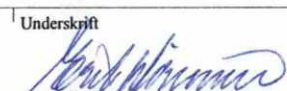
Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	16.02.98
Rekvirent	Planor Prosjekt A/S
Bestyrer	Erik Dørum
Forretning	Grensejustering over eiendommen der et areal på 530.1m² tillegges fra gnr 35 bnr 8 og der et areal på 20.6m² tillegges fra gnr 35 bnr 71. 70 Regulerings- og bebyggelsesplan 1096. Dette målebrev erstatter mbr. 3912.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	19.02.98	 Arvid Karlser	 Erik Dørum

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

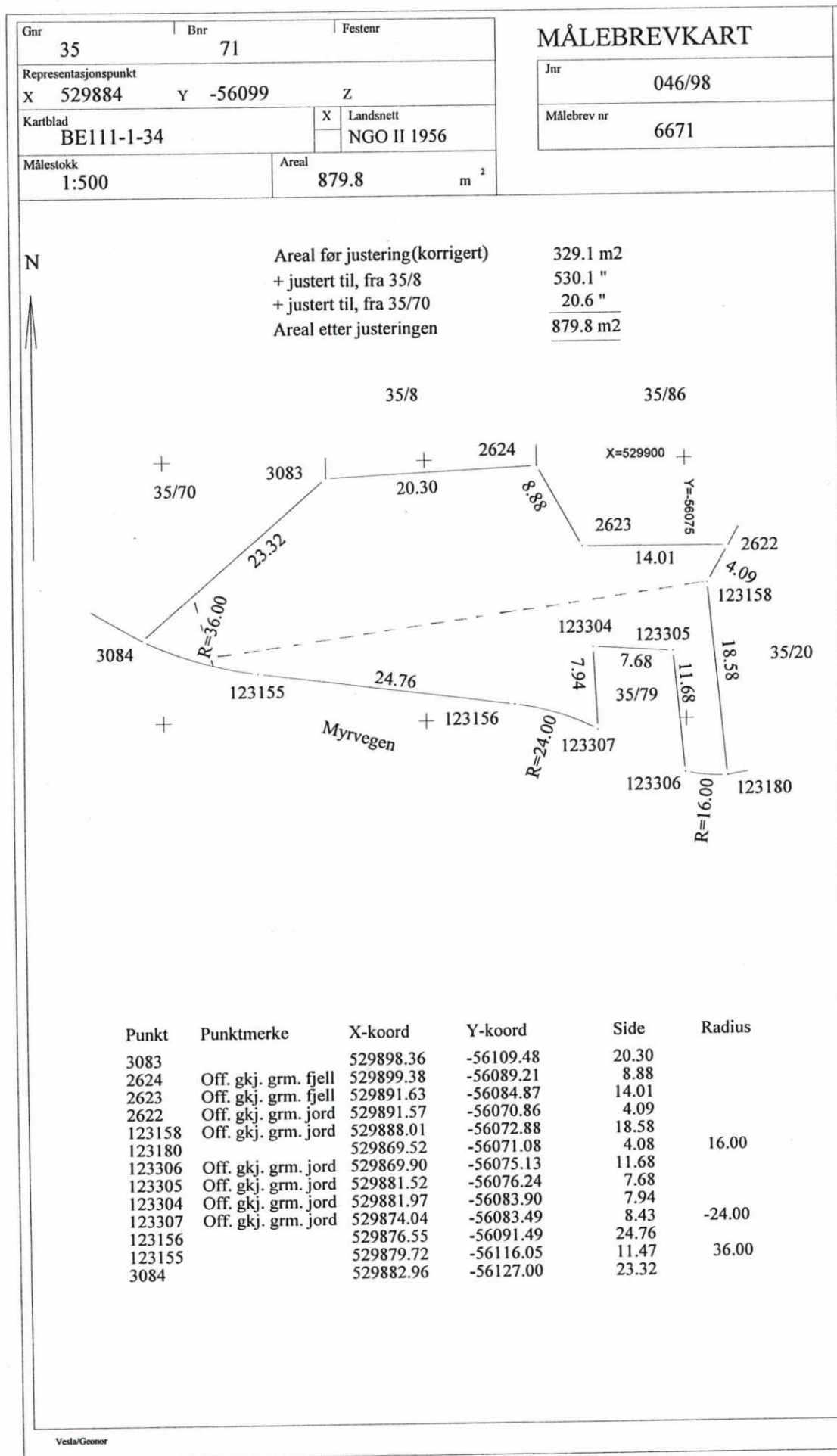
Dagbokstempel
TINGLYST 12 MAR 1998 ROMSDAL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 1970

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



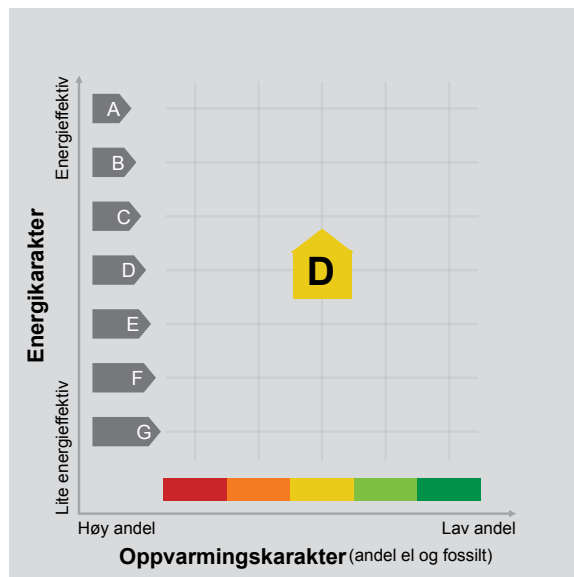
Doknr: 1970 Tinglyst: 12.03.1998 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ENERGIATTEST



Adresse	Skoglia 2B
Postnummer	6421
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16005843
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235876
Dato	15.12.2025



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.

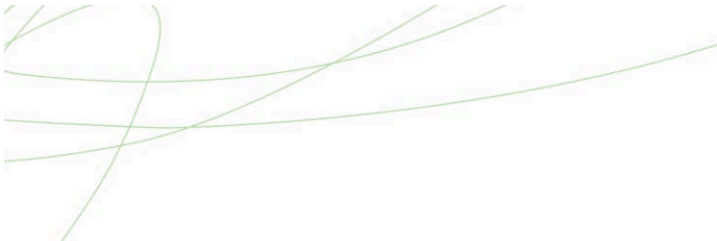
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 19 229 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 229 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 innnetemperaturen

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)

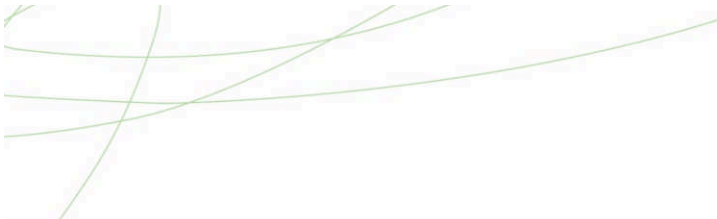
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

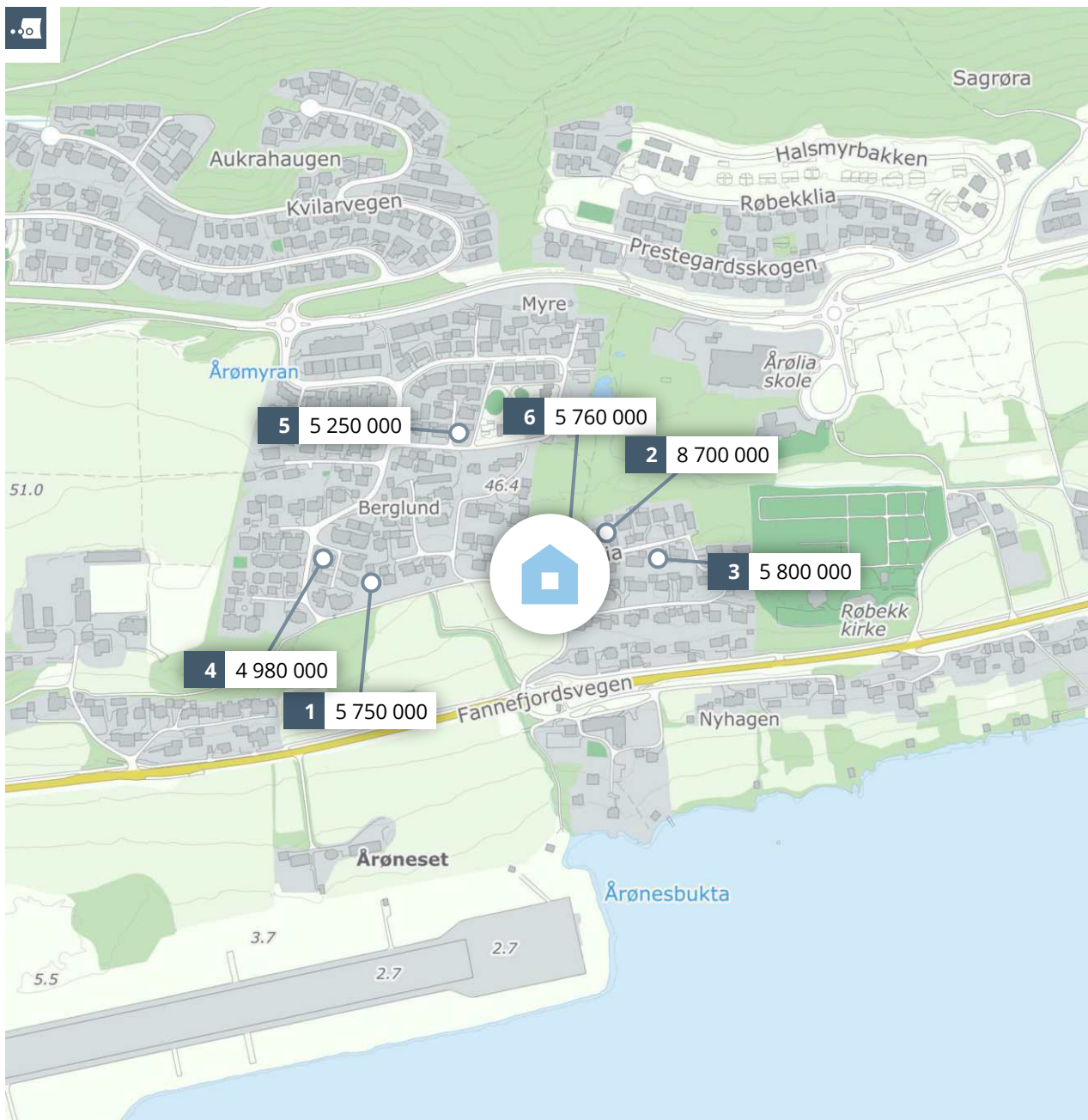
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Meglens verdivurdering **SKOGLIA 2 B**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 19.12.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Skoglia 2 B, 6421 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 35 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE

GRUNNKRETS STRANDE

Verdivurdert til

6 500 000

- 6 500 000 44 828

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						500 m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

P Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Myrvegen 31 155 m² 1998 1 081 m² 4 sov	01.11.2023	5 400 000	5 750 000	0	5 750 000	37 097
2 Skoglia 9 372 m² 1985 999 m² 5 sov	25.04.2025	8 800 000	8 700 000	0	8 700 000	23 387
3 Skoglia 12 313 m² 1985 886 m² 3 sov	12.11.2024	6 190 000	5 800 000	0	5 800 000	18 530
4 Årømyran 67 150 m² 2007 580 m² 3 sov	13.06.2025	4 950 000	4 980 000	0	4 980 000	33 200
5 Nygjerdesvingen 28 138 m² 2008 513 m² 4 sov	08.05.2024	4 900 000	5 250 000	0	5 250 000	38 043
6 Skoglia 5 257 m² 1983 847 m² 3 sov	12.03.2024	5 990 000	5 760 000	0	5 760 000	22 412

Velkommen til Skoglia 2B på Røbekk!

Eiendommen ligger i et hyggelig og veletablert boligområde. Her er det ypperlig oppvekstvilkår fra barn og unge. Fra eiendommen er det blant annet gangavstand til Årolia barneskole, Espira barnehage, lekeplasser, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og rekreasjonsområdet Eplehagen.

Boligen har blant annet følgende høydepunkter:

- Nytt, delikat kjøkken fra Sigdal fra 2025.
- Oppusset bad i 2025.
- Nyinstallert trapp i 2025.
- Vaskerom med egen inngang.
- Gjestetoalett.
- 2 stuer.
- 3 soverom med mulighet for å etablere ytterligere soverom.



- 2 varmekupper.
- Vedovn på luftstue.
- Fin utsikt.

Videre er eiendommen pent opparbeidet med steinbelagt gårdsplass og fin hage. Det er god plass på gårdsplassen til biloppstilling. I garasjen er det også god plass til bil og oppbevaring av utstyr.

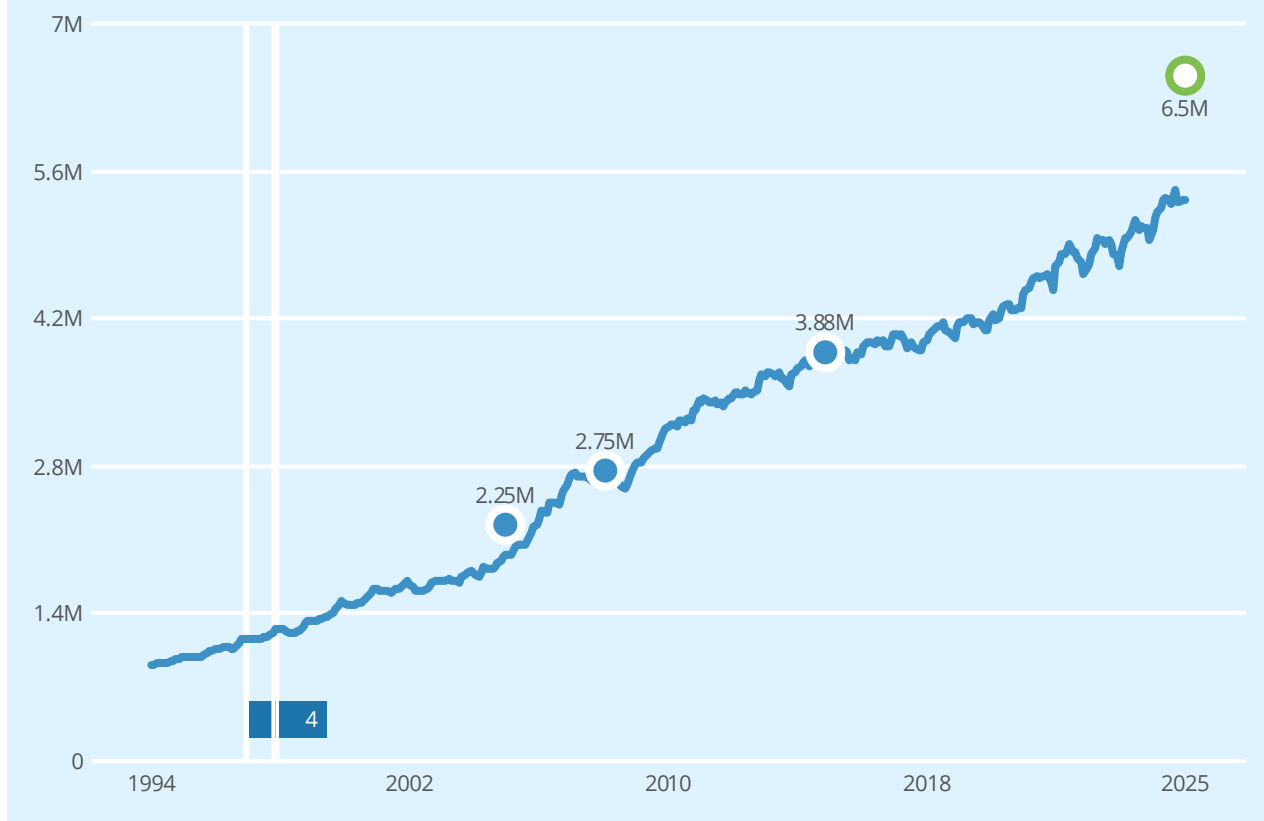
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

- 1 Enebolig
- 2 Garasje, anneks
- 3 Enebolig
- 4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
07.01.2015	23.01.2015	18.03.2015	3 980 000	3 880 000	-	3 880 000	5
06.05.2008	14.05.2008	18.11.2008	2 750 000	2 750 000	-	2 750 000	
07.03.2005	20.05.2005	11.07.2005	2 350 000	2 250 000	-	2 250 000	
08.05.1998		08.05.1998	-	280 000	-	280 000	6
08.08.1997		08.08.1997	-	775 000	-	775 000	6
08.06.1995		08.06.1995	-	1 448 000	-	1 448 000	6

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

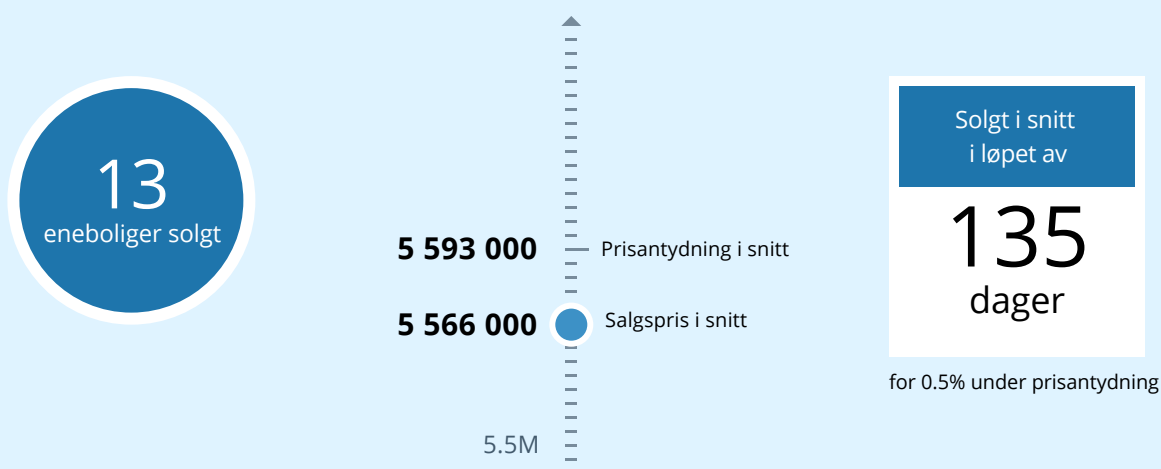
6 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



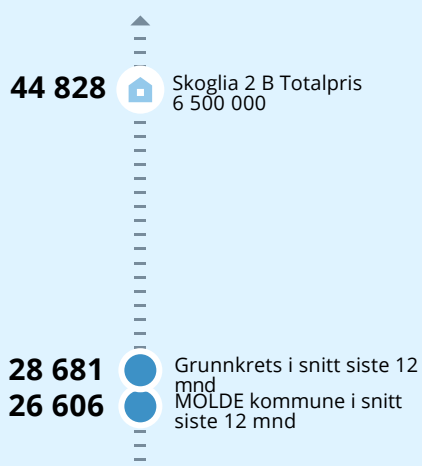
Eneboliger til salgs i 6421 MOLDE nå



Eneboliger solgt i 6421 MOLDE siste 12 mnd



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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Skoglia 2B, 6421 Molde
Gnr. 35, Bnr. 8, Molde kommune.

Oppdragsnummer:

45251216

Meglerforetak:

PrivatMegleren Molde

Saksbehandler:

Emil Hollingen

Telefon / Mobil:

71 25 45 00 / 415 92 020

E-post:

emil.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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-