PRIVATMEGLEREN

REKKEBOVEGEN 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

Tomannsbolig

Rekkebovegen 2B , 6412 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 23, bnr. 712, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 21.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2300 **Referansenummer:** HI2556

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1959 med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon over murkonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende bordkledning, dels fra byggeår og dels fra senere tilbygg. Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer og taktekking av Decra stålplater, lagt i perioden 1993–1994. Det er oppført tilbygg mot nord og sør omkring 2001, med flate tak tekket med asfaltbasert takbelegg. Vestvegg ble etterisolert og fikk ny kledning i 2015, med samlet isolasjonstykkelse på ca. 150 mm. Det er skiftet vinduer i stue og bad i perioden 2015–2017 til malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Innvendig har boligen støpt betonggulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag. Gulvflater består av parkett, kork vinyl, laminat og fliser, og veggflater er utført med tapet, trepanel og malte flater. I 2023 ble det lagt nytt kork vinyl i stue og kjøkken. Gulvet i stue mot sør ble i samme forbindelse delvis flytavrettet som følge av tidligere setninger, og fremstår ved befaring som plant og innenfor gjeldende toleransekrav. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Kvik, montert i 2023, med integrerte hvitevarer samt montert komfyrvakt og lekkasjesikring. Bad i 1. etasje er etablert rundt 2003, og bad i 2. etasje er pusset opp rundt 2008. Det er installert ny rentbrennende vedovn i 2023. Det elektriske anlegget har automatsikringer, og det er utført flere oppgraderinger de senere årene, inkludert tilpasninger i forbindelse med kjøkkenfornyelse og etablering av elbillader i garasje. Det ble gjennomført offentlig el-kontroll i 2025 uten registrerte avvik. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Riksfjord Taksering AS var bygningssakkyndig i forbindelse med boligsalg sommeren 2023, og på grunn av store snømengder ved nåværende befaring er enkelte vurderinger i denne rapporten basert på tidligere observasjoner og dokumentasjon fra dette oppdraget.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer fra byggeår. På loftet er det stedvis lagt gulv. Tilkomst til kaldloft skjer via uisolert loftsluke. Loftet er åpent gjennom hele bygget, og det er ikke etablert brannskille i konstruksjonen. Loftet er delvis etterisolert. Utførelse av luftespalte i forbindelse med takforlengelse over tilbygget soverom er ukjent og ikke dokumentert. Boligen har taktekking av Decra stålplater på hovedtaket, som ifølge opplysninger fra forrige eier er lagt i 1993/1994. Over tilbygget soverom i 2. etasje mot nord og stue mot sør er det etablert flate tak tekket med asfaltbasert takbelegg, fra oppføringstidspunktet for tilbyggene, som er opplyst å være omkring 2001. Ved befaring den 28.04.2023, i forbindelse med salg av forrige eier, ble det registrert utilstrekkelig fall mot sluk på de flate takene, både på takflater mot nord og sør. Forholdet innebærer avvik fra normal byggeskikk for flate tak. Ved ny befaring den 19.02.2026 var det ikke mulig å kontrollere takflatene, da disse var snødekket, og forholdets nåværende tilstand kunne derfor ikke verifiseres.

Takrenner og taknedløp:
Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Innvendig taknedløp og sluk på tilbygget soverom mot nord.

Skorstein over tak:
Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er montert stigetrinn til pipe. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har isolert bindingsverks-/reisverkskonstruksjon med liggende bordkledning, dels fra eldre byggeår og dels fra tilbygg utført tidlig på 2000-tallet. Ifølge opplysninger fra forrige eier ble det i 2015 utført etterisolering og utskifting av bordkledning på vestvegg. Forrige eier opplyser at veggen da ble isolert til totalt ca. 150 mm. Videre er det opplyst at samtlige yttervegger er isolert med isolasjonsmatter, uten at dette er dokumentert eller verifisert ved åpning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra ca. 1993 og tidlig 2000-tallet. I kjeller er det montert vinduer med koblet glass fra byggeår eller eldre årgang

Ytterdører:
Boligen har malt hovedytterdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre samt malt kjellerdør i tre. Ifølge opplysninger fra forrige eier er hovedytterdør og kjellerdør fra tidlig 2000-tallet, mens balkongskyvedøren er fra ca. 2005. Det er registrert normal slitasje på dørene sett i forhold til alder og bruk. Det er ikke påvist akutte skader eller funksjonssvikt ved befaring.

Veranda og terrasse:
Sydvendt veranda er oppført i trekonstruksjon med et oppgitt areal på ca. 20 m² og har utgang fra stue. Verandaen har enkel fundamentering som ikke er ført ned til frostfri grunn. Rekkverk er utført med pusset lecamur kombinert med treverk. Rekkverkshøyde er målt til ca. 78 cm ved lecamuren. Sydvendt markterrasse er oppført i trekonstruksjon med et oppgitt areal på ca. 25 m², med trapp ned fra veranda. Markterrassen har spaltegulv lagt på bjelkelag. Arealene var snødekte på befaringstidspunktet og kan avvike. Verandaen og terrasse var snødekt på befaringstidspunktet, og snødekte flater kunne derfor ikke kontrolleres nærmere. Rekkverkshøyden på ca. 78 cm er lavere enn dagens anbefalte høyde for rekkverk på veranda og balkong. Videre innebærer enkel fundamentering uten frostfri dybde økt risiko for bevegelser som følge av tele. Snødekke på befaringstidspunktet medførte begrenset kontroll av overflater. Veranda er malt og beiset i 2024 ifølge selger.

Annet:
Det er montert en elektrisk styrt markise på veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Innvendige gulvflater består av parkett, laminat og fliser. Veggflater er utført med tapet, trepanel og betong, og innvendige himlinger har malte plater og trepanel. I kjeller er det åpne murvegger og betonggulv. I 2023 ble det lagt nytt kork vinyl i stue/kjøkken, veggene ble også sparklet i kjøkken/stue, sparklet over strietapet. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Boligen har støpt betonggulv på grunn, som ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes å være utført uten isolasjon og diffusjonsperre. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. I 2023, da nåværende eier overtok boligen, ble gulvet i tilbygg i stue mot sør flytavrettet, som følge av sig i fundamenteringen. Ved dagens befaring ble planheten i dette gulvet kontrollert å være innenfor gjeldende krav. Avviket skyldes setning og/eller mangelfull fundamentering av det utkragede tilbygget i stue mot sør. Ifølge opplysninger fra forrige eier har forholdet vært stabilt og uforandret i over 30 år. Dette indikerer at eventuelle setninger i hovedsak har avsluttet seg, men videre bevegelser kan ikke utelukkes.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med felles pipeløp. Det er installert ny rentbrennende vedovn i 2023.Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kryprom under bad i 1. etasje:
Boligen har ett lite kryprom som er oppført med trebjelkelag og stubbegulv under bad i hovedetasje. Tilkomst via luke i utvendig trappehals.

Innvendig trapp:
Boligen har malt tretrapp fra hovedetasje til 2. etasje, belagt med teppe. Videre er det tretrapp ned til kjeller. Trappene fremstår som funksjonelle ut fra bruk, men med eldre utførelse. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm, hvilket er lavere enn dagens anbefalte minimumskrav på 90 cm. Videre er det registrert at åpninger i rekkverket overstiger 100 mm. Forholdene er videre anmerket under punktet «Helse, miljø og sikkerhet».

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad i loft:
Badet er opplyst å være fra 2010. Ingen dokumentasjon er fremvist. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinet. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, det er ikke tilluft spalte under dør eller i vindu.

Bad i 1. etasje:
Nytt bad ca i 2003 ifølge forrige eier. Dokumentasjon ikke fremvist. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og panel i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Vaskerom i underetasje/kjeller:
Vaskerommet i underetasjen er utført med vaskekjellerstandard og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Rommet har åpne murkonstruksjoner og malt betonggulv. Murveggene er nylig malt med diffusjonsåpn murmaling. Innredningen består av eldre kjøkkeninnredning som ble demontert i forbindelse med kjøkkenfornyelse i boligen i 2023 og senere gjenbrukt og montert i vaskerommet, supplert med ny benkeplate. Innredningen fremstår som funksjonell, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det plassert åpen fordelerstokk med rør-i-rør-system samt varmtvannsbereder i rommet. Rommet er utstyrt med to plastsluker, og det er lagt opp for mulig etablering av dusj og toalett. Det er plassert avfukter i rommet, men denne medfølger ikke salget. Naturlig ventilering gjennom ventil i yttervegg.

KJØKKEN

Gå til side

Kork vinyl på gulv, malte glatte veggflater og malt panel innvendig tak med innfelte takspotter. Kjøkkeninnredning fra Kvik, nytt i 2023. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og vinskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har plastrør (rør i rør) med åpen fordelerstokk i vaskekjeller. Noe kobberør er tilknyttet varmtvannsbereder og utekran. Kurser er merket på papp plate. Rommet har sluk. Stoppekran opp fra gulv i kjellergang av kobber. Det er avløpsrør av soil/støpejern og plast. Staking kan gjøres via stakepunkt i avløpsrør, sluker, vannlåser, toalett etc. Lufting av kloakk er påvist å være ført ut over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er fra 1998. Tanken er plassert i vaskekjeller, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:
Boligen har to sikringsskap, plassert på loft og i kjeller. Renovert sikringsskap på tidlig 2000-tallet med automatsikringer. 4 nye sikringer og overspenningsvern ifm med oppussing av kjøkken og installert elbilader i garasjen. Deler av ledningsnett er av eldre årgang. El-kontroll utført i 2025, ingen avvik registert ved kontrollen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

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

Drenering og fuktsikring:
Drenering fra byggeår av ukjent type/omfang. Fuktbeskyttelsen av kjellerytteregger kan være basert på drenerende masser av grus, drensrør i betong eller tegl, og en asfaltpåstrykning utenpå pussen. Drenering er skjult og kan ikke kontrolleres.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Boligen har betonggrunnmur/blokker fra byggeår. Riss, sprekker/avskalling er

Beskrivelse av eiendommen

påvist men ikke vurdert til å være av betydning.

Terrengforhold:
Felles tomt. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, singel, skiferheller, forstøtningsmurer, prydbusker og asfaltert felles vei/parkering etc. Store mengder snø på hele tomten. Ikke mulig å beskrive eller vurdere terrengforhold. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Avløpsrør fra boligen til kommunal kum er i følge forrige eier skiftet fra soil/jern til plastrør på slutten av 90-tallet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Brannskille:
Det er ikke etablert brannskille i kaldloftet, og loftet er åpent gjennom hele bygget. Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig fra 1959, og utførelsen er i samsvar med eldre byggeskikk. Manglende brannskille innebærer at brann og røyk kan spre seg fritt mellom boenhetene via loftet, noe som vurderes som et avvik i forhold til dagens branntekniske krav. Det anbefales å vurdere etablering av brannskille i kaldloftet, i form av brannklassifisert konstruksjon mellom boenhetene, utført i henhold til gjeldende branntekniske krav. Et slikt tiltak vil bidra til å begrense brann- og røykspredning mellom boenhetene. Dersom forholdet ikke utbedres, kan manglende brannskille medføre økt risiko for rask brannspredning. Ukjent oppbygging av resterende vegger som skiller boenhetene i bygget.

Rekkverk - veranda:
Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som gjør at barn kan klatre i det. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk på veranda, herunder økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Håndløper – innvendig trapp:
Det er ikke montert håndløper på veggen i innvendig trapp. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende håndløper på vegg medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å etablere håndløper på veggen i trappeløpet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

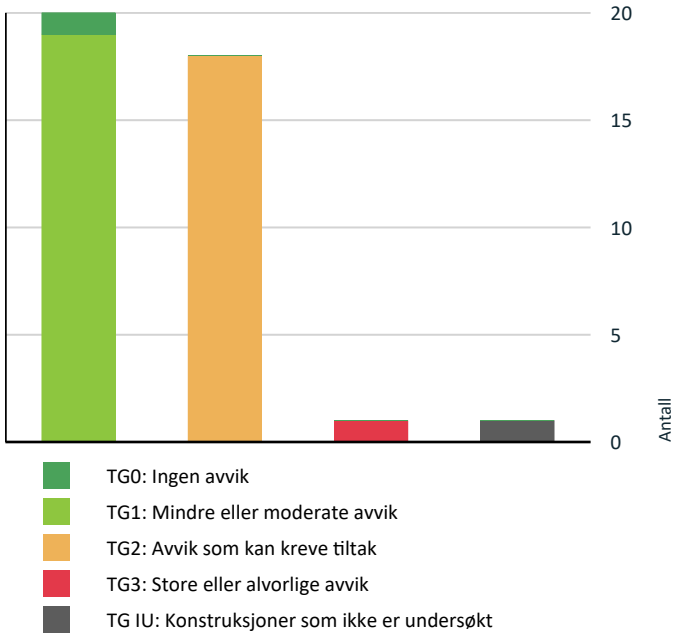
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

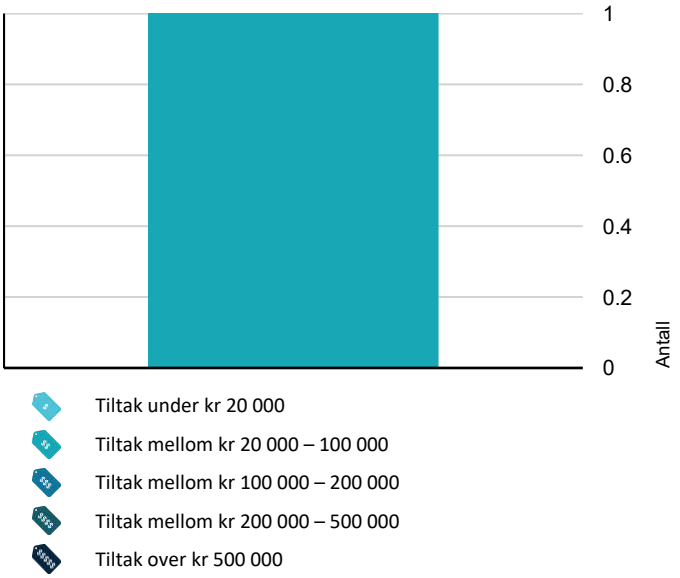
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - eldre årgang	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1993	Modernisering	1993–1994 Omlegging av hovedtak med Decra stålplater. Kilde: Opplysninger fra tidligere eier.
2001	Modernisering	Ca. 2001 Oppføring av tilbygg (soverom mot nord og stue mot sør) med flate tak tekket med asfaltbasert takbelegg. Kilde: Opplysninger fra tidligere eier.
2003	Modernisering	Ca. 2003–2004 Nytt bad i 1. etasje, etablert med flislagte overflater, gulvvarme, smøremembran og plastsluk. Det ble i etterkant utført utbedring av fallforhold ved å legge ny flis over eksisterende flis. Kilde: Opplysninger fra tidligere eier.
2008	Modernisering	Ca. 2008 Oppussing av bad i 2. etasje, inkludert fornyelse av overflater, membran og sluk. Kilde: Oopplysninger fra tidligere eier
2015	Modernisering	Etterisolering og utskifting av bordkledning på vestvegg, isolert til ca. 150 mm. Kilde: Opplysninger fra tidligere eier.
2015	Modernisering	2015–2017 Utskifting av vinduer i stue og bad til malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Kilde: Opplysninger fra tidligere eier.
2024	Modernisering	Oppgradering av elektrisk anlegg i garasje, med 3-fas 25A tilførsel, underfordeling og kurs for el-billader. Montering av overspenningsvern i hovedfordeling. Kilde: Samsvarserklæring fra Holm Elektro AS Trappa ned til kjeller ble malt. Kilde: Nåværende eier.
2023	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning ble montert i boligen i 2023. I forbindelse med kjøkkenfornyelsen ble det også foretatt tilpasninger og oppgraderinger av tekniske installasjoner. Nytt gulv i stue/kjøkken, bestående av vinyl med korkunderlag, ble lagt i 2023. Gulvet i stue mot sør (tilbygg) ble i samme forbindelse delvis flytavrettet som følge av tidligere setninger i konstruksjonen. Ved befaring fremstår gulvet som plant og innenfor gjeldende toleransekrav. Ny rentbrennende vedovn ble installert i 2023. Kilde: Nåværende eier.
2025	Modernisering	Offentlig kontroll av elektrisk anlegg utført av Det lokale eltilsyn (DLE), uten registrerte avvik. Kilde: Tilsynsrapport fra Elinett AS Satt inn to nye innerdører, bad i 1. etasje og ned til kjelleren. Kilde: Opplysninger fra tidligere eier. Garasjen ble malt. Kilde: Nåværende eier. Satt inn to nye innerdører. Kilde: Nåværende eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av Decra stålplater på hovedtaket, som ifølge opplysninger fra forrige eier er lagt i 1993/1994. Over tilbygget soverom i 2. etasje mot nord og stue mot sør er det etablert flate tak tekket med asfaltbasert takbelegg, fra oppføringstidspunktet for tilbyggene, som er opplyst å være omkring 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring den 28.04.2023, i forbindelse med salg av forrige eier, ble det registrert utilstrekkelig fall mot sluk på de flate takene, både på takflater mot nord og sør. Forholdet innebærer avvik fra normal byggeskikk for flate tak. Ved ny befaring den 19.02.2026 var det ikke mulig å kontrollere takflatene, da disse var snødekket, og forholdets nåværende tilstand kunne derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fallforhold, sluk og taktekking når takflatene er snøfrie, og vurdere behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig avrenning, eksempelvis justering av fall, ombygging av takflatene eller fornyelse av tekkingen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan utilstrekkelig fall føre til stående vann, økt belastning på takbelegget og sluk, samt økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på taktekking og underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Bilde fra 2023.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Innvendig taknedløp og sluk på tilbygget soverom mot nord.

TG 1 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er montert stigetrinn til pipe. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har isolert bindingsverks-/reisverkskonstruksjon med liggende bordkledning, dels fra eldre byggeår og dels fra tilbygg utført tidlig på 2000-tallet. Ifølge opplysninger fra forrige eier ble det i 2015 utført etterisolering og utskifting av bordkledning på vestvegg. Forrige eier opplyser at veggen da ble isolert til totalt ca. 150 mm. Videre er det opplyst at samtlige yttervegger er isolert med isolasjonsmatter, uten at dette er dokumentert eller verifisert ved åpning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist manglende lufting bak kledning i yttervegger fra eldre årgang/byggeår. Videre er det registrert begynnende råteskader på enkelte bordender på vestveggen i tilbygg mot sørvest, omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av veggkonstruksjonen ved fremtidig vedlikehold, herunder etablering av korrekt luftespalte bak kledning. Råteskadede bord bør utskiftes, kun noen få bord per nå. Dersom forholdet ikke utbedres, kan manglende lufting føre til videre fuktbelastning, økt risiko for råteutvikling og redusert levetid på både kledning.



Noe mindre råteskader på vestvegg, lagt på metalllapper som beskyttelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer fra byggeår. På loftet er det stedvis lagt gulv. Tilkomst til kaldloft skjer via uisolert loftsluke. Loftet er åpent gjennom hele bygget, og det er ikke etablert brannskille i konstruksjonen. Loftet er delvis etterisolert. Utførelse av luftespalte i forbindelse med takforlengelse over tilbygget soverom er ukjent og ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at lufting fra raft mot nord er stedvis blokkert, som følge av at isolasjonsmatter ligger helt oppunder undertaket. Dette begrenser ventilasjonen i takkonstruksjonen. Videre er det påvist et mindre område med misfarget taktro/undertak helt ned mot raft i sørvestlige hjørne. Forholdet vurderes å være forenlig med kondenspåvirkning, og kan være av eldre dato. Det var ikke mulig å utføre fuktmåling i området på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å sikre fri lufting fra raft, herunder justere eller fjerne isolasjon som blokkerer luftespalten. Det misfargede området på undertaket bør kontrolleres nærmere når bedre tilkomst foreligger. Dersom forholdene ikke utbedres, kan mangelfull lufting føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen, samt økt risiko ved brannspredning.

TG 1 Vinduer - nyere årgang

I stue og bad er det montert malte trevinduer med 3-lags isolerglass, opplyst å være fra perioden 2015–2017.

TG 2 Vinduer - eldre årgang

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra ca. 1993 og tidlig 2000-tallet. I kjeller er det montert vinduer med koblet glass fra byggeår eller eldre årgang

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer bærer preg av elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, knust/sprekk i glass i ett vindu på kjøkken. TG2 hovedsaklig på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hvor ofte trevinduer bør males utvendig avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år. Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

Det anbefales å påregne økt vedlikehold eller utskifting av eldre vinduer over tid, særlig gamle vinduer og vinduer. Nyere vinduer fra 2015–2017 vurderes å være i god teknisk stand.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre samt malt kjellerdør i tre. Ifølge opplysninger fra forrige eier er hovedytterdør og kjellerdør fra tidlig 2000-tallet, mens balkongskyvedøren er fra ca. 2005. Det er registrert normal slitasje på dørene sett i forhold til alder og bruk. Det er ikke påvist akutte skader eller funksjonssvikt ved befaring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda er oppført i trekonstruksjon med et oppgitt areal på ca. 20 m² og har utgang fra stue. Verandaen har enkel fundamentering som ikke er ført ned til frostfri grunn. Rekkverk er utført med pusset lecamur kombinert med treverk. Rekkverkshøyde er målt til ca. 78 cm ved lecamuren. Sydvendt markterrasse er oppført i trekonstruksjon med et oppgitt areal på ca. 25 m², med trapp ned fra veranda. Markterrassen har spaltegulv lagt på bjelkelag. Arealene var snødekte på befaringstidspunktet og kan avvike. Verandaen og terrasse var snødekt på befaringstidspunktet, og snødekte flater kunne derfor ikke kontrolleres nærmere. Rekkverkshøyden på ca. 78 cm er lavere enn dagens anbefalte høyde for rekkverk på veranda og balkong. Videre innebærer enkel fundamentering uten frostfri dybde økt risiko for bevegelser som følge av tele. Snødekke på befaringstidspunktet medførte begrenset kontroll av overflater.

Veranda er malt og beiset i 2024 ifølge selger.

Andre utvendige forhold

Det er montert en elektrisk styrt markise på veranda.

Kun til info, ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater består av parkett, laminat og fliser. Veggflater er utført med tapet, trepanel og betong, og innvendige himlinger har malte plater og trepanel. I kjeller er det åpne murvegger og betonggulv. I 2023 ble det lagt nytt kork vinyl i stue/kjøkken, veggene ble også sparklet i kjøkken/stue, sparklet over strietapet. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn, som ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes å være utført uten isolasjon og diffusjonsperre. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. I 2023, da nåværende eier overtok boligen, ble gulvet i tilbygg i stue mot sør flytavrettet, som følge av sig i fundamenteringen. Ved dagens befaring ble planheten i dette gulvet kontrollert å være innenfor gjeldende krav. Avviket skyldes setning og/eller mangelfull fundamentering av det utkragede tilbygget i stue mot sør. Ifølge opplysninger fra forrige eier har forholdet vært stabilt og uforandret i over 30 år. Dette indikerer at eventuelle setninger i hovedsak har avsluttet seg, men videre bevegelser kan ikke utelukkes.

2. Etasje:
Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sørvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. mm. avvik. 8 mm. i gang. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen ved utbygg mor sør over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 6 mm. avvik. 6 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med felles pipeløp. Det er installert ny rentbrennende vedovn i 2023.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn i kjelleren er et resultat av fuktvandringer i konstruksjonen og kapillært oppsug fra grunnen som i det fleste tilfeller kan tyde på svakheter med dreneringen. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag kan være vanskelige å utbedre.

Konsekvens/tiltak

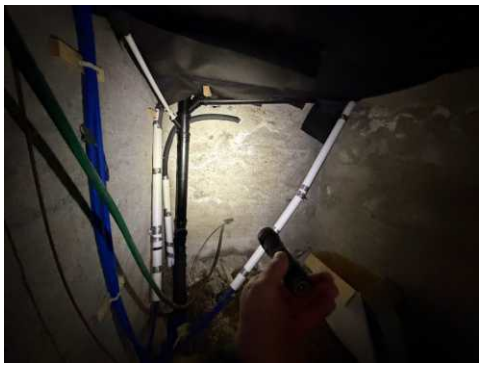
• Tiltak:

Fungerer som dette ved dagens bruk av kjeller med åpne murvegger med god ventilering og avfukter. Ved endring av bruk til boligrom må det påregnes utvendige tiltak med drenering og fuktsikring.

TG 1 Krypkjeller

Boligen har ett lite kryprom som er oppført med trebjelkelag og stubbegulv under bad i hovedetasje. Tilkomst via luke i utvendig trappehals.

Kommentar:
Det er registert litt muslort rundt isolasjon i bjelkelaget i området rundt sluk. Vannledningene av rør-i-rør var ikke isolert i kryprommet på befaringsdagen.



Kryprom under bad.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra hovedetasje til 2. etasje, belagt med teppe. Videre er det tretrapp ned til kjeller. Trappene fremstår som funksjonelle ut fra bruk, men med eldre utførelse. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm, hvilket er lavere enn dagens anbefalte minimumskrav på 90 cm. Videre er det registrert at åpninger i rekkverket overstiger 100 mm. Forholdene er videre anmerket under punktet «Helse, miljø og sikkerhet».

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad ca i 2003 ifølge forrige eier. Dokumentasjon ikke fremvist. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og panel i innvendig tak med innfelte spotter. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og panel i innvendig tak med innfelte spotter.

Kommentar:
Vindu er innenfor område definert som våtsone. Vil mest sannsynlig fungere som dette uten tiltak da det erfaringsmessig sjeldent oppstår skader på grunn av dette.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Dørterskelen ligger ned mot flislagt gulv, og det er påvist membranoppkant på ca. 10 mm ved dørterskel. Samlet høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist er dermed ca. 20 mm. Ifølge opplysninger fra forrige eier ble badet etablert i 2004. Det ble da meldt klage på utilstrekkelig lokalfall i dusjsonen, da vann ved bruk rant ut på øvrig gulv. Utførende foretak kom senere tilbake og la ny flis over eksisterende flis som et tiltak for å forbedre fallforholdene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er dermed avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet vurderes å fungere med de påviste avvikene. Det understrekes imidlertid at funksjonen er avhengig av bruken.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig spor etter membran klemt bak klemring. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt er langt på veg brukt opp sin brukstid, levetid på smøremembran er satt til ca 20 år fra Sintef sine levetidstabeller men kan selvsagt vare noe lengre. Installering av tett dusjkabinett anbefales som kortsiktig tiltak og vil ikke erstatte utlevd tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

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

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

Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, det er ikke tilluft spalte under dør eller i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig da det er åpent kryprom under sluk. Ingen fukt påvist.

Kommentar:
Det er påvist spor etter muselort i isolasjon i kryprom under badet ved sluk.



Ikke utslag på fukt i gulvet under sluk, kontrollert i fra kryprom.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i underetasjen er utført med vaskekjellerstandard og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Rommet har åpne murkonstruksjoner og malt betonggulv. Murveggene er nylig malt med diffusjonsåpn murmaling. Innredningen består av eldre kjøkkeninnredning som ble demontert i forbindelse med kjøkkenfornyelse i boligen i 2023 og senere gjenbrukt og montert i vaskerommet, supplert med ny benkeplate. Innredningen fremstår som funksjonell, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det plassert åpen fordelerstokk med rør-i-rør-system samt varmtvannsbereder i rommet. Rommet er utstyrt med to plastsluker, og det er lagt opp for mulig etablering av dusj og toalett. Det er plassert avfukter i rommet, men denne medfølger ikke salget. Naturlig ventilering gjennom ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har ikke membran eller annet godkjent tettesjikt i våtsone, og ubehandlet betong og mur anses ikke som vanntett overflate. I henhold til gjeldende krav skal våtsoner ha vanntett overflate, for eksempel vinylbelegg eller påstrykningsmembran. Membran skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polyetylenfolie. I dette rommet er gulvet definert som våtsone, og manglende tettesjikt vurderes som et vesentlig avvik i NS 3600 uansett alder og bruk. I henhold til NS 3600 tilsvarer manglende eller ikke tilfredsstillende membran TG3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vaskerommet vurderes å fungere som vaskekjeller ved dagens bruk, til tross for manglende tettesjikt. Dersom rommet skal oppgraderes til våtrom i henhold til dagens krav, må det etableres godkjent tettesjikt. Kostnad for en slik oppgradering er grovt estimert til ca 100 000 kr, avhengig av valgt løsning og omfang. Manglende utbedring innebærer økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være fra 2010. Ingen dokumentasjon er fremvist. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinet. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, det er ikke tilluft spalte under dør eller i vindu.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte vegger og malt panel i innvendig tak. Vindu i våtsone, men løsningen fungerer med bruk av tett dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet helt flatt. Terskel ved dør ned mot flis, ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dermed avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å foreta tiltak sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, enkleste tiltak vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved terskel. Annen dusjløsning bør ikke benyttes ved disse fallforholdene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med smøremembran. Spor etter membran klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk, synlig membran korrekt klemt under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, det er ikke tilluft spalte under dør eller i vindu.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kork vinyl på gulv, malte glatte veggflater og malt panel innvendig tak med innfelte takspotter. Kjøkkeninnredning fra Kvik, nytt i 2023. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og vinskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NS 3600 krever ikke bedre enn TG2 ved bruk av ventilator med kullfilter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenventilator med kullfilter skal resirkulerer luften. Den suger matosen inn og renser den i et kullfilteret, for så å sende luften tilbake i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med åpen fordelerstokk i vaskekjeller. Noe kobberør er tilknyttet varmtvannsbereder og utekran. Kurser er merket på papp plate. Rommet har sluk. Stoppekran opp fra gulv i kjellergang av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder hovedsaklig kobberrør av eldre årgang. Det er ikke tettesjikt på gulv og vegger der fordelerstokk er montert, i henhold til monteringanvisning kan åpne fordelerstokker monteres i rom med tettesjikt på vegger og gulv, det er det ikke i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

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

Fungere som dette, det viktigste er at det sluk i gulv. Kjeller er heller ikke innredet til boligrom og har åpne murkonstruksjoner og har lite skadepotensialet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av soil/støpejern og plast. Staking kan gjøres via stakepunkt i avløpsrør, sluker, vannlåser, toalett etc. Lufting av kloakk er påvist å være ført ut over tak.

Vurdering av avvik:

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

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon. Utskifting bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom, større renoveringsarbeid eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping. Avviket gjelder eldre avløpsrør av soil.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er fra 1998. Tanken er plassert i vaskekjeller, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har to sikringsskap, plassert på loft og i kjeller. Renovert sikringsskap på tidlig 2000-tallet med automatsikringer. 4 nye sikringer og overspenningsvern ifm med oppussing av kjøkken og installert elbilader i garasjen. Deler av ledningsnett er av eldre årgang. El-kontroll utført i 2025, ingen avvik registert ved kontrollen.

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

Spørsmål til eier

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

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?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår av ukjent type/omfang. Fuktbeskyttelsen av kjellerytterveggerkan være basert på drenerende masser av grus, drensrør i betong eller tegl, og en asfaltpåstrykning utenpå pussen. Drenering er skjult og kan ikke kontrolleres.

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

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er fra byggeår og har dreneringen har tydelig svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd forventet levetid. Ikke ansett med behov for tiltak ved dagens bruk av kjeller med åpne murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fungerer som dette ved dagens bruk av kjeller med god ventilering og avfukter. Ved endring av bruk må det påregnes oppgradering av drenering og fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Boligen har betonggrunnmur/blokker fra byggeår. Riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning.

Kommentar:
Setning angående utkraget stue er benevnt under punktet etasjeskiller.

TG 2 Terrengforhold

Felles tomt. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, singel, skiferheller, forstøtningsmurer, prydbusker og asfaltert felles vei/parkering etc. Store mengder snø på hele tomten. Ikke mulig å beskrive eller vurdere terrengforhold. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flatt eller svakt terrengfall vekk fra grunnmuren mot nord er påvist. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering og rom under terreng punktene. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I henhold til beskrivelse. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Avløpsrør fra boligen til kommunal kum er i følge forrige eier skiftet fra soil/jern til plastrør på slutten av 90-tallet. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales. Vann og avløpsledninger over 25 år gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik opplyst eller registert utover alder.

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Brannskille:
Det er ikke etablert brannskille i kaldloftet, og loftet er åpent gjennom hele bygget. Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig fra 1959, og utførelsen er i samsvar med eldre byggeskikk. Manglende brannskille innebærer at brann og røyk kan spre seg fritt mellom boenhetene via loftet, noe som vurderes som et avvik i forhold til dagens branntekniske krav. Det anbefales å vurdere etablering av brannskille i kaldloftet, i form av brannklassifisert konstruksjon mellom boenhetene, utført i henhold til gjeldende branntekniske krav. Et slikt tiltak vil bidra til å begrense brann- og røykspredning mellom boenhetene. Dersom forholdet ikke utbedres, kan manglende brannskille medføre økt risiko for rask brannspredning. Ukjent oppbygging av resterende vegger som skiller boenhetene i bygget.

Rekkverk - veranda:
Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som gjør at barn kan klatre i det. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk på veranda, herunder økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Håndløper – innvendig trapp:
Det er ikke montert håndløper på veggen i innvendig trapp. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende håndløper på vegg medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å etablere håndløper på veggen i trappeløpet.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasjen er opplyst å være oppført av Byggmester Bernt Hustad, Gulvet er støpt av Romsdal Videregående Skole. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med ligende bordkledning. H-bjelke som bæring av tak med tresperrer. Flatt tak med innvendig taknedløp og sluk, taktekking av asfalttakbelegg. Isolert leddport av med el. portåpner. Sikringsskap, strøm, elbilader og lys innlagt.

Garasjen ble malt i 2025 ifølge selger.

Tørkeriss i betonggulv. Det er påvist redusert fall på taket med noe vannansamling.

Vedlikehold
Garasje fremstilles normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

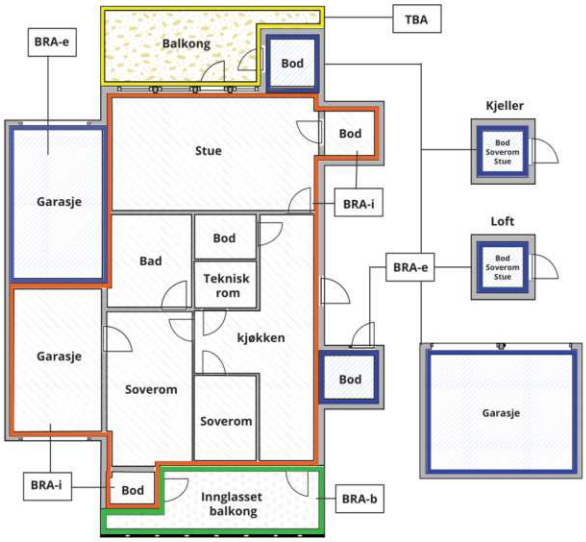
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	
1. Etasje	58			58	45
Kjeller	37			37	
SUM	**153**				**45**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom, bad, soverom 3		
1. Etasje	Bad, entré, trapperom, stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellergang, vaskerom, bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Det er dokumentert elektriske arbeider utført av Holm Elektro AS, herunder endringer og oppgraderinger i 2022, 2023 og 2024, inkludert arbeid på kjøkken, garasje, elbillader, underfordeling, overspenningsvern og øvrige installasjoner. For disse arbeidene foreligger det samsvarserklæringer. Det er også utført kontroll av det elektriske anlegget av Det lokale eltilsyn (Elinett AS) i februar 2025, hvor det ikke ble avdekket avvik . Innen VVS er det dokumentert arbeider knyttet til omlegging av vann og avløp, tilkobling av kjøkken samt utskifting/arbeid på sanitærinstallasjoner, utført av faglært rørleggerforetak. Faktura og dokumentasjon foreligger via Boligmappa/rørleggerdokumentasjon .

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Areal er noe vanskelig å måle helt eksakt med kun avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Tomannsbolig	124	29
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ann Katrin Kirkeslett	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	23	712		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rekkebovegen 2B

Hjemmelshaver
Kirkeslett Ann Katrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligfelt på Bjørset. Kort veg til barnehager, skoler og turområder. Molde sentrum med alle fasiliteter ligger også i gangavstand fra eiendommen med gang- og sykkelveg langs sjøfronten.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, forstøtningsmurer, prydbusker og asfaltert felles vei/parkering etc. Eiendommen er snødekt på befaring og besiktelse/vurdering av snødekte arealer er ikke mulig.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.02.2026	Gjennomgått og lest.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HI2556

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.
45260014

Selger 1 navn
Ann Katrin Kirkeslett

Gateadresse
Rekkebovegen 2B

Poststed	Postnr
MOLDE	6412

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 92970548

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260014

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplysninger oppgitt av forrige eier: Nytt bad 1 etg. ca 2003, Oppussing bad 2 etg. ca 2008

Arbeid utført av: Holm Elektro, Erling Lange, Hustad Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplysninger oppgitt av forrige eier: Våtromsplater, membran, nye sluker begge bad, flislagt golv og vegger

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høy luftfuktighet i kjelleren. Forbedret ved å sette inn en luftavfukter. Vises noe saltutslag på deler av veggene.

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

Beskrivelse: Skjeve gulv i påbygg stue ble utbedret i 2023. Kan se litt sig i taket ved påbygg stue, men dette har vært stabilt siden det ble bygd iflg. tidligere eiere.

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: I forbindelse med renovering av nytt kjøkken i 2023, og innstallering av el-billader i 2024, ble det gjennomgått sikringsskap og elektrisk anlegg.

Arbeid utført av: Holm Elektro

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: Kontroll av elektrisk anlegg utført i februar 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert el-billader med egen sikringsboks i garasjen i 2024

Document reference: 45260014

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplysningene er oppgitt av forrige eier: Garasje 2003, Vestvegg 2015, karnapp kjøkken, utbygg nord, tak stue utbygg ca 2001
Arbeid utført av	Garasje ,Bernt Hustad, Vestvegg Fugelsnes bygg . Karnapp kjøkken, utbygg bak, tak utbygg stue, Rune Toven

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

Document reference: 45260014

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Katrin Kirkeslett	1cbd9025d41c2af687c26 468ecca4665c4000e02	17.02.2026 17:41:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260014

- 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, 09.02.2026 12:36

Eiendom 1506-23/712 Skogly

Bruksnavn	Skogly				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.12.1958	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	1157 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	23	Beregnet areal	1155,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	712	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rekkebovegen 2B	6412 Molde	Bjørset	Kvam	Molde Domkirke

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.12.1958	Kart- og delingsforretning	1506-23/1	Avgiver	-1157
		1506-23/712	Mottaker	1157
05.07.1999	Seksjonering	1506-23/712	Mottaker	0
		1506-23/712	Avgiver	0
07.12.2015	Annen forretningstype	1506-23/634	Berørt	0
		1506-23/636	Berørt	0
		1506-23/712	Berørt	0
		1506-23/633	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-23/712	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300649638			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	35/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	35/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	35/	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	35/0	35/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	15978589	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.12.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	18/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
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	18/0	18/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21766410			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.06.2000	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	13/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	13/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

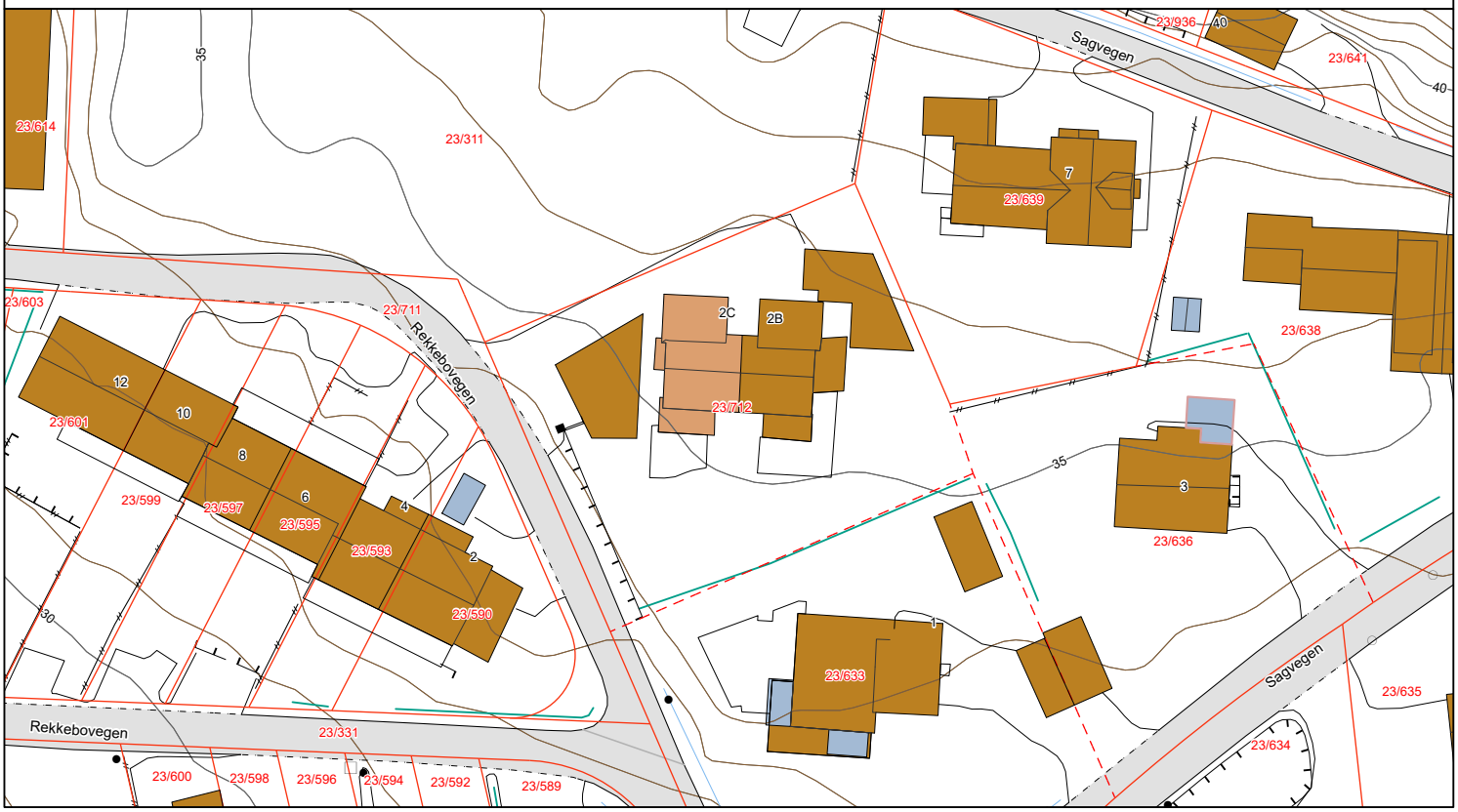
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	13/0	13/0

Oversiktskart

Adresse: **Rekkebovegen 2C, 6412 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/712/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1155 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.02.2026



Matrikkelkart

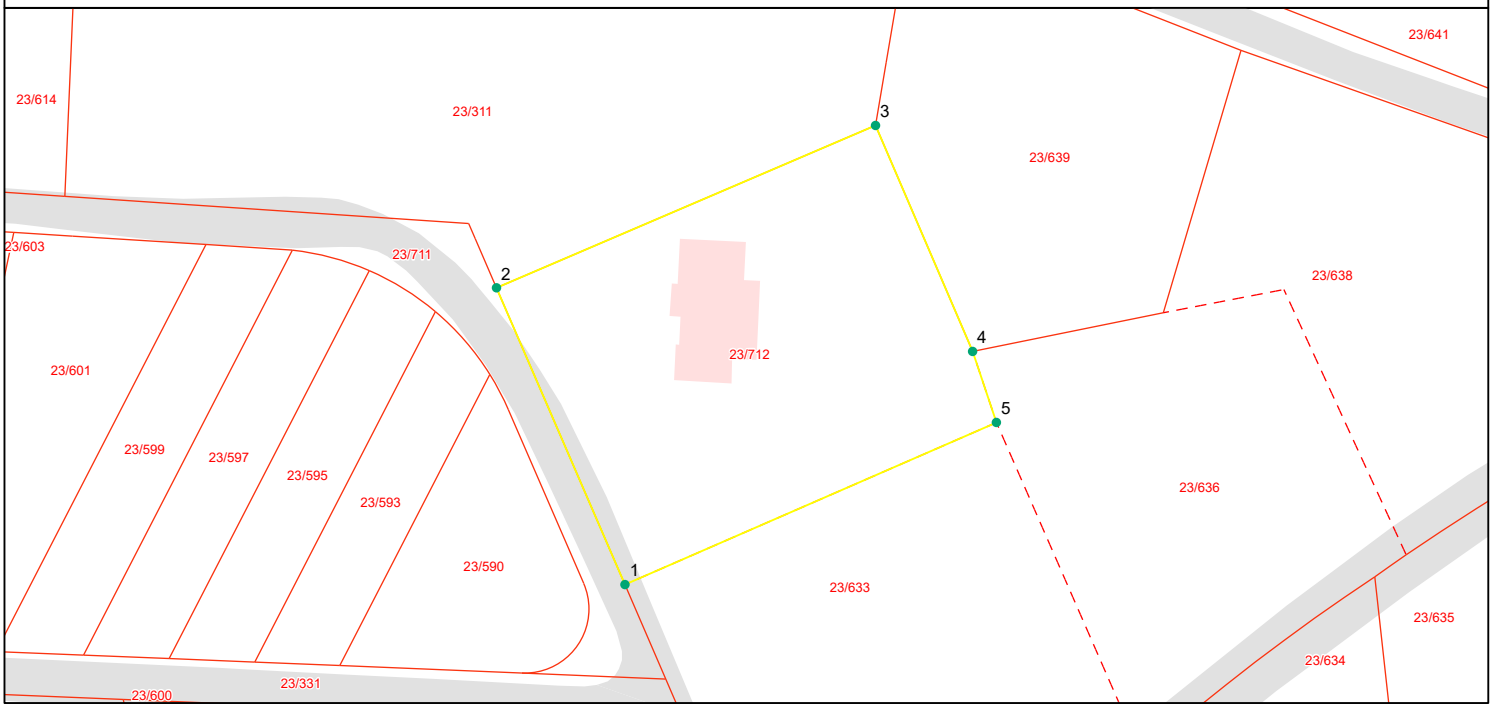
Adresse: **Rekkebovegen 2C, 6412 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/712/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1155 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.02.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1155 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957650.77	404277.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.29	0
2	6957678.52	404265.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	38.57	0
3	6957693.7	404300.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.03	0
4	6957672.57	404309.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	7.01	0
5	6957665.93	404312.15	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	37.91	0

Molde kommune

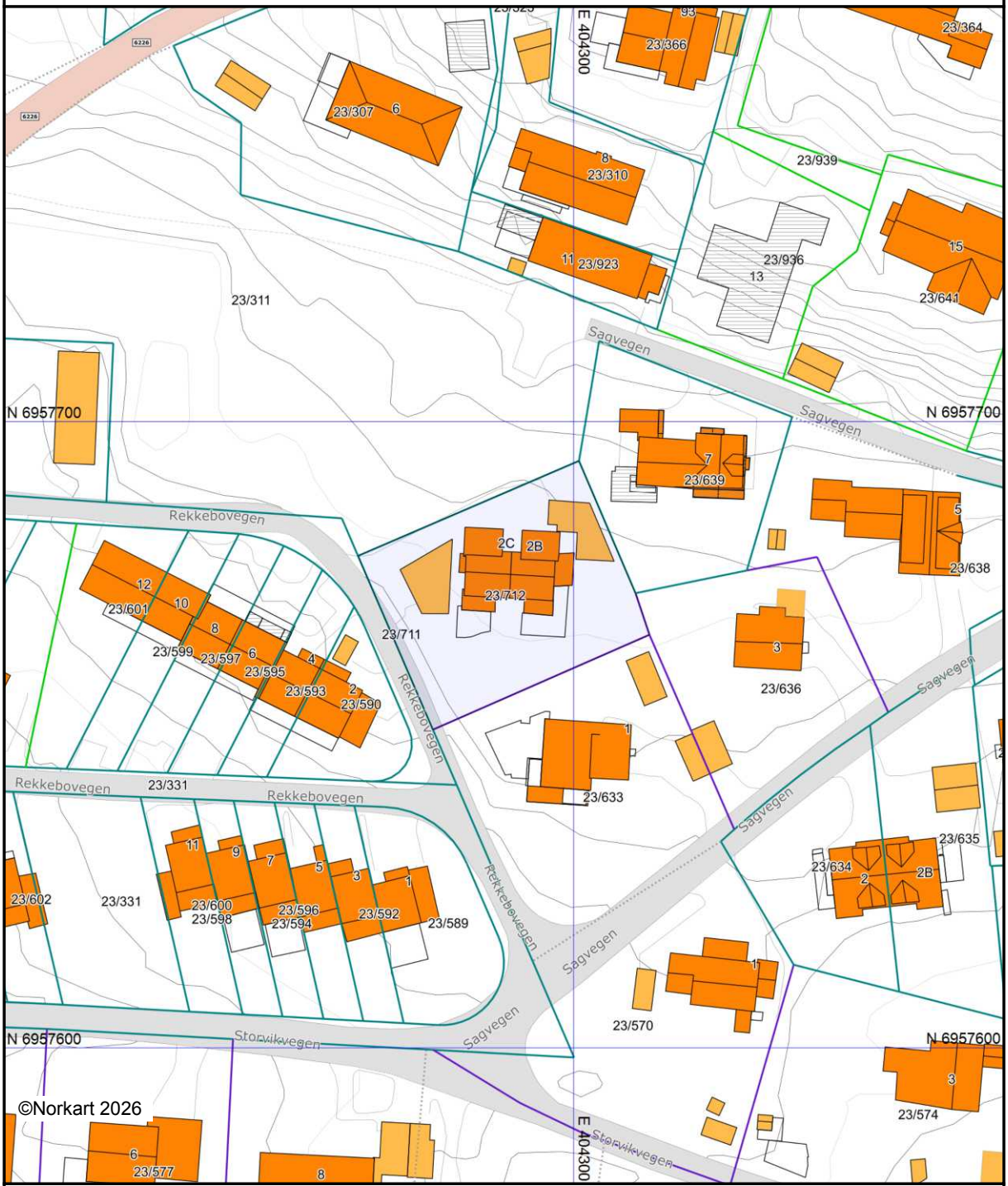
Grunnkart

Eiendom: 23/712/0/1
Adresse: Rekkebovegen 2B
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	712	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 155 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	0567
Navn	Bjørset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1394/Reg%20best%20plan%200567.pdf

Id	1674
Navn	Reg.endring for området Bjørsetalleen mellom Bj.Bjørnsonsveg og Rekkebovegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.04.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1394/Reg%20best%20plan%200567.pdf

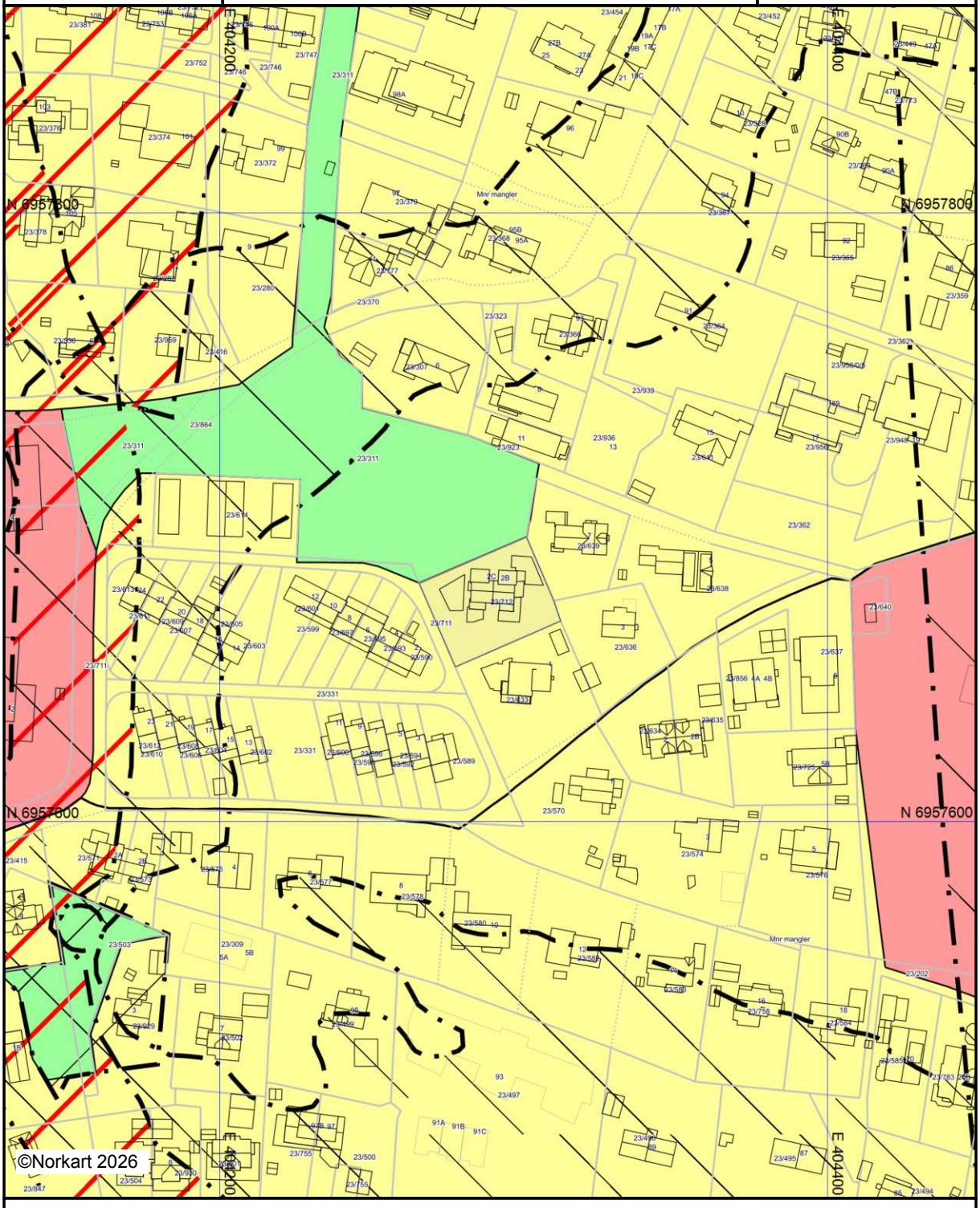
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/712/0/1
Adresse: Rekkebovegen 2B
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

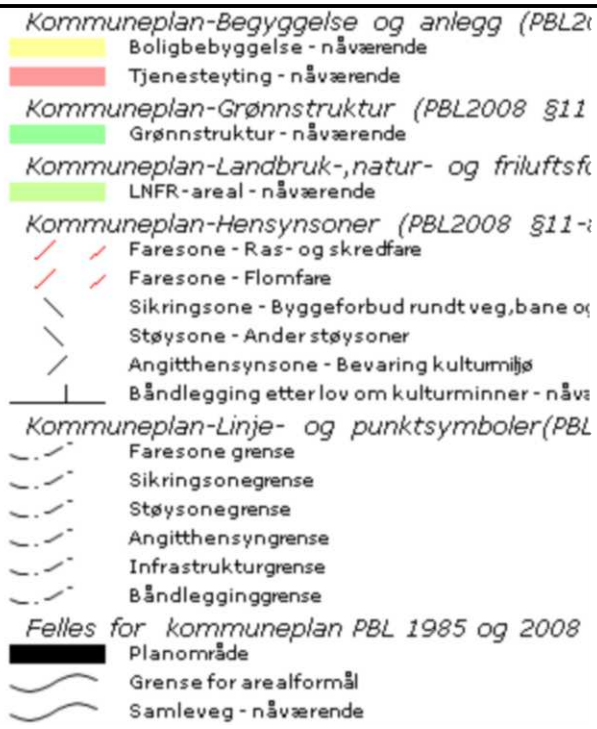
N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

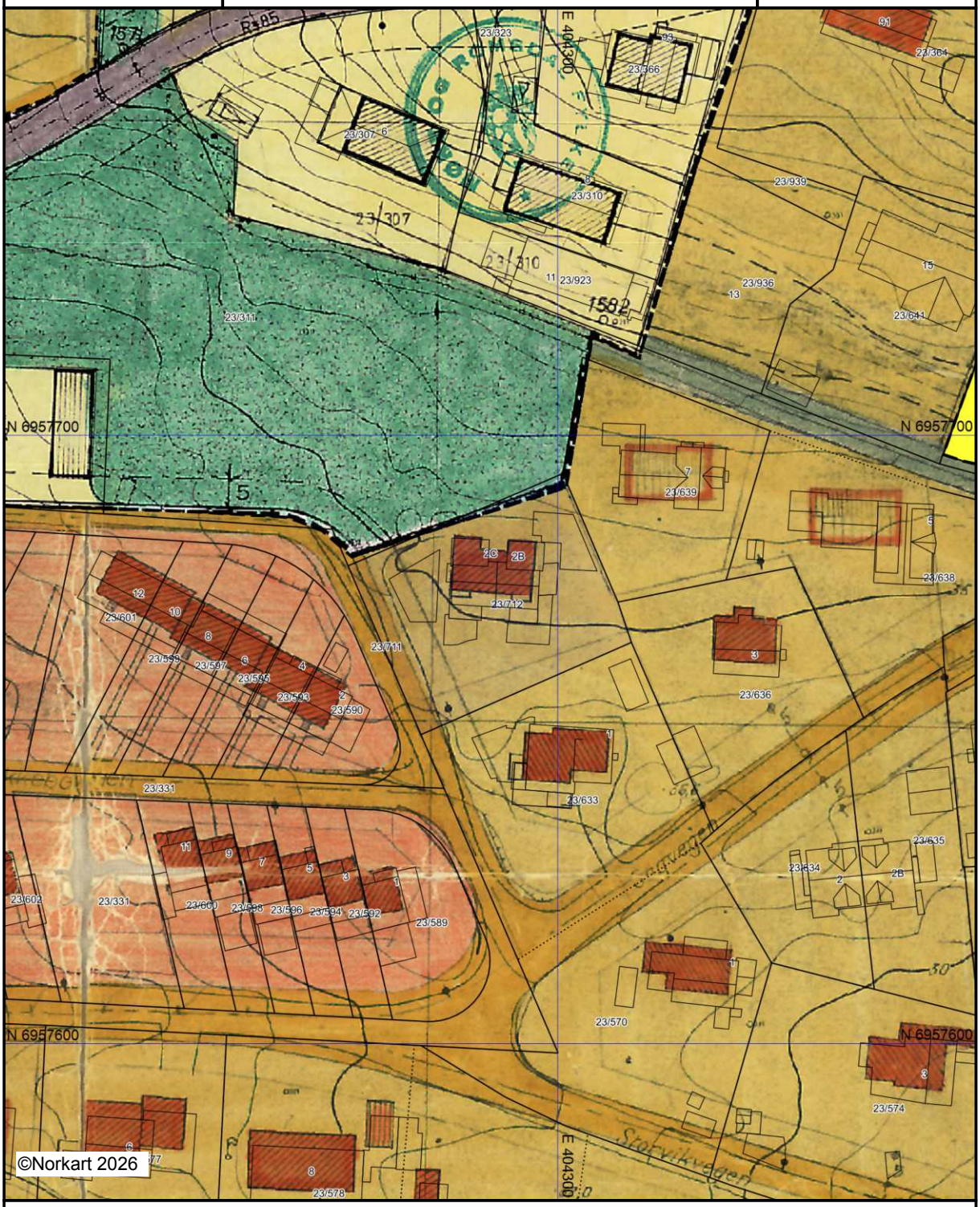
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/712/0/1
Adresse: Rekkebovegen 2B
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

TEGNFORKLARING:

- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- FORRETNINGSBEBYGGELSE
- KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
- SMÅHUS
- GARASJE UTHUS
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- INDUSTRIOMRÅDE
- LANDBRUKSOMRÅDE
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK
- PARKERING
- TRAFIKKØY – MIDTDELER – GRØNTSTRIPE
- FRIOMRÅDE
- FAREOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDER (ANLEGG FOR SMÅBÅTER)
- SPESIALOMRÅDER (FRILUFTSOMRÅDE)
- FELLESAREAL
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

REGULERINGSFORSLAG

MED TOMTE OG BEBYGGELSESPLAN

FOR OMRÅDET:

BJØRSET

N

EKV 1M

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

MOLDE DEN 30 JANUAR 1968

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:			
	11.3.68			
	21.5.68			
	2.9.68.			
Nr. Date	Nr.	Date	Sign	

MÅLESTOKK	REGULERINGSPLAN nr	TEGNING nr	Endring nr
1:1000	0567		
Kartblad			

STADFESTET 14.5.1970

0567

Plan nr 0567
Plan nr 1372
Plan nr 1473
Plan nr 0374
Plan nr 1574
Plan nr 1674
Plan nr 0175
Plan nr 0976
Plan nr 1077
Plan nr 2384

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRSET-OMRÅDET, MOLDE KOMMUNE.

§ 1.

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

§ 2.

Området er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friområder.
C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.
D. Tomter for konsentrert boligbebyggelse.
E. Tomter for industri.
F. Anlegg for småbåter.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i pkt.G.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friområder.

§ 5.

I friområdene kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friområder.

C. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 6.

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

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 14 mai 19 70

§ 7.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform.

§ 8.

Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 9.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate på 35 m2.

I tillegg må opparbeides plass for henstilling av minst én bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Om nødvendig kan bygningsrådet påby at garasjer for naboeiendommer bygges i grenselinjen, men bak byggelinjen.

Garasje kan tillates sammenbygd med bolighuset.

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

§ 10.

Ved anmeldelse av bolighus skal det utarbeides plan for hvordan garasjespørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 11.

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

D. Konsentrert boligbebyggelse.

§ 12.

Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

På eget tomteområde skal det utlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr.leilighet. En av disse skal være i garasje eller car-port.

§ 14.

Forhager, mellomrom mellom bebyggelsen og ubebygde deler for øvrig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en plan for hvert felt som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, plass for søppelspann, oljefat o.l.

§ 15.

Innhegning av forhager og grøntanlegg, samt oppsetting av delegjerder i eiendomsgrensene kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

E. Tomter for industri.

§ 16.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 17.

Ved utvidelser av eksisterende bedrifter eller ved nyanlegg må det tas spesielle hensyn til omkringliggende boligbebyggelse. Anlegg som kan virke sjenerende ved støy, røyk, støv e.l. kan ikke tillates.

§ 18.

Innenfor de avsatte industriområder kan det med bygningsrådets godkjennelse bygges boliger i tilknytning til virksomheten.

F. Anlegg for småbåter.

§ 19.

Området vest for Lillevikberga skal nyttes til fellesanlegg for opplag av småbåter.

Det skal, før bygningsrådet behandler enkelte bygg, framlegges samlet plan for hele området som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Området vest for industriområdet kan bebygges med enkeltstående naust hvis bygningsrådet samtykker i det. Før tillatelse gis til oppføring av et enkelt bygg, skal det foreligge bebyggelsesplan og avkjørselsplan for hele området. Avkjørselsplanen skal være godkjent av vegvesenet.

G. Fellesbestemmelser.

§ 21.

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

Fellesgarasjer eller småverksteder kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige, jfr.også § 11.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 22.

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

§ 23.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 24.

Der det ikke er vist på planen skal etasjeantall og høyde godkjennes av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 72.

§ 25.

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje ved hekk eller buskplanting og kantstein.

Innhegningen må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel innhegningens plassering, som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 26.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 27.

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

§ 28.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.

Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friområde der dette virker naturlig og ikke ødelegger trafikksikkerheten for de gående eller lekende.

§ 29.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til anvendelse.

§ 30.

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

ooOoo---

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/712/0/1
Adresse: Rekkebovegen 2B
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

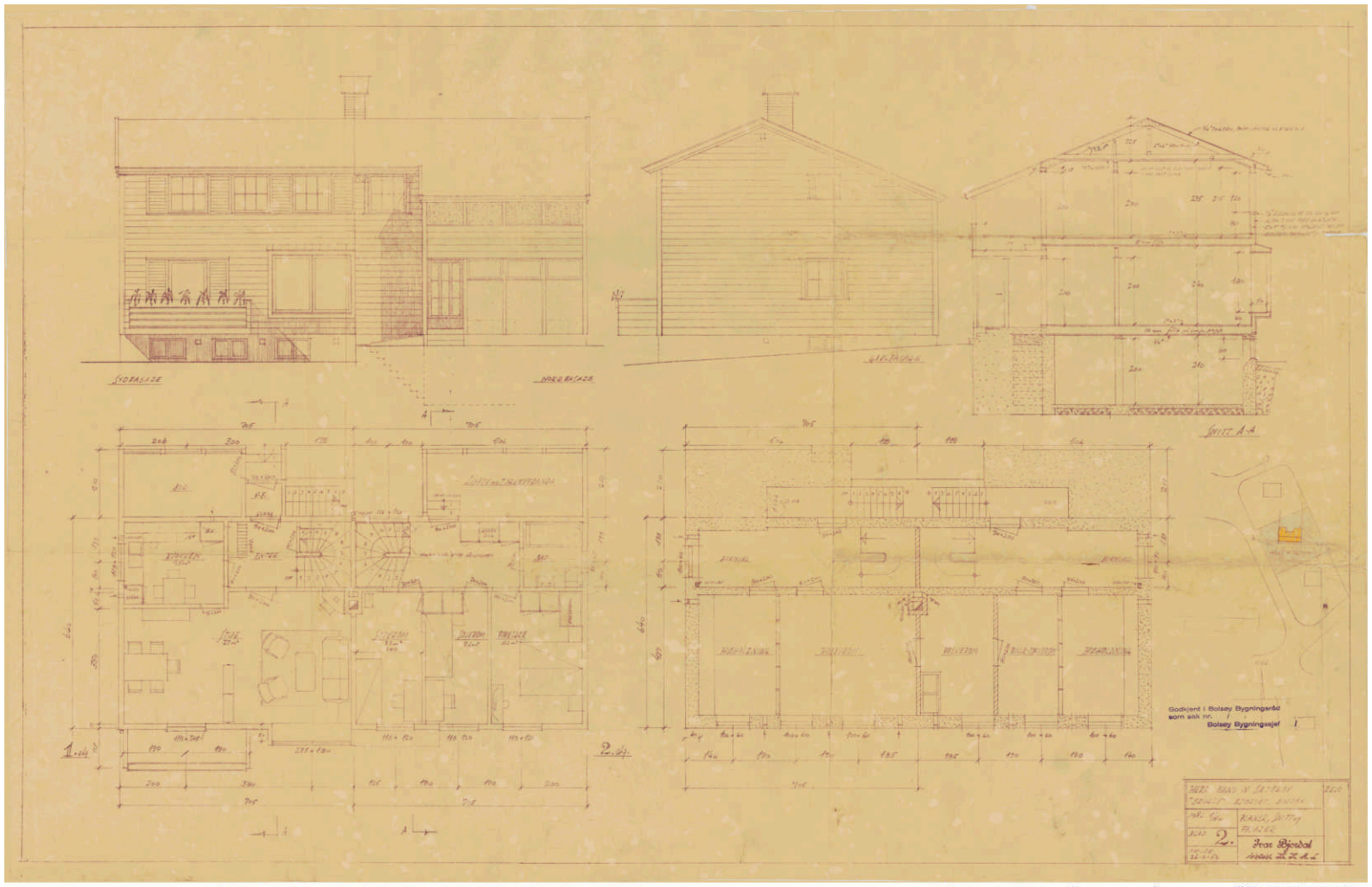
28/11- 59.

I n n f l y t n i n g s a t t e s t.

2.mannsbolig for Hans N.Sæterøy på tomt nr.35 av gnr.23- bnr.1 i Bolsøy.

Byggearbeidet på forannevnte hus er nå på det nærmeste fullført og innflytning kan foretas.
Oppsetting av nedløpsrør for takrenner og rekkverk på balkonger gjenstår.

for Bolsøy bygningsvesen,



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

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

1958

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-56.

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet I BOLSØY

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

"Skogly" v/Bjørsetv. gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

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

.....

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 75.000,-

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

Tomtens størrelse	1157,40	m²
Eldre bebyggelse areal	0	m²
Areal av nybygg	90	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3])	180	m²

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Blad 1 og 2

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

Fast leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Til det kommunale ledningsnett

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

Etter reguleringen

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

Der bygges i.h.t. reguleringen

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

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

Etter reguleringen

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

2 balkonger og 2 verandaer

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

2 kjellertrapper

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Etter reguleringen

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

2"x 4" med 10cm. veggfilt. På utv. side 7/8" panel, utlektning, 1 lag papp m/klemte skjøter, asfaltimp. plater. På innv. side difutett papp pg 22 mm. plater

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

Goudron og asfaltpapp

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

papp, lekter og eternitskifer.

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

Se tegning.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Se tegning.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

2.40 m. m/lovlig lys overalt

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

I kjeller og 2.etg.

§ 109. Klosetter: 2 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 20-12 19 58

Hans Sæterøy — Ivar Bjordal

byggherre. anmelder.

Ivar Bjordal
Arkitekt M. N. A. L

Adresse: ..... Adresse: .....

.....
ansvarshavende.

Adresse: .....

Jnr. 5/59. Hans Sæteroy v/ark. I. Bjordal, byggemelding for bygging av vertikaldelt 2-mannsbolig på eiendommen Skogly v/Bjørsetvegen.

Vedtak:

Godkjent. Ventilasjon av kjøkken og bad må utføres forskriftmessig. Ansvarshavende må undertegne ansvarserklæring for byggearbeidet påbegynnes.

Rett utskrift.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

FRA MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

PJ/MS.

Refereres i bygningsrådets møte 23. juni 1981.

Sak 559/81. Tilbygg til bolighus - gnr. 23/1 fnr. 35.

Anmelder: Hans Sæterøy
Byggherre: Hans Sæterøy

Det søkes om godkjenning på oppføring av tilbygg med grunnflate 11 m^2 i 1 etasje på eiendommen gnr. 23/1 fnr. 35 i Rekkebovegen.

Tilbygget gjelder utvidelse av stuen.
Til byggemeldingen er vedlagt nabovarsel og søknad om ansvarsrett fra Hans Sæterøy.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne tilbygget oppført når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. De statiske forhold i bygget må ikke svekkes.

2. Bygningskontrollen må varsles når arbeidet settes igang.

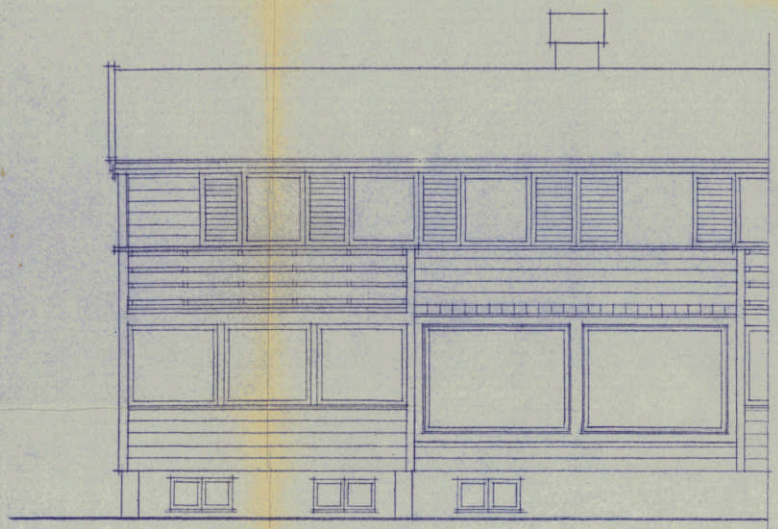
Hans Sæterøy godkjennes som ansvarshavende for oppføring av eget tilbygg.

Sendes Hans Sæterøy, Rekkebovegen 2 B, 6400 Molde, til underretning.

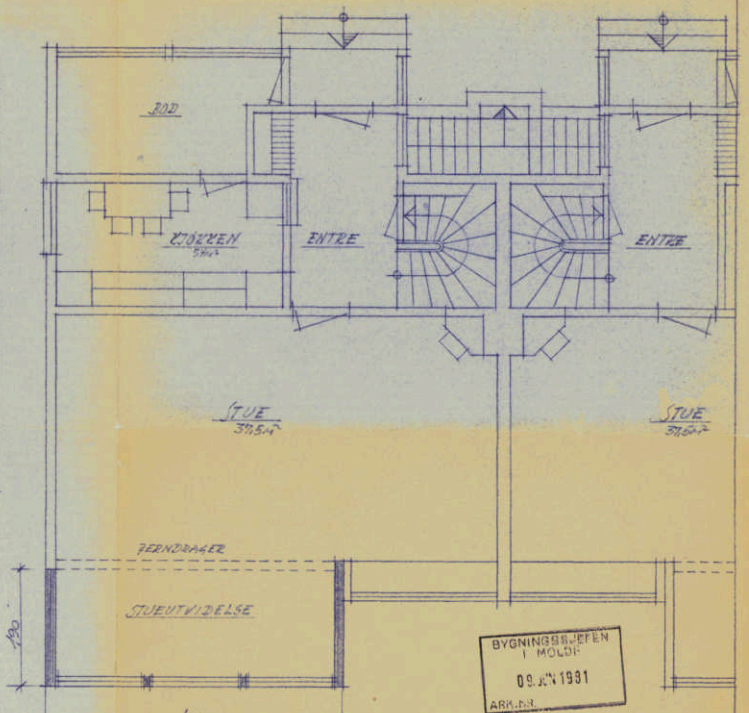
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 23. juni 1981.

Otto Nøst
Otto Nøst

Peder Jenssen
Peder Jenssen



SYDFASADE



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
09. JUNI 1981
ARK.AV.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 599/81, må ikke tas til etterkommes.

Molde 23.6 1981

Bygningssjefen

NY VEG
GAMMEL VEG

HERR HANS SÆTEROY BJØRSET		REV:
MÅL 1/50	STUEUTVIDELSE I 1.ETG. M/TERRASSE OVER	
BLAD 1.		
MOLDE 14-12-96	Ivar Bjordal Arkitekt M.N.A.L.	

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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: MONAAN

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
2008/3457	10920/2008

Eiendom/byggested: Rekkebovegen 2 B - 6411 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
23	712		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvn. 4 6412 MOLDE	Elin og Rolf Bolsønes Rekkebov. 2B 6412 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	08.06.00	156/00
Igangsettingstillatelse etter søknad	04.08.00	251/00

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Tilbygg/ombygging av eksisterende bolig og ny carport/garasje

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlige
19.12.2007	Byggfirma Rune Toven AS

Merknader

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

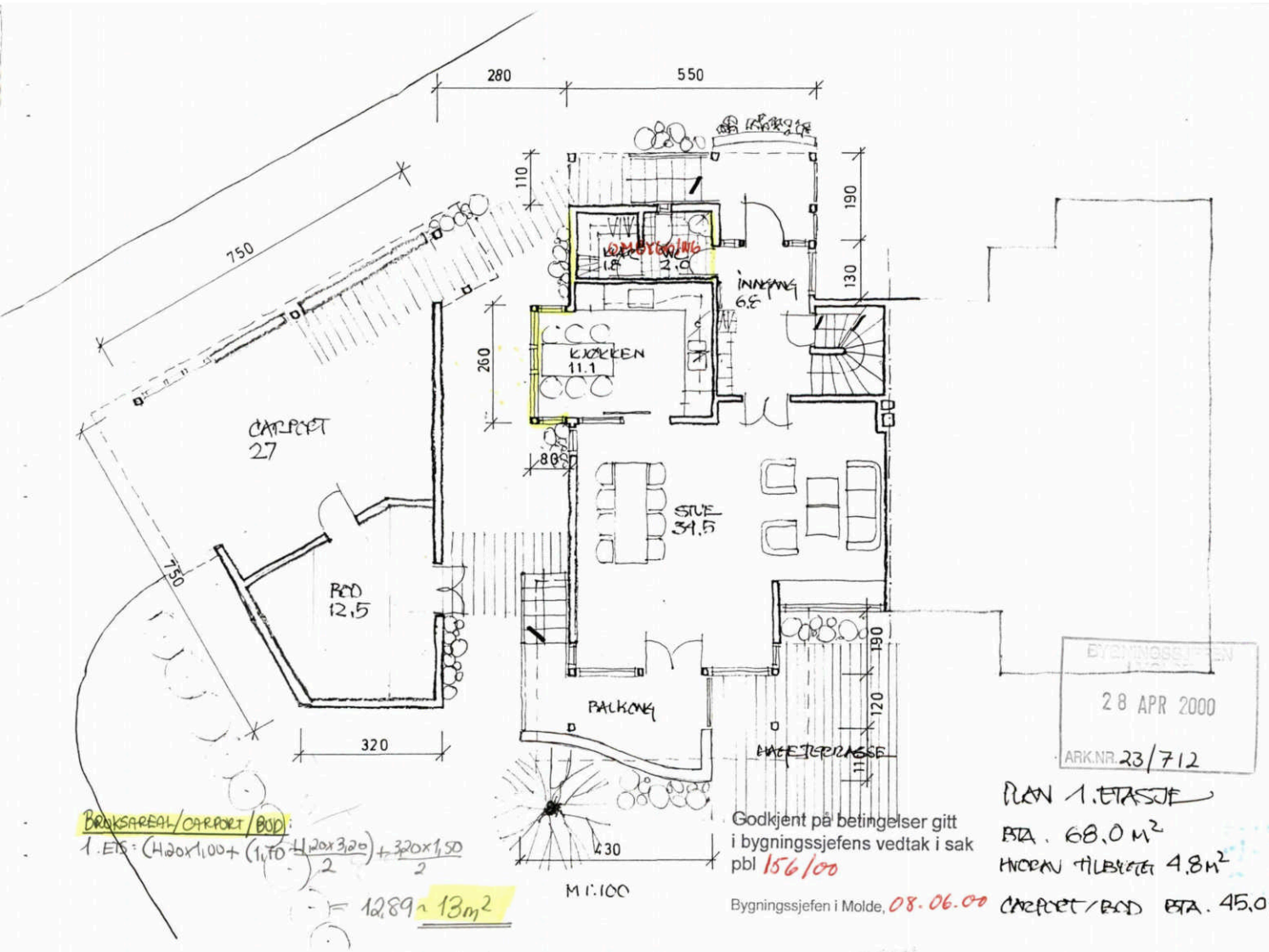
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	15.04.2008	

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Brann- og redningstjenesten,-	
Renovasjon,-	
Molde Vann og Avløp KF	



BRUKSAREAL/CARPORT/BOD:

1. ETG: $(4{,}20 \times 1{,}00 + (1{,}70 - \frac{4{,}20 \times 3{,}20}{2}) + \frac{3{,}20 \times 1{,}50}{2}$

$= 12{,}89 \approx 13\,m^2$

Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 156/00

Bygningssjefen i Molde, 08.06.00

BYGNINGSSJEFEN

28 APR 2000

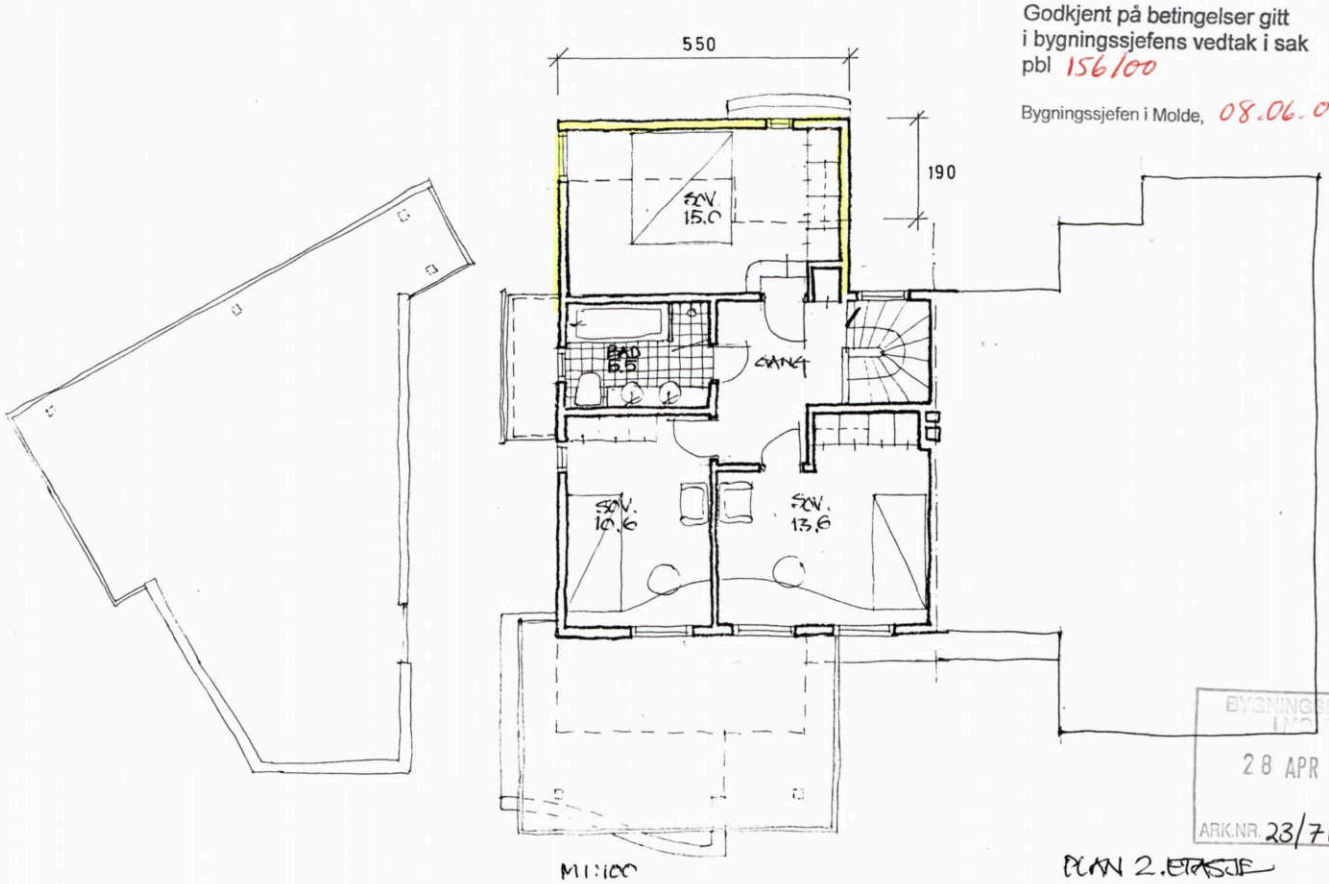
ARK.NR. 23/712

PLAN 1. ETASJE

BTA. 68,0 m^2

INNBAN TILBYGGET 4,8 m^2

CARPORT/BOD BTA. 45,0 m^2



M1:100

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 156/00

Bygningssjefen i Molde, 08.06.00

BYGNINGSSJEFEN
MOLDE
28 APR 2000
ARK.NR. 23/712

PLAN 2. ETASJE

BTA 62.5 M²
HVORAV TILBYGG 8.5 M²

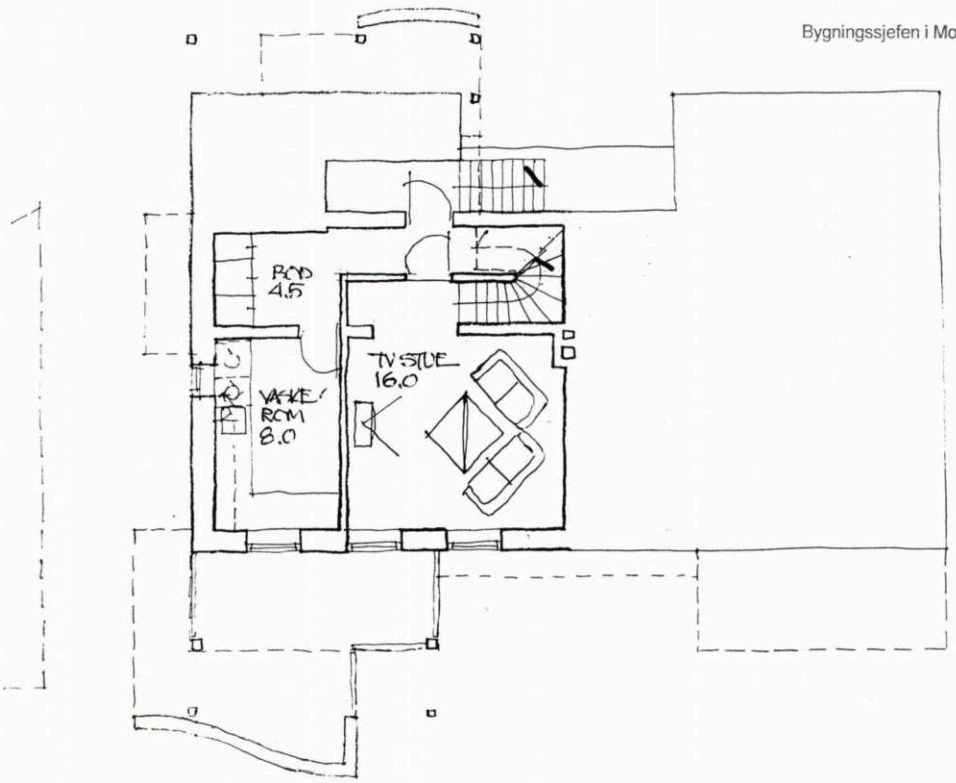
BRUKSAREAL TILBYGG VERT DELT 2-M- BOLIG:

1. ETS: (2,40 x 0,80) = 1,92 ~ 2 M²
2. ETS: (5,30 x 3,20) = 16,96 ~ 17 M²

18,88 ~ 19 M²

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 156/00

Bygningssjefen i Molde, 08.06.00



BYGNINGSSJEFEN
28 APR 2000
ARK.NR. 23/712

PLAN KJELLER

BTA. 45 m²

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 156/00

Bygningssjefen i Molde, 08.06.00



FASADE VEST
M 1:100

28 APR 2000
ARK.NR 23/712

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 156/00

Bygningssjefen i Molde, 08.06.00



FASADE MOT SØR
M1:100

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
28 APR 2000
ARK.NR. 23/712

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 156/00

Bygningssjefen i Molde, 08.06.00



FASADE MOT NORD
M 1:100

BYGNINGSSJEFEN
28 APR 2000
ARK.NR. 23/712

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Melding om vedtak

Nr. 156/00

Elin og Rolf Bolsønes
Rekkebovegen 2 B

6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	00/03225-4	Ingvar Venås,	23/712	08.06.00

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.2, og rammetillatelse for oppføring av tilbygg/påbygg og frittstående garasje på gnr. 23, bnr. 712, Rekkebovegen 2 B

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Elin og Rolf Bolsønes
Hjemmelshaver: Elin og Rolf Bolsønes

Ved søknad datert 25. april og 23. mai 2000 søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.2 og rammetillatelse for oppføring av tilbygg/påbygg samt frittstående garasje/bod. Samlet tillegg til tidligere beregnet bruksareal er 30 m².

Søknaden har følgende vedlegg:

- tegninger
- situasjonsplan
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
- søknad om ansvarsrett fra Arkitektkontoret BBW AS

Ansvarsfordelingen er som følger:

- Arkitektkontoret BBW AS SØK. Prosjektering og kontroll av prosjekteringen
-

Koder for de enkelte arbeidene framgår av prosjekteringsoppgaven.

Innkomne merknader/uttalelser

Det har ikke kommet inn merknader/uttalelser til saken.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0567, regulert til villamessig bebyggelse.

Oppgitt grunn for å søke om dispensasjon

Tilbygg/påbygg til bolig og ny garasje/bod har fått sin plassering og form på grunn av hensiktsmessig utnyttelse av tomt samt god felles atkomst til hele eiendommen fra Rekkebovegen. Det har vært lagt vekt på god tilpasning.

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Kontroll med prosjekteringen kan utføres med dokumentert egenkontroll som forutsatt i ansvarsoppgave/kontrollplaner.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.
2. Oppgave som viser ansvar for prosjekteringen i den grad det ikke er fastsatt i trinn 1, og oppgave som viser fordeling av ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler.
3. Kontrollplan for prosjektering i den grad den ikke er dokumentert i trinn 1.
4. Kontrollerklæringer som bekrefter at prosjekteringen er kontrollert som angitt i kontrollplan for prosjektering.
5. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1, ansvarlig utførende foretak og eventuell ansvarlig samordner.
6. Kontrollplan for utførelse.

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

Vedtak dispensasjon:

Bygnings- og reguleringssjefen mener at det her foreligger særlige grunner, og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.2 slik at det nordvestre hjørnet av tilbygg/påbygg kan plasseres 3,0 meter fra eiendomsgrensa.

Vedtak bygning:

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 godkjennes søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg/påbygg og frittstående garasje/bod 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:
   - situasjonsplan
   - plan-, snitt- og fasadetegninger
   - oppgave over prosjekteringsansvar
   - kontrollplan for prosjekteringen
   - søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning som omsøkt.
3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94, nr 1, første og annet ledd er innsendt og underlagt nødvendig kontroll. Jf. også saksbehandlingsforskriftens § 15.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de 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
bygnings- og reguleringssjef

Ingvar Venås

Kopi m/dokumenter:
Arkitektkontoret BBW AS, Postboks 481, 6401 Molde

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Melding om vedtak

Nr. 251/00

Elin og Rolf Bolsønes
Rekkebovegen 2 B

6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	00/03225-6	Ingvar Venås,	23/712	04.08.00

Igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg/påbygg og frittstående garasje på gnr. 23, bnr. 712, Rekkebovegen 2 B. Elin og Rolf Bolsønes

---

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Elin og Rolf Bolsønes
Hjemmelshaver: Elin og Rolf Bolsønes

Ved søknad datert 19. juli 2000 søkes det om igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygg/påbygg og frittstående garasje. Rammetillatelse er gitt i sak nr. 156/00.

Søknaden har følgende vedlegg:

- kontrollplan for utførelse
- søknad om ansvarsrett fra Byggefirma Rune Toven AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Arkitektkontoret BBW AS

Ansvarsfordelingen er som følger:

- Byggefirma Rune Toven AS Utførelse og kontroll av utførelsen

Koder for de enkelte arbeidene framgår av ansvarsoppgaven.

Bygningssjefens kommentarer

Kontroll med utførelse kan utføres med dokumentert egenkontroll som forutsatt i ansvarsoppgave/kontrollplaner.

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

V e d t a k:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

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

1. Igangsettingstillatelse gjelder hele tiltaket.
2. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - kontrollplan for utførelse.
   - søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning som omsøkt

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.
5. 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.
6. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

7. 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. NBR-skjema nr. 5167 bør benyttes for anmodning.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de 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
bygnings- og reguleringssjef

Ingvar Venås

Kopi m/dokumenter:
Arkitektkontoret BBW AS, Postboks 481, 6401 Molde

Utskriftsdato: 09.02.2026

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	712	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 470,48 kr
Eiendomsskatt	7 420,50 kr
Feiing	708,74 kr
Renovasjon	5 744,76 kr
Vann	4 048,74 kr
Sum	**22 393,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	159 m2	12.63	1/1	0 %	2 007,69 kr	332,19 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	159 m3	12.70	1/1	0 %	2 018,66 kr	336,44 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	159 m2	15.01	1/1	0 %	2 386,19 kr	397,69 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	159 m3	14.60	1/1	0 %	2 322,19 kr	387,04 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	549,17 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	225,82 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	212,70 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	127,46 kr
eSkatt - Boliger	0%	2068500 Prom	3.60	1/1	0 %	7 447,00 kr	0,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	159 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**22 872,78 kr**	**2 568,51 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

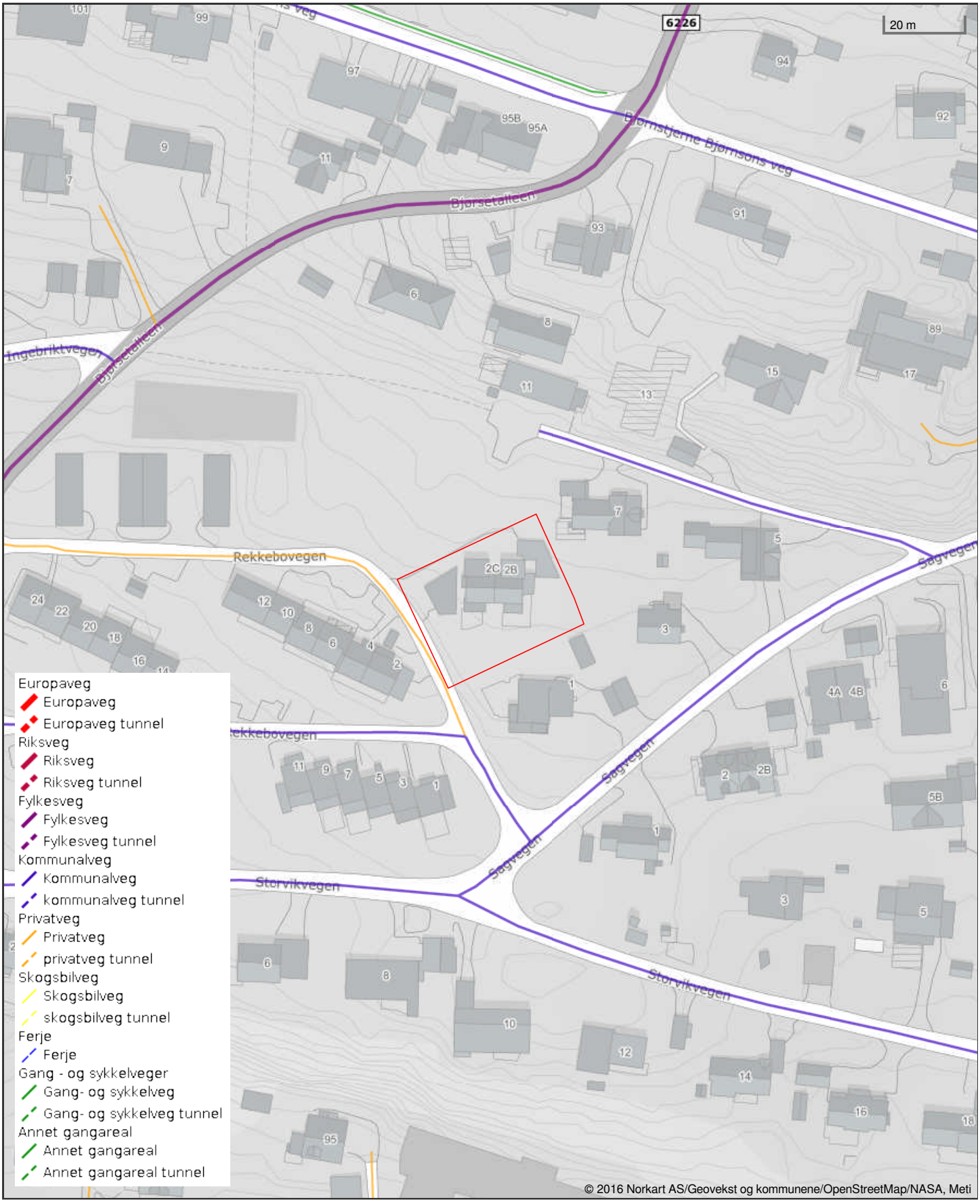
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/712//



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: 09.02.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**23**	Bnr:	**712**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn: 24.11.2025
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 16.09.2024
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
09.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 23 Bnr 712 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 758 093
Som sekundærbolig:	kr 3 032 372

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Dato: 12.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**23**	Bnr:	**712**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE**						

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0106 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3147314/21122467
Bestilling: C3 2023-04-19 (10) 54

Dato
19.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5410	60	28.7.1999	BEST OM GARASJE/PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	712	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

28 JUL 1999

ROMSDAL
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5410

26 JUL 1999
23/712

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1502	Molde	23	712		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
3.65.190k	Sæterøy, Hans	2
3.48.770	Bolsøes, Elin Sæterøy	1
3.436.1	Bolsøes, Rolf (ektefelle)	1
	MS Person og fødselsnr. er sjudd om.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1/2	
2	B	1/2	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 5410 Tinglyst: 28.07.1999 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Rett kopi bekreftes
Unni Rundhaugen
STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde, 4/5-99 Molde 4/5-99 Molde 11/5-99	Elinsatrayboksenes Rolf Nilsens Hans Sekrey	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr

Dato	Stempel og underskrift
	kommune

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg til:

TINGLYST
28 JUL 1999
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5410

SAMEIEAVTALE

Det ingås med dette avtale om sameie for eiendommen G.nr 23/ Br.nr 712 mellom Hans Sæterøy, Elin Sæterøy Bolsønes og Rolf Bolsønes.

Boligen deles likt på felles tomt slik som medfølgende papirer viser.
Eierforholdene blir slik:
Del 1: Elin S. Bolsønes og Rolf Bolsønes
Del 2: Hans Sæterøy

I tillegg avtales at Del 2 (Rekkebovn. 2 c) har bruksrett til eiendomens garasje.

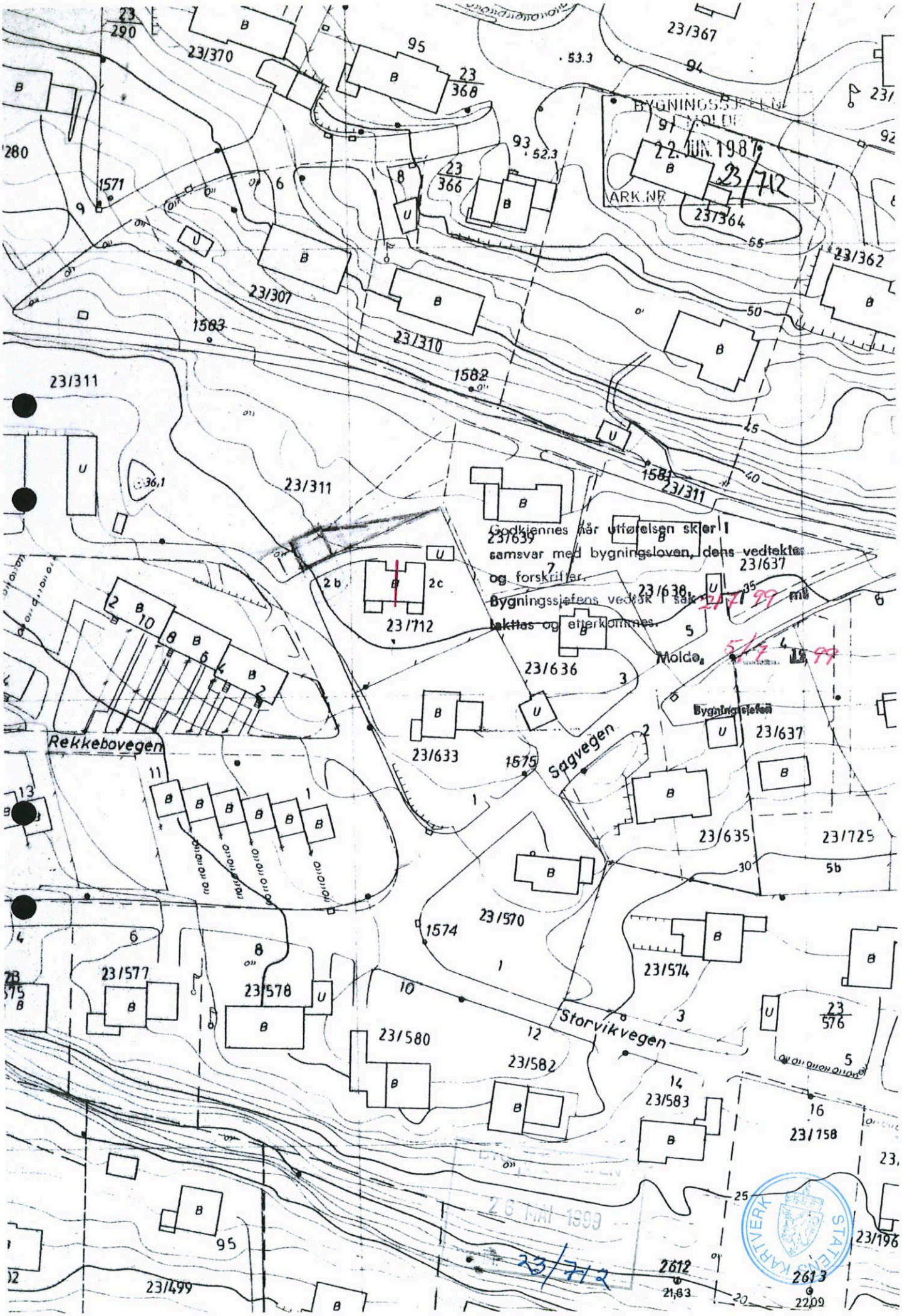
Molde 27/7 - 1999

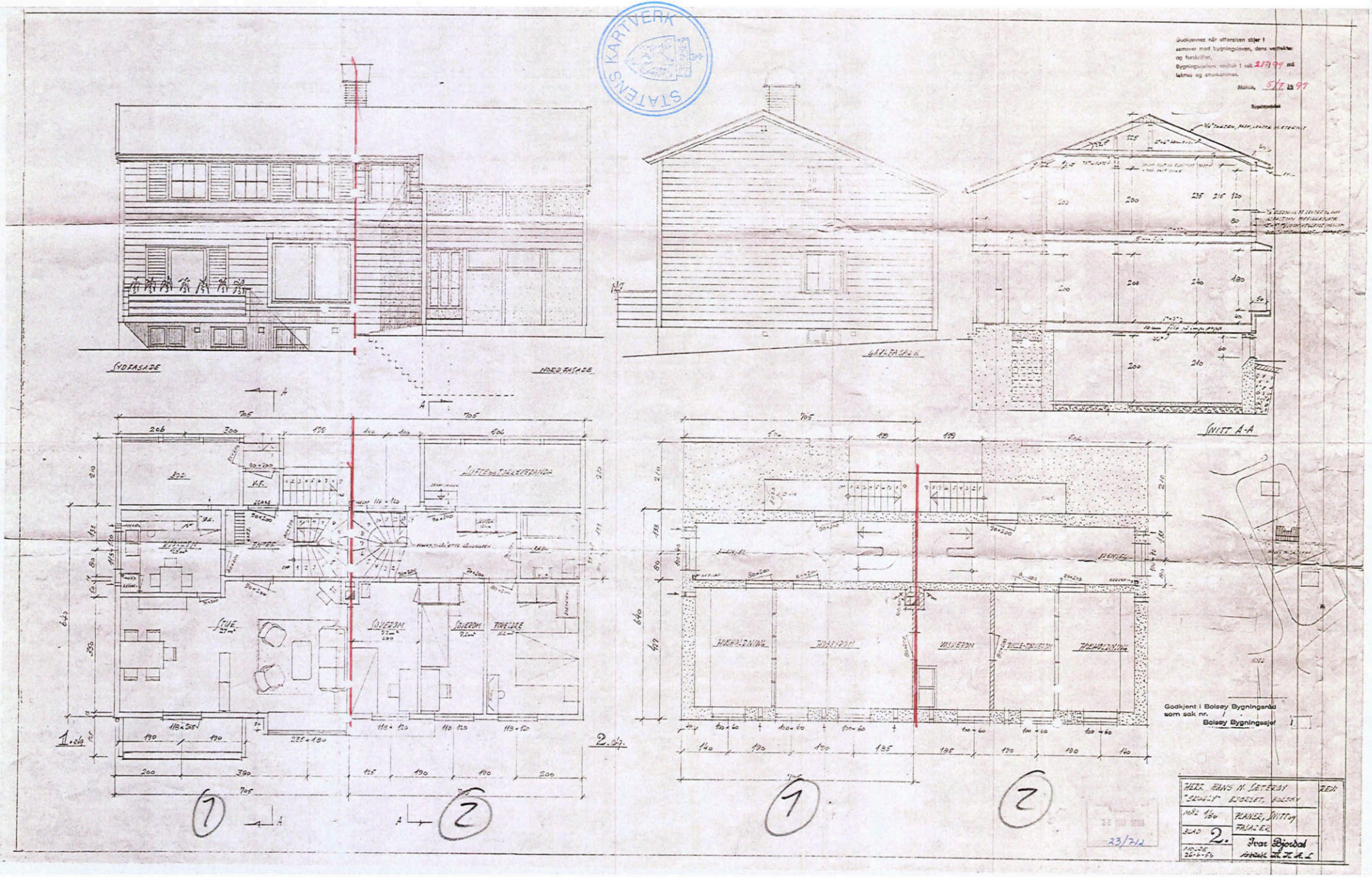
Hans Sæterøy

Elin Sæterøy Bolsønes
Elin S. Bolsønes

Rolf Bolsønes
Rolf Bolsønes

STATENS KARTVERK


BYGNINGSSJEFEN
MOLDE
22. JUN. 1987
ARK.NR
23/712
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak
kan ikke påklages og etterkommes.
Molde,
Bygningssjefen
Rekkebovegen
Sagvegen
Storvikvegen
23/311
23/307
23/310
23/362
23/364
23/366
23/367
23/368
23/370
23/290
23/280
23/639
23/637
23/638
23/636
23/633
23/635
23/725
23/570
23/574
23/577
23/578
23/580
23/582
23/583
23/576
23/758
23/196
23/499
1571
1583
1582
1581
1575
1574
2612
2613
95
94
93
91
92
55
50
45
40
30
25
20
36,1
52,3
53,3
21,63
22,09
26 MAI 1999
23/712
STATENS KARTVERK


STATENS KARTVERK
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter. Bygningsloven: vedtak i sak 21/97 må tekkes og etterkommes.
Molde, 5/II 97
SYDFASADE
NORDFASADE
SNITT A-A
Godkjent i Bolsøy Bygningsråd som sak nr. 1
Bolsøy Bygningssjef
HERR. HANS N. SÆTERØY
"SÆLHEIM" ELDRESET, BOLSØY
REV.
MÅL 1:50
PLANER, SNITT og FASADER
BLAD 2.
Ivar Bjørdal
ARKITEKT MNAL
DATO 26-11-96
23/712

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0106 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3147315/21122472
Bestilling: C3 2023-04-19 (10) 57

Dato
19.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5308	60	22.9.1971	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	639	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett... bekreftes
Unni Rundhaugen

STATENS KARTVERK

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Dagbok nr. 5308 22.09.1971
Romsdal Sorenskrivarembete 22 SEP. 1971

ERKLÆRING

Sagvegen 7

Som eier av eiendommen Betoheim g.nr. 23 b.nr. 302.

gir jeg med dette tillatelse til at herr Hans Saltrøy

eier av eiendommen Skogly g.nr. 23 b.nr. 1 ~~fnr.~~ 35

setter sitt ~~våningshus (uthus)~~ garasje 1 m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 10/8 1971

Oddmund Eidsvåg
underskrift

Til vitterlighet:

1. Ivar Monsen

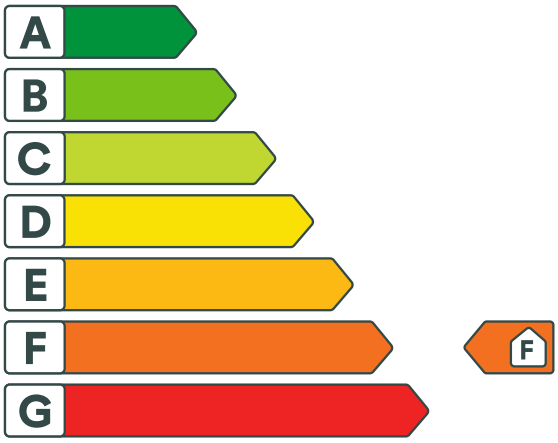
2. Rolf Jenssen

enova

Energiattest



Adresse **Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257652**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13430071**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **712**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **153,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **302,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **300,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 950 kWh**



Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE

Detaljering

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

Rekkebovegen 2B, 6412 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

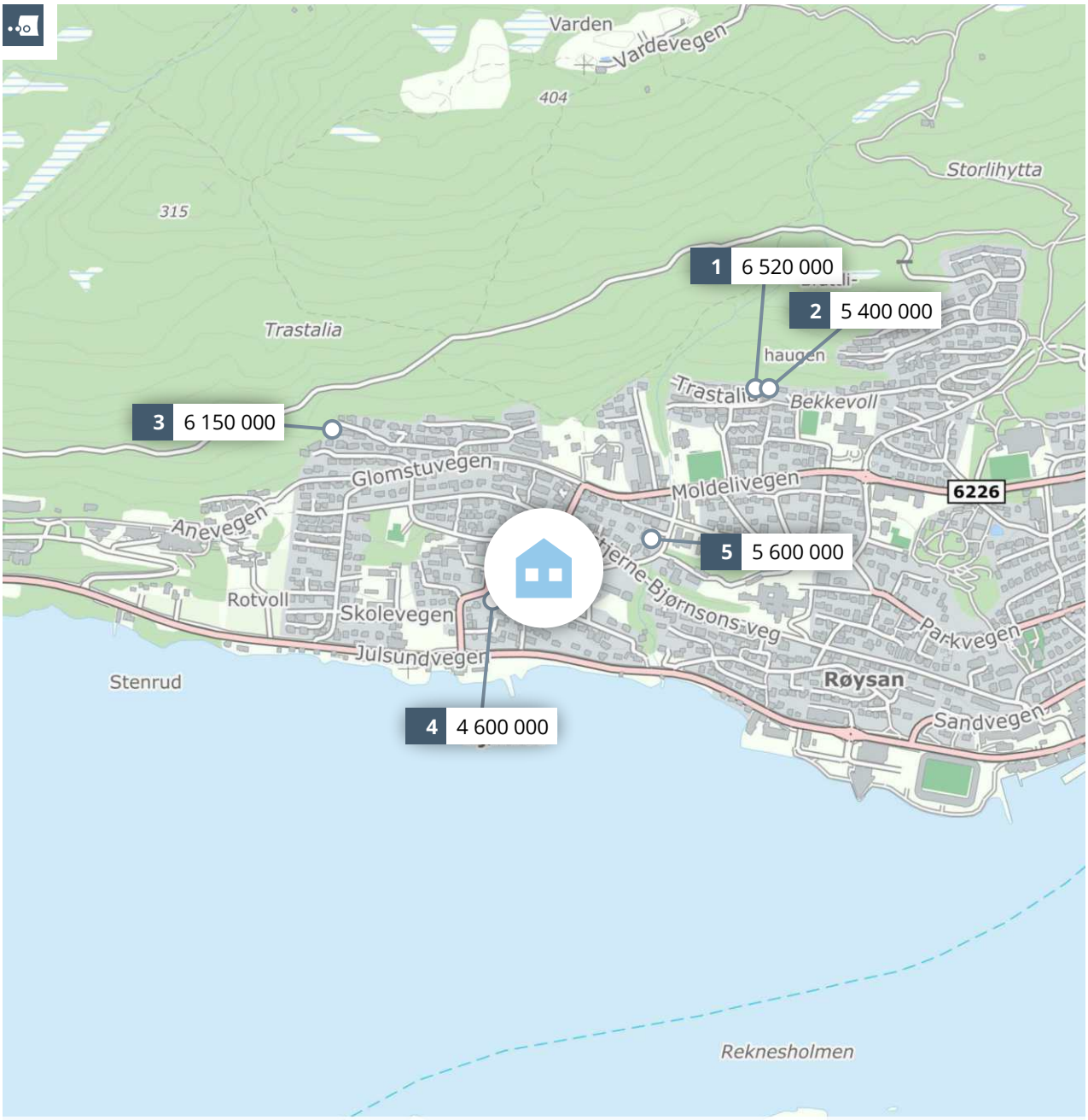
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

REKKEBOVEGEN 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 27.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rekkebovegen 2 B, 6412 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 23 BNR 712 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS BJØRSET

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	38 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	153 m²	- m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt					1 115 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trastalia 22	153 m²	1995	255 m²	3 sov	14.10.2025	5 950 000	**6 520 000**	0	6 520 000	**42 614**
2	Trastalia 16	165 m²	1995	234 m²	3 sov	13.04.2023	5 150 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**32 727**
3	Kristianplassen 25	131 m²	2017	3 126 m²	3 sov	16.02.2024	6 300 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**46 947**
4	Storvikvegen 2 B	141 m²	1958	465 m²	4 sov	23.11.2021	4 190 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**32 624**
5	Sagvegen 29	116 m²	2014	2 275 m²	3 sov	03.06.2022	5 500 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**48 276**

Rekkebovegen 2b er en fin halvpart av tomannsbolig med tilbaketrukket og sentral beliggenhet på Bjørset. Tomten grenser til friområde mot nord med en liten skog som er fin for barn å leke i. Boligen er den vestre delen av tomannsboligen og kan skilte med gode solforhold, stor veranda og en pen og bruksvennlig hage med plen og markterrasse.
Huset ble påbygget i 2000, og det ble samtidig oppført garasje. I 2015 ble vestveggen fornyet med ny isolasjon og ny bordkledning. I 2023 ble kjøkkenet skiftet til en moderne innredning fra Kvik med integrerte hvitevarer. Gulvet i stue og kjøkken ble skiftet og vegger oppusset.
Boligen inneholder bl.a. 2 bad, 3 soverom, stue, kjøkken og kjeller med vaskerom og god lagringsplass.
Eiendommen ligger i rolig boliggate på Bjørset, ca. 2 km. vest for Molde sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til både sentrum, sjøkanten, Moldemarka, flere idrettsanlegg, skoler og barnehager.

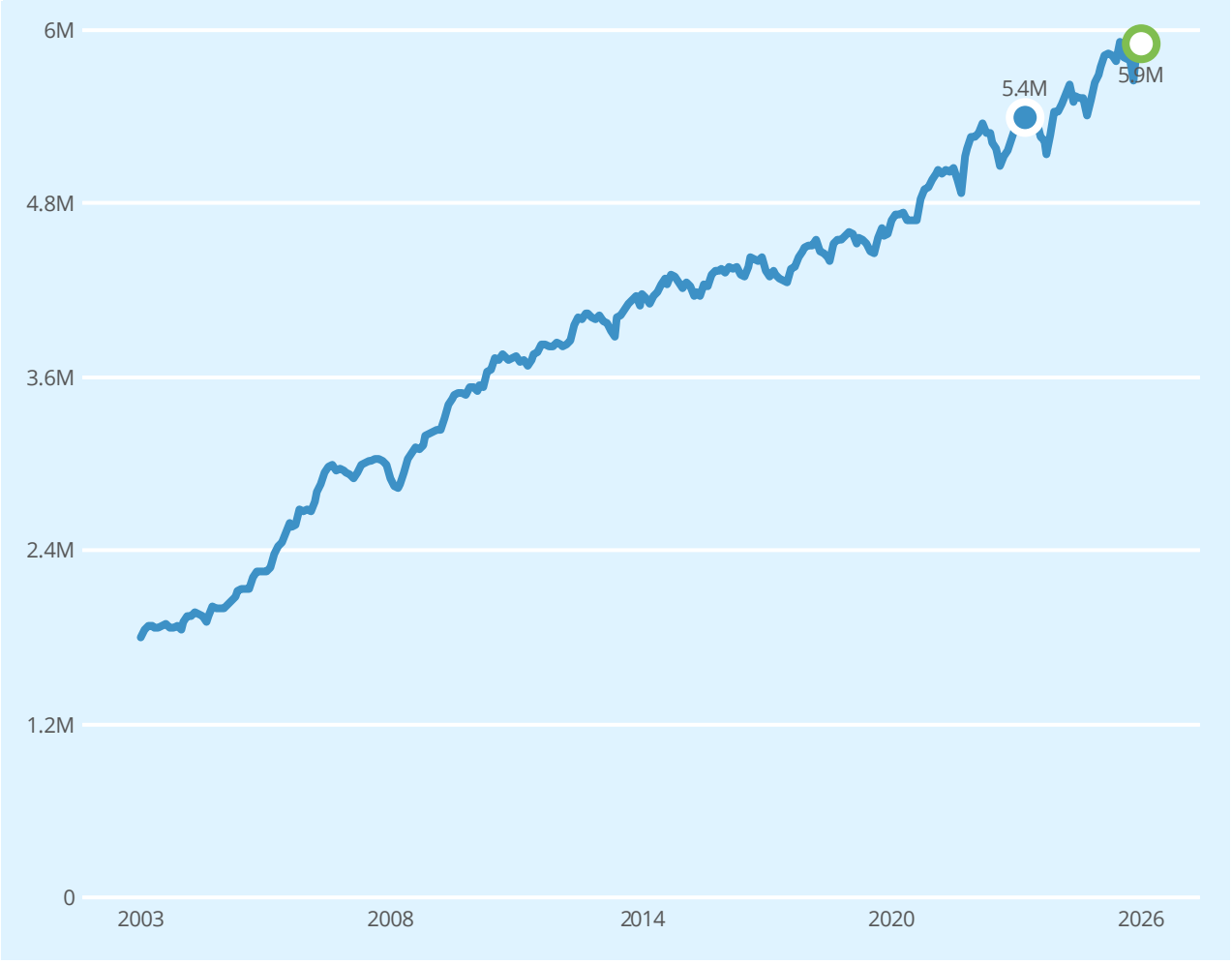
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.06.2023	07.06.2023	17.07.2023	5 100 000	5 400 000	0	5 400 000

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

6
tomannsboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 957 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
163
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

17
tomannsboliger solgt

3 613 000 Prisantydning i snitt
3 582 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
89
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

38 562 Rekkebovegen 2 B Totalpris 5 900 000
29 394 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd
27 132 MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rekkebovegen 2B, 6412 Molde
Gnr. 23, Bnr. 712, Snr. 1, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 481 37 921

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
