PRIVATMEGLEREN

BJØRSETSLETTA 6

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

Kjedet enebolig

Bjørsetsletta 6, 6410 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 23, bnr. 930

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 07.01.2025 **Rapportdato:** 19.01.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25000 **Referansenummer:** QF1417

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedet enebolig

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

Godkjente tegninger er mottatt fra megler.

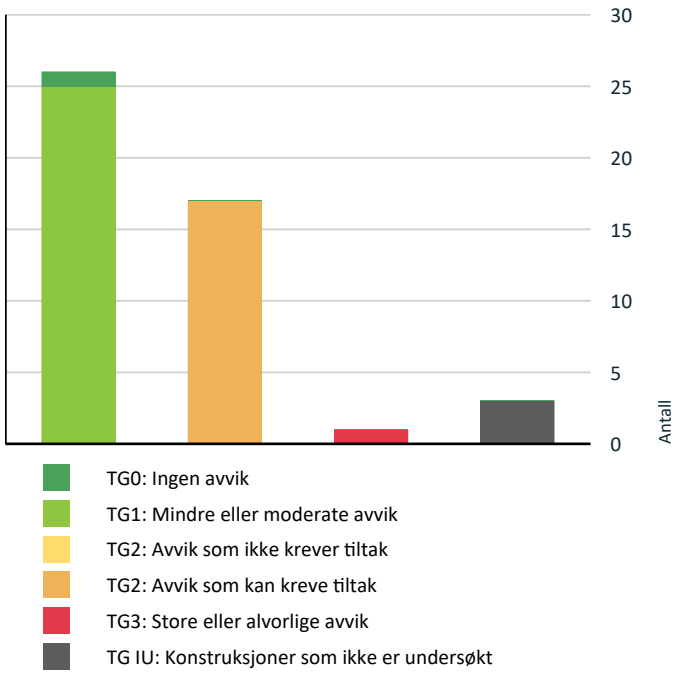
Garasje

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

Godkjente tegninger er mottatt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

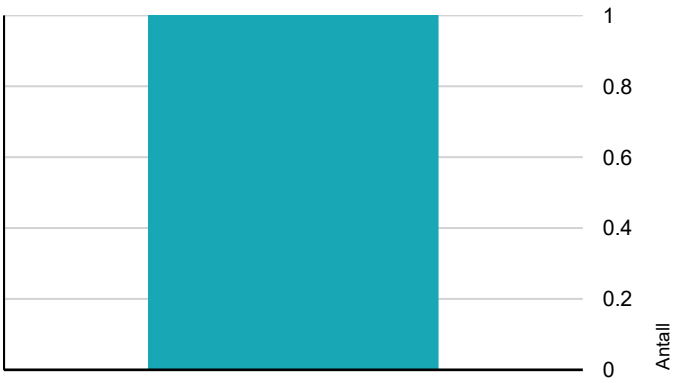
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll
NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Gj snøfangere på deler av tak	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
2006

Standard
Normal standard for byggeår og boligtype.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongpanner på lekter over undertaksplater. Rød utførelse.

Nytt undertak, lekter og en del metallbeslag ble skiftet i 2024 som følge av at det oppstod en mindre lekkasje ved gradrenne sør vest, og at da det ble åpent tak for å utbedre dette ble det avdekt at undertak var lagt feil veg. altså opp ned.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Snødekt tak

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp med øvrige beslag er hvitlakkert metall. Vindski av trebord. Fastmontert feietrinn i henhold til forskrift. Heldekkende pipebeslag av metall

TG 3 Gj snøfangere på deler av tak

Montert snøfangere nord og sør på halve boligen. Ellers ikke snøfangere

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

Det mangler snøfangere på østre del av bygget både sør og nord

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må snøfangere monteres der dette mangler.

På befaringsdag er det en god del snø på tak, og det er minus 8 grader. Dagen før befaring var det + grader, men det gikk ras fra tak under tiden med + grader slik forholdene er p.t. Dette er naturligvis ikke noe garanti for at det ikke kan gå ras fra tak.

Kostnadsestimat er noe romslig og det anbefales å innhente eksakt pris fra snekkerfirma på dette - hvis man ønsker å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke montert snøfangere på østre del av boligen

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert 6" bindingsverk med utvendig vindsperre, og lekter for kledning. Ytterkledning av stående over og underligger trepanel med fals på overligger. Innvendig diffusjonssperre og kledd med gips.

Eier har ettermontert musebørste enkelte steder. Dette ble gjort noe få år etter overtagelse/byggeår. Dette ble gjort som følge av at det ikke var montert musesperre fra opprinnelsen, og at det ble registrert at mus hadde kommet inn i konstruksjon. Det var i denne sammenheng benyttet skadesanneringselsskap i prosess med stoppe inngang av mus. Det har ikke vært åpnet konstruksjoner i denne forbindelse.

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

Tilstandsrapport

Det er i hovedsak - der det er mulig å kontrollere grunnet større snømengder - lite eller ingen lufting i nerkant av ytterkledning. Det er en form for vannbord i nerkant av vegg, samt midt oppe på vegg. hvordan det er med lufting bak disse er det ikke mulig å se. På hjørne ved inngangsparti . altså hjørne vest ved inngangstrapp er det synlig ett mindre område med metall musesperre. Ellers ikke mulig å se verken musesperre eller luftespalte. Manglende eller begrenset lufting av kledning medfører at ytterkledning blir fukt og råteutsatt. Det var imidlertid ikke synlig spor på ytterkledning som indikerte skader som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det skal være minimum 23 mm luftespalte bak kledning. Og det må være åpning i nedre del av vegg og det må være fri åpning helt opp til raft for å sikre god lufting. Spalte i nerkant må sperres med musesperre for å hindre utøy inn i konstruksjonen.
Det anbefales at det gjøres tiltak for å etablere både tilfredsstillende lufting og musesperre på alle deler av vegger.



Ett område der det ble sett musesperre. Dette er på hjørne ved hovedinngang



På vestvegg fra midten og mot sør er det en liten luftespalte, men lengre mot nord og på nordsiden er det delvis ikke spalte, og delvis tett. På sørsiden er det ikke mulig å se

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon med undertak av su-plater eller tilsvarende, samt lekter for taktekking. Isolert konstruksjon med lufting over isolasjon. Luftespalter langs raft på begge sider

Tettkledd konstruksjon medfører at det i hovedsak ikke er mulig å kontrollere diffusjonssperre, isolasjon, vindsperre, lufting eller forholdet til kuldebroer.
Kontroll av overflater innvendig og utvendig viser ellers ingen tegn til feil/mangler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Luftespalte langs raft har noe store åpninger en del steder, og enkelte steder er det åpninger inn i konstruksjonen. Dette gjelder både over inngangsparti og på sørsiden på siden av ark.
Over hovedinngang har eier satt på noe netting over spalter for å hindre at fugl trekker inn, og det er også satt på netting på sørsiden. Det er nå hull i denne nettingen over hovedinngang som indikerer at fugl eller annet har åpnet for å komme inn i konstruksjon.

I raftkott nord for bad er det dårlig festet dampserre i himling, og den er ikke limt/etablert sammenhengende tett løsning mellom dampsperre i vegg og i himling. Videre er det ikke tett dampsperre rundt lufterør for kloakk.

Mot sør er det noe isdannelse ved takfot og takrenner i området der gradrenner fra ark slipper vann ned på taktekking og der det da blir noe mer vannpåkjenning enn ellers. Mest på vest siden av ark sett forfra. Dette kan indikere luft/varmlekkasje fra oppvarmet rom under, eventuelt at områder kan ha noe mangelfull isolasjon i forhold til andre områder, men mest sannsynlig luftlekkasje. Ellers opplyser eier at de ikke har hatt noe kjente problem med isdannelse. Det kan i den sammenheng tilføyes at det har vært en tid med klima der det har vært mye isdannelse generelt i regionen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere bedre tetting for spalter for å hindre fugl og annet samt innsekt å trekke inn i konstruksjon.
Dampsperre i raftekott må festes bedre og den må teipes/limes helt tett i alle skjøter og overganger.

Hvis det oppstår is ved takfot øst under mer normale forhold, så anbefales det å undersøke forholdt nærmere i konstruksjon under der dette skjer



Det er sørsiden og øst for ark. Der ser det ut til å være åpning inn i konstruksjonen

Tilstandsrapport



Også under overgangsbeslag i samme område sør er det åpent inn.



Dampsperre i raftekott nord er ikke festet/teipet tett



Også ved lufterør for kloakk er det hull/ ikke tett dampsperre

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med stolper og gjennomgående sprosser og 2-lags isolerglass.

Takstmannen har ikke funksjonstestet hvert enkelt vindu, men under stikkprøvekontroll ble det ikke avdekt vesentlige mangler utover normale bruks spor.

Normal levetid for isolerglass kan være 25 år før punkteringer inntreffer.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør:
Hvit fabrikkmalt isolert tredør med glassfelt med to-lags isolerglass. .
Dør fra vaskerom og ut er isolert tredør med to-lags.

Balkongdører:
To-fløyet hvit fabrikkmalt tredør med gjennomgående sprosser og to-lags isolerglass i 1 etg.

Normal levetid for isolerglass kan være 25 år før punkteringer inntreffer.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av tre langs fasade mot syd.
Terrassen ligger på tilfarere på grunn.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Snødekt terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Betongplatt på grunn. Takoverbygg på tresøyler til grunn over trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Parkett på gulv. Flis i begge bad. Vinylbelegg i vaskerom

Vegger:
Gipsplater med malt glassfiberstrie. Flis i begge bad og i kjøkken.
Vinylbelegg i vaskerom.

Himling:
Lasert trepanel i begge plan.

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

Der det er mulig å se overflater er det registrert normal bruksslitasje i henhold til alder. To smale flis ved terskel til ytterdør har bom og er løse.

I himling er det en det noe avvik som er synlig ved at taklister gliper fra panel og ikke er føyd inn i plan i hjørner. Særlig i kjøkken er dette synlig. Hva som er eksakt årsak vet man ikke, og det kan ikke uten videre antydes noen årsakssammenheng på bakgunn av visuell kontroll av overflater. Nærmere undersøkelser må i så fall gjøres. men i kjøkken ser det ut til at det kan være unøyaktig montering som kan være delvis årsak. Det kan også nevnes at den taklekkasje som ble avdekt og som ledet til skifte av taktekking kan har påvirket panal i himling noe, da dette er i området ved siden av der lekkasjen ble oppdaget. Trebordene i himling har en del kuving som presser ned listverket i dette området, og også noe i hjørne syd/vest og i over dør til stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag med skrudde sponplater over og nedlektet og kledd med gipsplater under.
Vannbåren varme i gulv i bad i loft etg.

Kontrollert helning i loftsstue og ett soverom syd/øst.
Også i loft etg er det kuler og svanker på inntil 6 mm i de satte målepunkt. Noe av dette er synlig ved gliper mellom gulvlist og parkett. Registrerte mindre avvik er under de toleranser for avvik som ligger til grunn for for kontroll og grense for avvik i henhold til NS 3600.

Det kan naturligvis være andre avvik i områder som ikke er kontrollert

TG 1 Gulv mot grunn

Armert betonggulv med isolasjon og diffusjonssperre mot grunn.
Vannbåren gulvvarme i hele 1 etg.

Kontrollert helning i stue og kjøkken.

Størst avvik i kjøkken der det er ca 10 mm tvers over hele rommet målt fra dør til stue og i retning sør/vest. Men dette er på strekk over 2 m. Ellers kuler og svanker på 6-7 mm en del steder i stue og gang. Alle registrerte mindre avvik er under de toleranser for avvik som ligger til grunn for for kontroll og grense for avvik i henhold til NS 3600.

Det kan naturligvis være andre avvik i områder som ikke er kontrollert

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Leca element pipe. Glattpusset og malt. Stålbeslag over tak.
Sotluke i entre.

Vedovn i stue. Ingen kjente og opplyste avvik eller mangler som følge av offentlig kontroll(NBBR)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sotluke er nærmere brennbart materiale enn 30 cm. En sprekk/riss i pussoverflate på pipe i loft etg.
Eier opplyser at det ikke er avvik på dette etter at kontroll har vært utført fra NBBR.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis det blir gitt avvik på dette i fremtiden må by eier være forberedt på å montere ubrennbart materiale på vegg som er nærmere sotluke enn 30 cm

TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp av tre med fabrikkmalte vanger og rekkverk. Eik trinn.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører. To-fløyet dør med glass mellom entre og stue. Malte glatte lister av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Originalt flislagt bad fra byggeår

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panel i himling

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

Vindu innenfor våtsone. Litt til venstre for toalett og nede ved gulv er det ett hull i flis og hull videre inn i vegg. Dette er etablert og har antatt vært tiltenkt ett drensrør for enten vannbåren varme eller for fordelerskap for trykkvann, men i og med gulv i vaskerom er vanntett og har sluk har dette sannsynligvis blitt droppet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

I forhold til vindu innenfor våtsone til dusj, så må tiltak vurderes i forhold til bruk av dusj. Stor bruk vil kunne betinge behov for tiltak, da det kan være fuktvandring både i fuger ig limsjikt i retning av dør og veggkonstruksjon der det ikke er membran. Den beste løsningen er i så fall å montere ett dusjkabinett. Dette er også å anbefale i forhold til alder på bad.
Hull i nedre del av vegg ved siden av toalett må forsvarlig tettes med vanntett sjikt.



Vindu innenfor våtsone



Borehull i vegg nede ved gulv ved siden av toalett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 8 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk. Terskel er ikke oppbygd med vanntett sjikt til kravet som er er 25 mm fra topp sluk og til topp tett gulv ved terskel.
Lokalt fall målt fra to retninger er ca 6 mm. Kravet er 1:50/16 mm.
Utenfor lokalt område er gulvet tilnærmet flatt. Det er derav en god del avvik på fallforhold i gulv.

Litt hulrom under enkelte flis, men ikke synlig løse flis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder på bad og dette som "gjestebad" tilsier at det som enkeltstående tiltak ikke er regningssvarende å foreta avrettning av fall. Montering av dusjkabinett er en god løsning både som følge av alder, vindu i våtsone og som følge av lite fall i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC sluk. i gulv. Det er spor etter slukmansjett over klemring, men ikke spor av mansjett under klemring. Ingen dokumentasjon på membran

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

• 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 anbefales å vurdere montering av dusjkabinett. Dette som følge av alder på membran og vindu innenfor våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med standard skrog og hvite glatte fronter. Heldekkende hvit porselen servant.
Vegghengt wc med innbygd sisterne.

Veggdusj med innfellbare vegger i klart herdet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert dren fra innbygd sisterne, og i loft etg er det avdekt at det ikke er membran i siternekasse. Det kan antas at det er samme tilfelle her. En eventuell lekkasje i sisterne vil derfor kunne påføre vannskade i veggkonstruksjon rundt bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være mulig å etablere vanntett sjikt i sisternekasse ved å gå inn fra vegg i vaskerom, og da også lage dren ut til badegulv. Ellers er det mulig å gjøre annet tiltak eller en kombinasjon av tiltak med feks å montere alarm med automatisk vannstoppesystem i veggkasse med sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort i vegg i kott under trapp. Ikke utslag på fukt i målepunkt



Ikke utslag på fukt

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt vaskerom fra byggeår

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

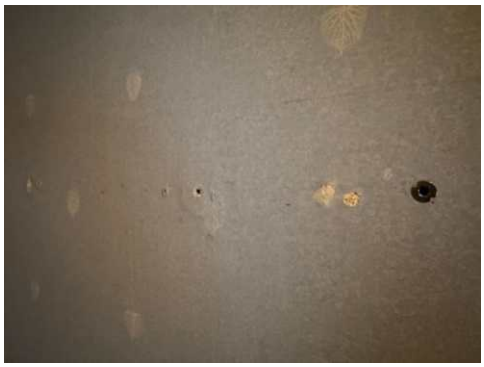
Våtromstapet på vegg og panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtromstapet er ikke lagt med omlegg, og det er ikke spor av sveiseskjøt på tapet. Enkelte steder gliper skjøter litt og det er mindre gliper er det ikke vanntett sjikt. Noen skruhull som følge av ting som har vært montert finnes og der er også tapet/membranen punktert. I nerkant av vegg ned og til venstre for skyllekar er det noen rør gjennom vegg, der det ikke er tett løsning rundt rør og en eventuell vannpåvirkning på vegg der vil kunne føre vann inn i veggkonstruksjon. Dette området er også der det er mest sannsynlig at det kan oppstå vannsøl. Vider er det runt avløpsrør for skyllekar og andre rør i vegg ikke fuget tett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som midlertidig tiltak bør det innen kort tid gås over hele rommet og fuge/tette alle hull, overganger og skjøter der er brutt membran/altså der tapet ikke er tett inn mot underlag. Ellers anbefales det å skifte membran/tettesjikt i rommet innen kortere tid.



Skruhull i vegg. Punktert membran



Eksempel på rørgjennomføring i vegg der det ikke er tett mellom rør og membran - altså åpent inn i vegg i våtsone

Tilstandsrapport



Eksempel på rørgjennomføring i vegg der det ikke er tett mellom rør og membran - altså åpent inn i vegg i våtsone

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Vannbåren gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Gulvet er delvis flatt og delvis med noen kuler og svanker. Omlag midt på gulv er det en liten forhøyning der det er fall på ca 5 mm mot sluk, og fall på 2-3 mm i fel retning, altså mot utgangsdør i rommet. Lokalt rundt sluk er det tilnærmet flatt gulv fra to retninger og noe fall fra nord.
Våtrom uten dusj/direkte vannpåkjenning på gulv skal ha fall til sluk, og det bør være minimum 1:100 fall i hele gulvet.
Dette er det avvik på her. Kommer vann over midten på gulv så vil det trekk nordover og bort fra sluk. Dette er ett uheldig avvik.
Begge terskler har belegg ført opp på terskel til minst 20 mm, og gulvet er således tett til kravet på 25 mm over sluk ved terskel.

Det er to striper/små forhøyninger i gulv ett omlag midt på gulv og ett fra vegg nord og mot sluk. Dette har vært slik helt siden byggeår i følge eiere, og har ukjent årsak. En mulig årsak kan være sprekker i pussplate/avretting av gulv som har oppstått som følge av svinn/tørking, men eksakt hva dette er får man ikke avdekt uten å ta av belegg.

Ved terskel til yttedør er belegget litt løst fra terskel og det er ubeskyttet i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med de avvikene som er anmerket her, men man må være obs på at noe av gulv har mindre fall i feil retning.
Det anbefales å montere tåstøttlist på terskel til ytterdør i vaskerom for å beskytte belegget fra tråkkskade.



Belegget er delvis løst og det er ubeskyttet for tråkkskade ved terskel på ytterdør i vaskerom



En stripe/forhøyning i belegg på to steder i rommet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Vinylbelegg.

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

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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stål skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking gjort fra gang ved siden av dør og mot vaskerom. Ikke fukt i målepunkt



Ikke fukt i målepunkt mot vaskerom

LOFTETASJE > BAD

Generell

Originalt flislagt bad fra byggeår



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt glatt plate i himling

Vurdering av avvik:

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

Dør ved våtsone gjelder området rundt badekar

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I forhold til dør innenfor våtsone til badekar, så må tiltak vurderes i forhold til bruk av badekar. Stor bruk vil beting behov for tiltak, da det kan være fuktvandring både i fuger ig limsjikt i retning av dør og veggkonstruksjon der det ikke er membran.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt gulv målt fra terskel og til sluk, men som følge av at det er flere svanker og kuler på strekket mot sluk er det ca 5 mm total høydeforskjell ved ett av målepunktene fra terskel. Terskel er ikke oppbygd med vanntett sjikt. Kravet til høydeforskjell her er 25 mm. Lokalt er det tilnærmet flatt gulv ved dusjkabinett. Der er kravet til fall 1:50/16 mm. For sluk under badekar er det ikke mulig å måle fall. Gulv utenfor våtpåkjente områder/slukområdet er delvis flatt og har delvis en del kuler og svanker på 5-6 mm. Det betyr at vann på gulv kan bli stående enkelte steder. Fall bør være 1:100 utenfor våtpåkjent område for å sikre god avrenning til sluk for lekkasjevann/vannsøl
Samlet er det vesentlig avvik på fallforhold og på kravet til høyde på tett gulv over sluk

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder på bad tilsier at man har oppnådd 2/3 deler av maksimal brukstid, og at det som enkelt tiltak ikke er regningssvarende å rette opp i fallforhold. Men det anbefales å gjøre tiltak ved terskel der man etablerer en sikker og varig løsning på tett gulv til minimum 25 mm over sluk. Ellers må det dusjes i tett kabinett i badets brukstid både med tanke på alder og på grunn av manglende fall i gulv.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent forhold rundt membran. Spor av smøremembran over klemringer i begge sluk, men ingen spor av slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er plassert under henholdsvis badekar og dusjkabinett. De er mulig å nå for rengjøring og kontroll, men delvis noe vanskelig tilkomst. For å komme til sluk under dusjkabinett må kabinett flyttes. Vurdering er også basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Alder og ukjent forhold til membran/tettesjikt tilsier at det må benyttes tett løsning for dusjing i badets brukstid. Bedre tilkomst til sluk anbefales å etablere.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk under dusjkabinett

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter. Heldekkende hvit porselen servant av porselen.
Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dusjkabinett.

Innmurt og flislagt badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert dren fra innbygd sisterne, og via en liten inspeksjons spalte i nedre del av vegg i kott ble det avdekt at det ikke er membran i sisternekasse. En eventuell lekkasje i sisterne vil derfor kunne påføre bygget vannskade i konstruksjoner under bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er mulig å komme til kasse for innbygd sisterne fra baksiden. og slik kan det være mulig å etablere vanntett sjikt i sisternkasse og det er mulig å lage dren ut til badegulv. Ellers er det mulig å gjøre annet tiltak eller en kombinasjon av tiltak med feks å montere alarm med automatisk vannstoppesystem i kasse slik dette er lagt opp.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpen veggkonstruksjon og derav ikke nødvendig å bore hull, og man kommer til på bakside av rupanel og man kommer til svill i bunn av vegg. Ingen fuktutslag og ikke synlig spor som kunne indikere fukt i dette området.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benker og overskap med takhøye skrog og hvite glatte. Laminat benkeplate med planlimt/underlimt stål oppvaskkum m/skyllekar. Flis mellom benk og skap

Innbygd oppvaskmaskin. Løs type komfyr. Løst side by side kjøl/fryseskap med vanndispenser og ismaskin. Waterguard montert i kjøkkenbenk. forholdet til om vinkjøler skal følge med må avklares nærmere med kjøper.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedvannledning inn er plast. Utvendig stoppekran ikke registrert. Innvendig stoppekran i vaskerom i 1 etg. Utvendig stoppekran ved fasade øst.
Innvendig trykkvannsopplegg er Rør i Rør system. Sentral i vaskerom i 1 etg,

Anlegget innvendig montert av Lange Rør AS, men dokumentasjon på anlegget er ikke forelagt takstmannen.

Det anbefales å lime kursoversikt på skapdør

Tilstandsrapport



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Alle avløpsrør, vannlås og sluker er plast/PVC. Lufting på kloakk er ført til over tak.

Anlegget innvendig montert av Lange Rør AS, men dokumentasjon på anlegget er ikke forelagt takstmannen.



Lufterør for kloakk

TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varme gjenvinning av type Flexit. Tilluft fra dørspalter til avsug i våtrom fra dørspalter. Aggregat i kott nord for bad i 2 etg.

Filter skiftes 2 ganger pr år. Skal skiftes i aug/sept. Flexit sender filter.

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder av stål. Tank betjener også gulvvarme. Tank på 200 l fra 2006

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblet el. via stikkontakt. Det er ikke tillatt etter nyere regler, men var tillatt da tank ble montert

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannbåren varme

Hovedvarmekilde er vannbåren varme i gulv i hele 1 etg, og i bad 1 loft etg.
Anlegget betjenes av elektrokolbe i dobbelt mantlet VV bereder og er levert av Energitema AS. Firma for service/reparasjon er Varmetema AS i Molde

Dette er teknisk anlegg som ligger utenfor takstmannens kompetanseområde og det er av den grunn ikke gjort noen teknisk vurdering av tilstand, men satt TG basert på eiers opplysninger om ikke kjente avvik eller mangler.

Eier har benyttet VVS team Molde (ved Bolsønes) for vedlikehold og service på anlegget.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt skjult anlegg med 3-fas inn. 230 volt

63 amp hovedvern.
Jordede kurser. Sikringsautomater med jordfeilfeilbryter

Innfelt spotlight i himling i bad i 1 etg. og ved spisesplass i stue/kjøkken.

Ingen kjent og opplyste feil eller mangler.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

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.
   2006

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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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?
Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Taktstmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 l skumapparat. Røykvarslere montert i begge plan. I tillegg er det montert ett bran og innbruddsalarm fra sector alarm. Dette er abonementsbasert og ny eier må tegne abonnement hvis anlegget skal overtas

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser med kultet tomtegrop med sprengsteinsmasser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen opplysninger om drenssystem. Det forutsettes derav at drenssystem er utført etter normal byggeskikk og gjeldene regelverk på oppføringstidspunktet.

Vurdering/TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer av betong med utvendig betongbasert plate.

TG IU Terrengforhold

Snødekt grunn og ikke mulig å vurdere terreng på god måte, men gårdplass foran garasje har sluk som tar det meste av vann på gårdsplass og adkomst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Oppgitte typer rør over her er derfor 100% basert på det som var normal byggeskikk den gang. Det er ikke opplyst om kjente feil/mangler med vann/avløpsanlegg. Av den grunn er det ikke grunnlag å gi noe annet enn TG 1 på dette forholdet, men det må ikke forstås som en garanti for tilstand. Dette er basert på alder og normal byggeskikk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2010

Kommentar
Ca byggeår er 2010

Standard
Normal enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod ikke tilstandsvurdert
Bod kjøpt som ferdig bygd av Snekkerlinje ved Hustadvika videregående skole. Fraktet til stedet med lastebil og kran.
Står på lecaklosser på grunn. Enkelt bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Saltak av tre som er tekket med asfalt takshingel. Innvendig tregulv.
Panelt dør av tre i front.

Garasje



Anvendelse
Garasje og bod

Byggeår
2006

Kommentar
Oppført antatt samtidig med bolig

Standard
Normal garasjestandard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er ikke tilstandsvurdert. Kun enkelt beskrevet.
Garasje oppført med støpt plate på grunn og ringmur. Over mur er det enkelt bindingsverk med utvendig stående trepanel. Saltak av tre som er tekket med Betongpanner. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Leddport av metall med el. portåpner. Sidedør av tre. Strøm og lys innlagt. Noen ris og sprekker i gulv er synlig. Normalt er dette tørke og svinn riss.

Det er hems med tregulv og montert luke med nedfellbar stige for enkel adkomst.

Det er ført brannskille av gipsplate helt opp til tak/undertak.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

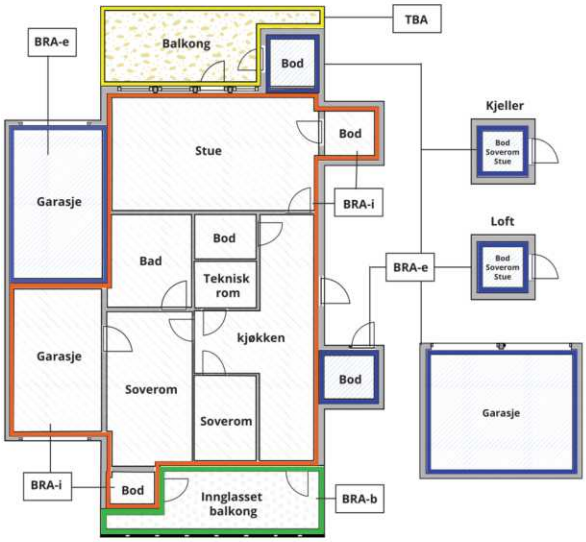
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	89			89	47
Loftetasje	67			67	
SUM	**156**				**47**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré m/trapp til loft, Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Kott		
Loftetasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Garderobe/bod, Bad		

Kommentar

Terrasse sør er målt noe grovt da den er helt dekt av snø, men så langt det er mulig å måle ser det ut til at den er ca 47 m2. Men dette arealet må ikke tas som en garanti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt fra megler.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i loft etg er mellom 2,35 m og 2,36 m. Takhøyde i 1 etg er 2,38 m. Måling er fra panel i himling og til parkett. Dette tilsier at det i 1 etg er tilnærmet korrekt takhøyde ned på betong, men i loft etg er det ett mindre avvik fra kravet. Vinduer i loft har 45,5 cm fri bredde i åpen stilling. Kravet til rømningsvindu er 50 cm bredde, og dette ett absolutt krav. derav avvik på fri bredde i vinduer i loft etg som skal kunne benyttes til rømming. Dette gjelder 3 av rommene.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er bod og garasje tilsammen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er mottatt fra megler.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Kjedet enebolig	146	10
Bod	0	6
Garasje	0	30

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Bodil Kristiansen	Kunde
	Thor Einar Grüner Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	23	930		0	706.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørsetsletta 6

Hjemmelshaver
Kristiansen Bodil, Kristiansen Thor Einar Grüner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i veletablert boligområde ved Storvika like vest for Molde sentrum. Miljøet består i hovedsak av eneboliger og delte boliger. Til sentrum er det ca 1,5 - 2 km eller fin gangavstand. Til skoler er det ca 2-3 km

Adkomstvei
Offentlig og privat

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plen og hage med beplantning. Alle flater er snødekt på befaringsdag.

Siste hjemmelsovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	07.01.2025		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QF1417

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.
45251005

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bodil Kristiansen	Thor Einar Grüner Kristiansen

Gateadresse
Bjørsetsletta 6

Poststed	Postnr
MOLDE	6410

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Forsikring

Polise/avtalenr.: 3116471

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: 45251005

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak ved kjøkken

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: Fasade sprekk i murpuss pipe i 2 etg.

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: Vannbåren varme ble utbedret

Arbeid utført av: VVS

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: Vanlig kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet hele taket april 2024

Arbeid utført av: BK Bygg og Service AS

Document reference: 45251005

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: 45251005

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 forsikringskostnader 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: 45251005

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodil Kristiansen	8ce6ddda7b59b662b79d65 22e5ec079cbde323e9	17.01.2025 15:19:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Kristiansen	b0b4271b5c987ba3a8d43a 94a7940e0b4db09702	17.01.2025 15:20:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.01.2025 15:09

Eiendom 1506-23/930

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.11.2005	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	706,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	23	Beregnet areal	706,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	930	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørsetsletta 6	6410 Molde	Bjørset	Kvam	Molde Domkirke

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.10.2005	Kartforretning	1506-23/504	Berørt	0
		1506-23/929	Mottaker	1390,3
		1506-23/503	Avgiver	-1390,3
		1506-23/501	Berørt	0
		1506-23/502	Berørt	0
		1506-23/847	Berørt	0
		1506-23/505	Berørt	0
		1506-23/309	Berørt	0
		1506-23/930	Berørt	0
24.11.2005	Grensejustering	1506-23/504	Avgiver	-341,1
		1506-23/930	Mottaker	341,1
24.11.2005	Kart- og delingsforretning	1506-23/501	Avgiver	-365,3
		1506-23/930	Mottaker	365,3
01.01.2020	Omnummerering	1506-23/930	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21778117			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Rammetillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	21775894			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.08.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	158/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	05.07.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	158/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	158	4	2	2	Kjøkken

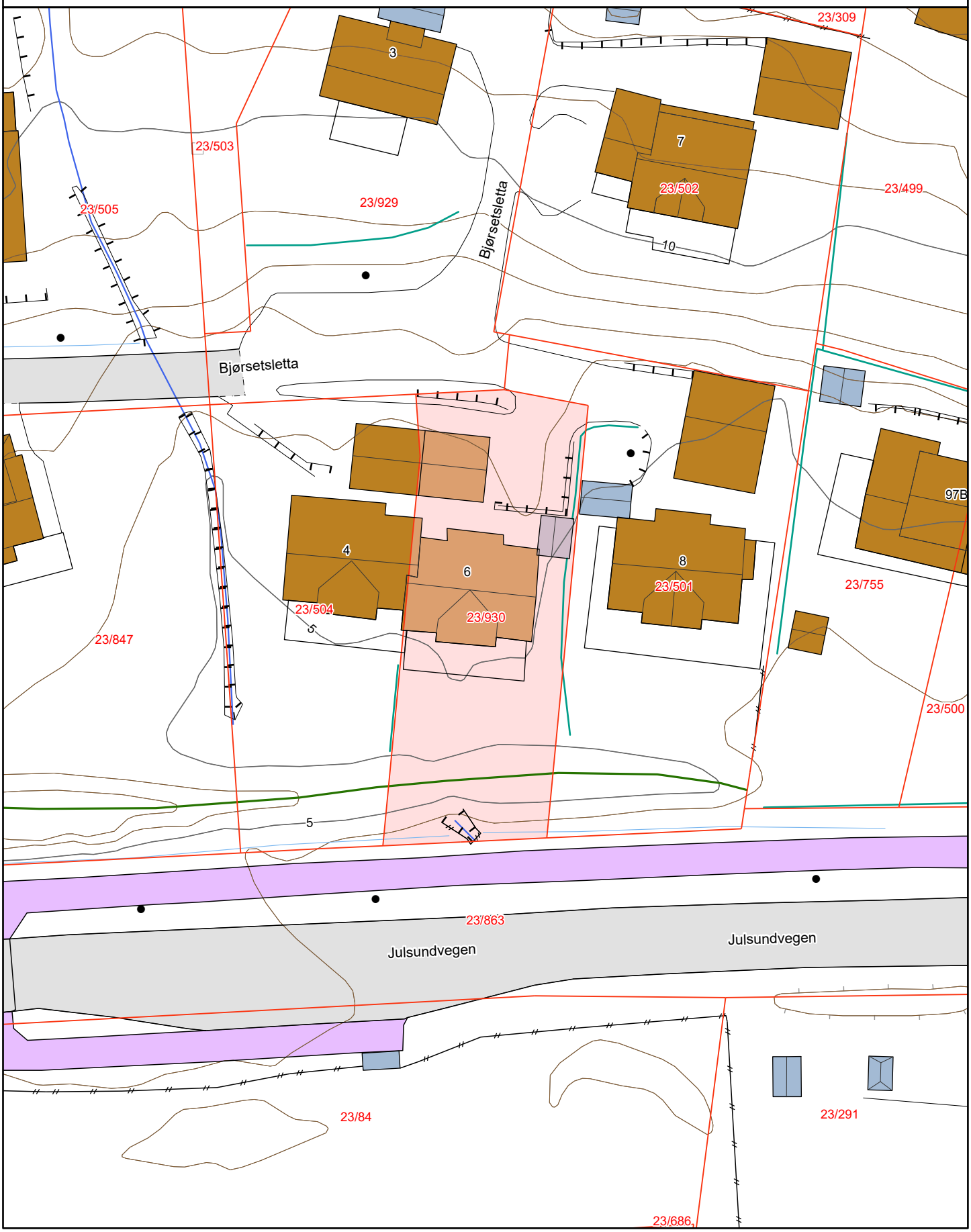
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/0	0/0	89/0
H02	Hovedetasje	0	69/0	0/0	69/0

Oversiktskart

Adresse: **Bjørsetsletta 6, 6410 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/930/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 707 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.01.2025



Matrikkelkart

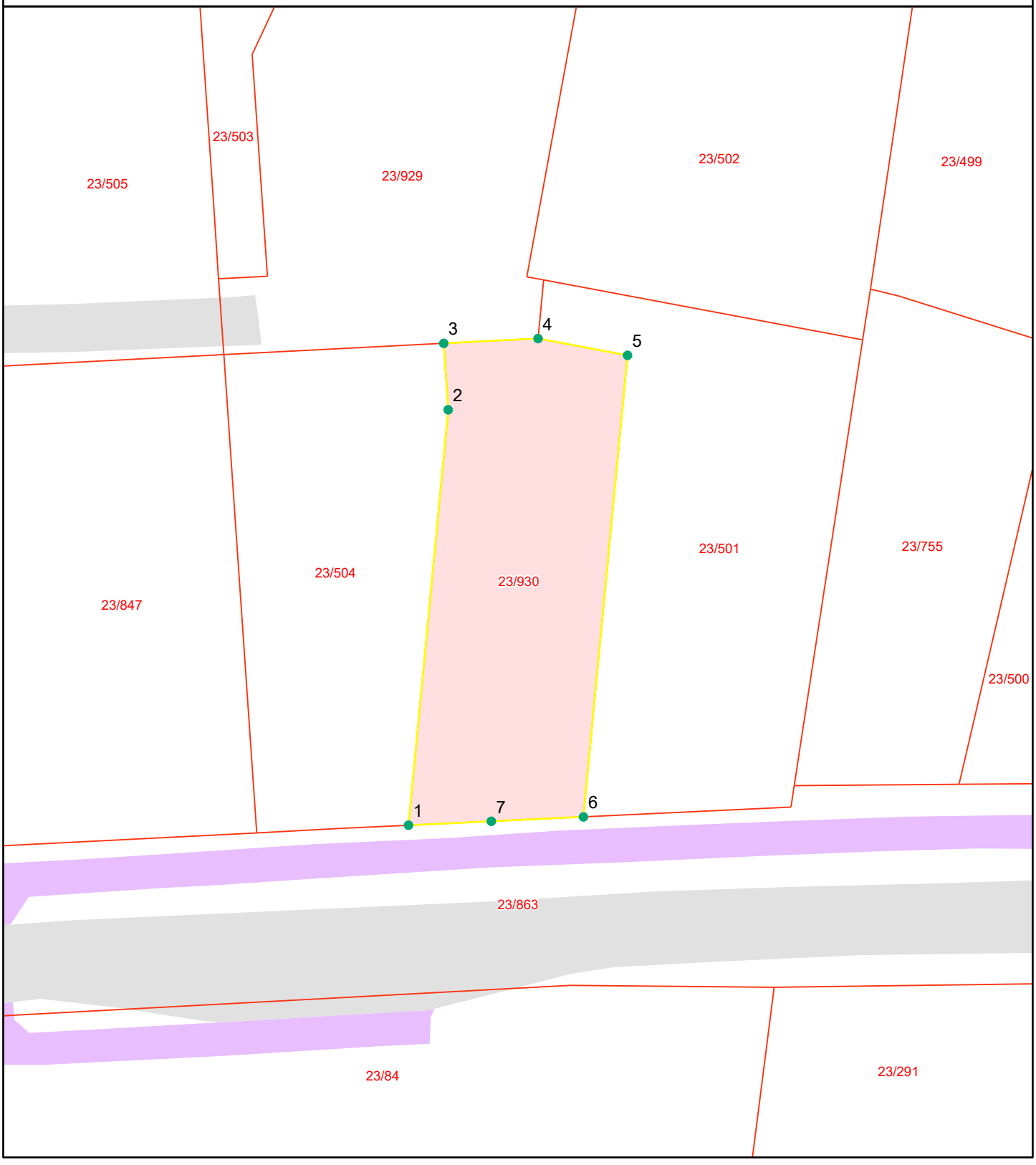
Adresse: **Bjørsetsletta 6, 6410 Molde**
Gnr/bnr: **1506/23/930/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 707 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.01.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 707 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6980664.75	98238.52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	38.44	0
2	6980703.02	98242.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.13	0
3	6980709.13	98241.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.72	0
4	6980709.58	98250.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.4	0
5	6980708.03	98258.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	42.71	0
6	6980665.51	98254.66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8.51	0
7	6980665.11	98246.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.65	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/930
Adresse: Bjørsetsletta 6
Dato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 06.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørsetsletta 6, 6410 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

Plantyper uten treff

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

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** 707 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 424 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 707 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0190
Navn	Vesentlig reg.endring Storvika, Bjørset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/787/0190_bestemmelser.pdf

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/930
Adresse: Bjørsetsletta 6
Utskriftsdato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



TEGNFORKLARING

§ 25.1 BYGGEOMRÅDE

- Småhusbebyggelse
- Konsentrert bebyggelse

§ 25.3 TRAFIKKOMRÅDER

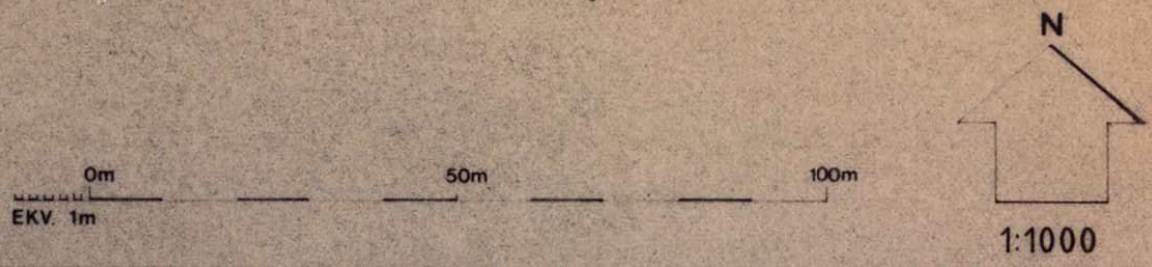
- Kjøreveg
- Gangveg
- Rabatt

§ 25.4 FRIOMRÅDER

- Lekeareal

STREKSYMBOL

- Reg.grense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Senterlinje veg
- Nødv. støyskjerming
- Frisiktsone



Saksbehandling			Revisjon	
Bygningsrådet sak 160 /90	15.5.90	A	Div. redaksjonelle endr.	
Offentlig ettersyn 28.5-23.6	1990		sak 296/90	14.8.90 tle
Bygningsrådet endelig vedtak jfr. pl.& bl. 28-2 sak 296/90	14.8.90			

FORSLAG TIL BEBYGGELSEPLAN FOR OMRÅDET

FUGLSET SKOLE

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

MOLDE DEN 15. mai 1990

TROND LAGE EDVARDSEN

PLAN NR. 0990

REV. A

0190

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

TLE/OSk

Molde formannskap
Sak nr. 177/92
19

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR DEL AV STORVIKA.

REGULERINGSPLAN NR 0190.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Planområdet er regulert til:

A. Byggeområder
B. Offentlige trafikkområder
C. Friområder
D. Spesialområder
E. Fellesområder

Fellesbestemmelsene gjelder for hele reguleringsområdet.

§ 2. **Byggeområder**

a. Areal beregnes etter NS 3940.

b. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Hver boligtomt kan ha følgende maksimale utnyttelse: 300 m2 BRA.

d. Vertikalt delte tomannsboliger eller sammenkjedete eneboliger kan tillates på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

e. Det skal ikke være mer enn to boenheter pr. boligtomt.

f. For hver boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass, jfr. vedtektene til plan- og bygningslovens § 69.

g. Ved utnyttelse av tomtene mot RV 662 skal det anlegges nødvendig støyvoll. Mot FV 401 skal det støyskjermes med voll, skjerm eller ved fasadetiltak.

h. Det må skjermes ved utendørs, beregnet støy tilsvarende 55 dBA for nye hus og 60 dBA for eksisterende. Fasadetiltak kan innrømmes når trafikkstøy utendørs over 65 dBA gir mer enn 35 dBA målt innenfor fasade.

Sak nr. 177/94

i. Ved husbygging på gnr. 23 bnr. 505 skal fylkeskonservatoren kontaktes minimum 14 dager før det blir igangsatt gravearbeid. Dette for å kunne foreta en mindre registrering i byggegrube, jfr. kulturminneloven.

§ 3. Offentlig trafikkområde

a. Offentlig veg er vist med regulert bredde og byggegrenser.

b. Innenfor det regulerte området kan trafikkarealet oppdeles med vegbredde. grøntrabatt, gangveg osv.

c. Parkeringsplass sør for husmannsplassen Storvik, skal i første rekke være for besøkende til helleristningene.

d. Med unntak av gnr 23,bnr 759 som har atkomst fra Bjørsetalleen, skal alle eiendommene i planområdet ha atkomst fra internvegnettet.

§ 4. Friområder

Friområde i planen skal betraktes som del av et grøntdrag i planområdet, uten noen park- eller lekeplassfunksjon. Nordøst i planområdet skal friområdet ivareta en stifunksjon.

§ 5. Spesialområder

a. Fornminne

Området er i første rekke å betrakte som naturområde der registrert helleristning gis en naturlig ramme.

b. Bevaringsverdig bebyggelse

Husene på gnr 23, bnr 503, Storvika, kan settes i stand under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindus- og dørutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservator.

Molde formannskap
Sak nr. 177/92
21

§ 6. **Felleområder**

Felles atkomst til tre tomter samt stifunksjon mot nord dekkes av reguleringsformålet.

§ 7. **Fellesbestemmelser**

Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under bygge- og anleggsarbeid.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvis særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtektene for Molde kommune.

Molde, 19. november 1991

Trond Lage Edvardsen

Revisjon:

§ 3 d i reguleringsbestemmelsene blir erstattet etter innstilling fra rådmannen:

§ 3d." Det reguleres felles atkomst for eiendommene gnr 23/505 og gnr 23/759. Gnr 23/759 får beholde sine eiendomsgrenser mot fornminneområdet."

Viser til plankartet vesentlig reg.endring for del av Storvika På Bjørset, plan nr 0190, rev. D, dato 22. 10. 1992, hvor det er inntegnet felles atkomst til de to eiendommene.

Vedtatt i kommunestyret, sak 89/92. 12. november 1992.

Trond Lage Edvarden

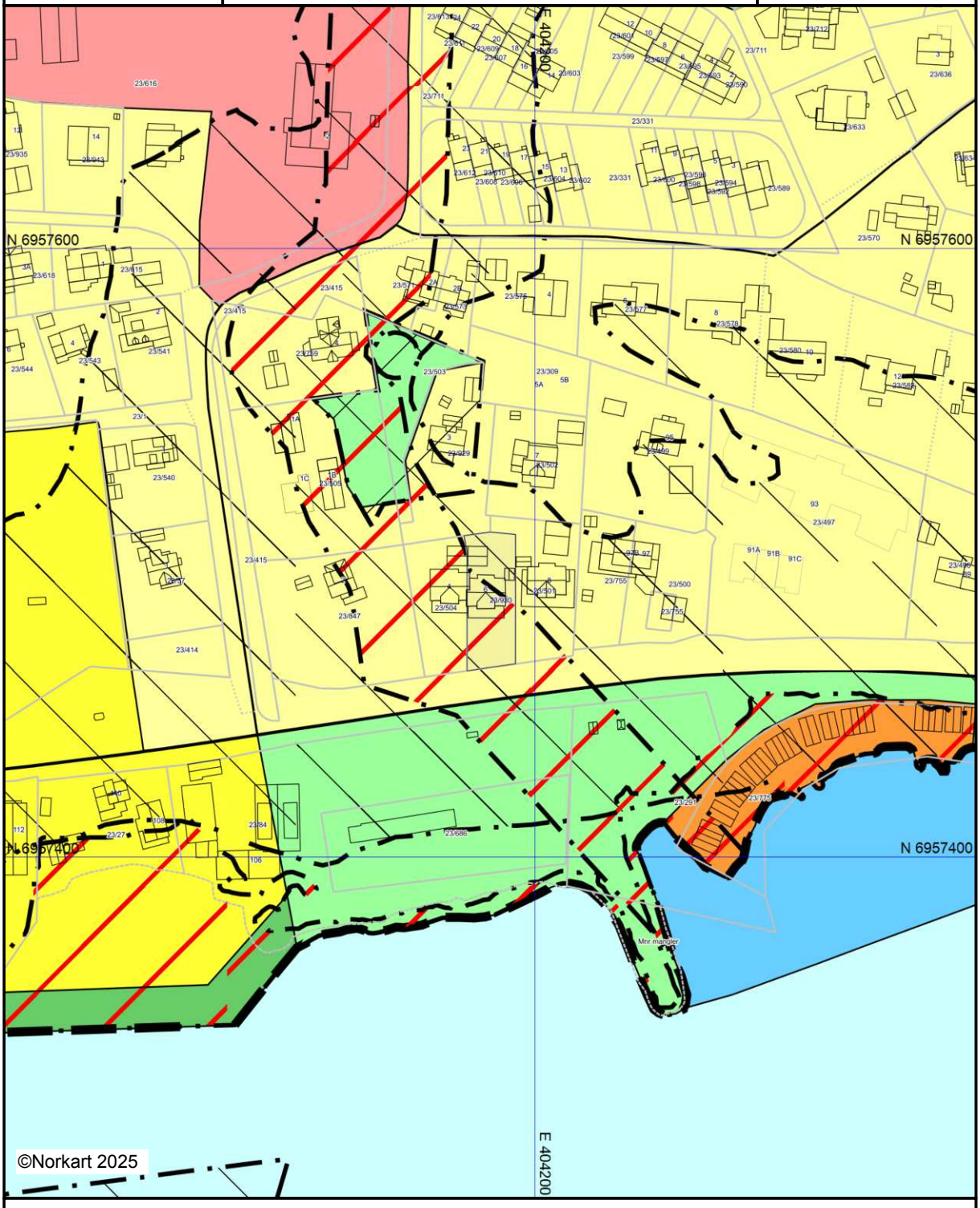
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/930
Adresse: Bjørsetsletta 6
Utskriftsdato: 06.01.2025
Målestokk: 1:2000

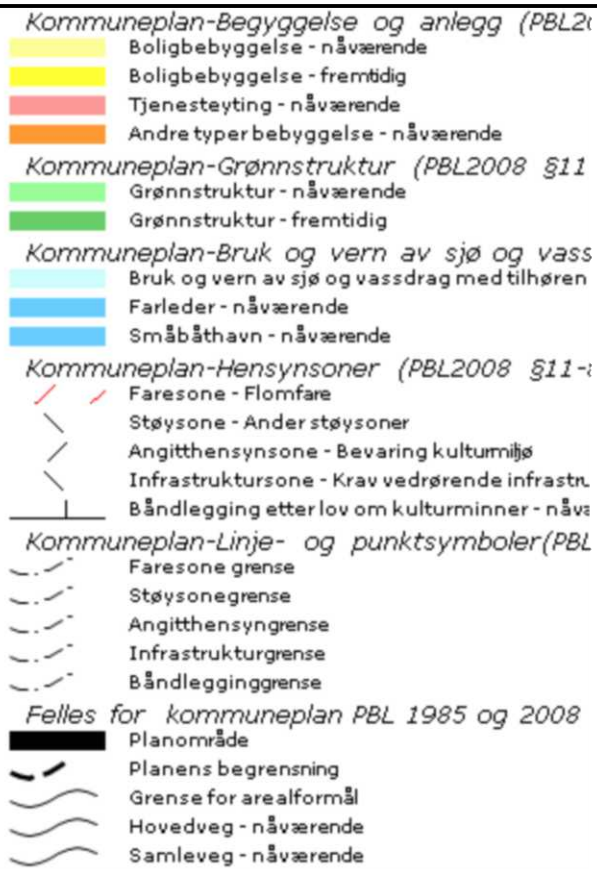
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

§ 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.

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

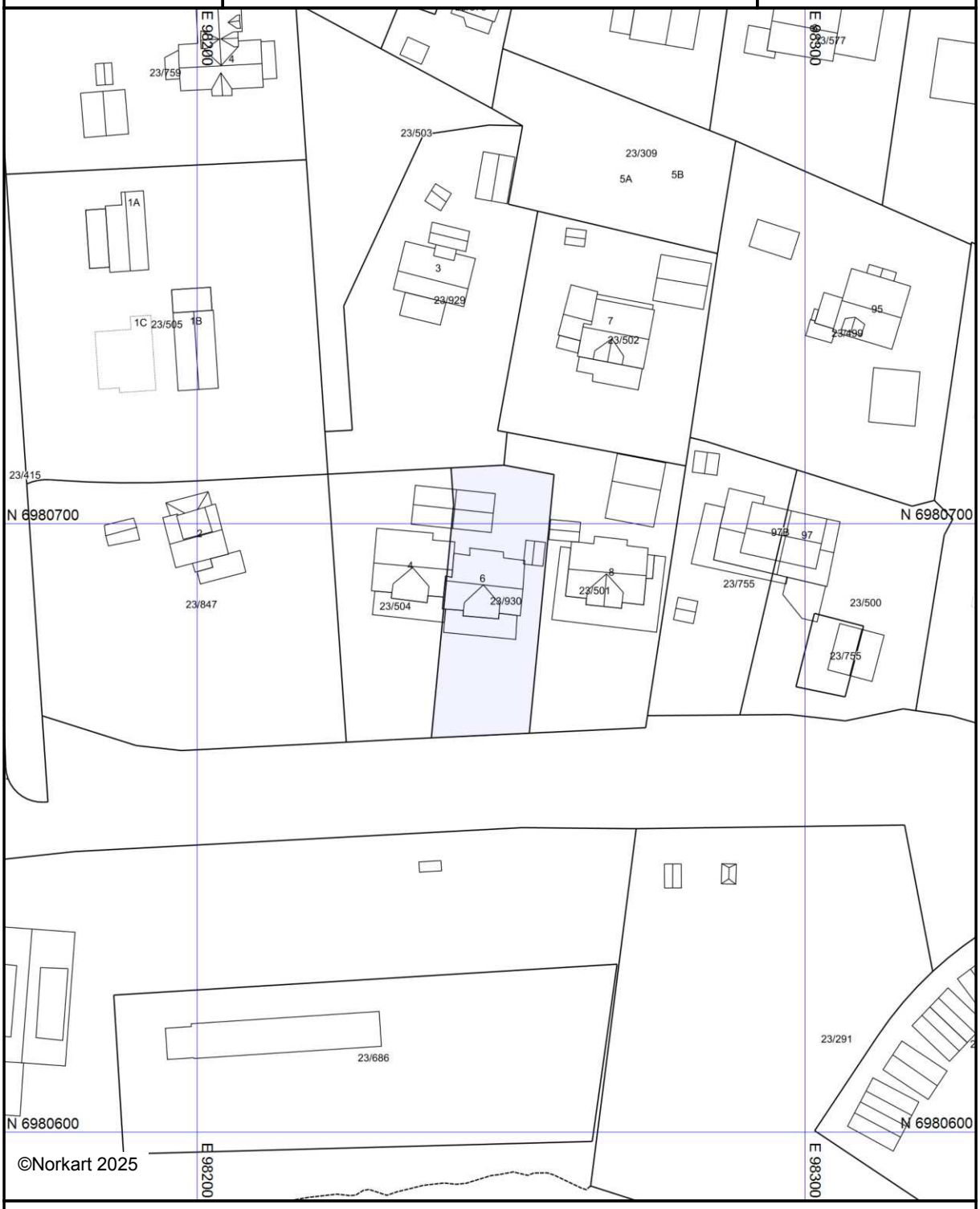
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/930
Adresse: Bjørsetsletta 6
Dato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: JANNEKP

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.	Løpenr
2005/3523	15445/2006

Eiendom/byggested: Bjørsetsletta 6 - 6411 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
23	930		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
ConsulentPartner AS 6440 Elnesvågen	Bernt Hustad AS Julsundvegen 112 6411 Molde

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Vertikaldelt tomannsbolig

Bruksareal BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	89 m²
2. etasje	69 m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	158 m²
Røykpipe 1.-3.	1 m/ 1 løp
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
9. juni 2005	15. august 2005	DS 05/121

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Vilkår

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for:

[ ] hele tiltaket

[x] følgende deler av tiltaket: Bjørsetsletta 6, østlig halvpart

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: [ ] Ja [X] Nei

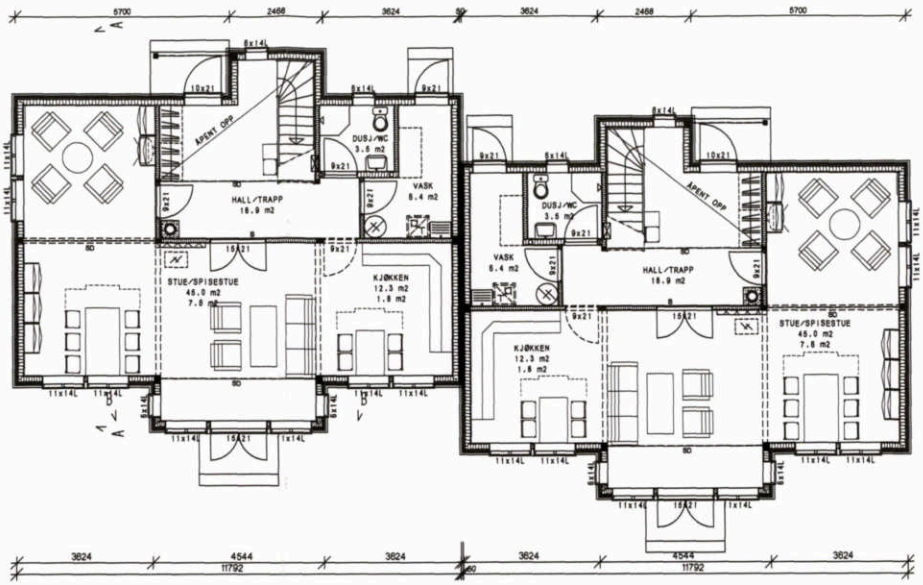
Underskrift

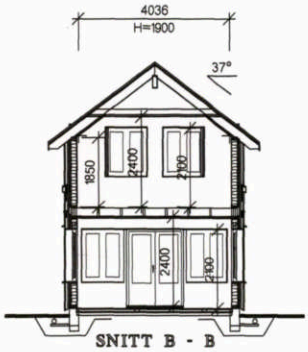
Sted	Dato	
Molde	05.07.2006	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA M. Aagaard-Nilsen Avdelingssjef Byggesak og geodata

Kopi til

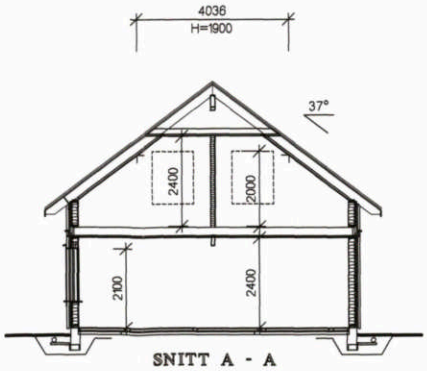
Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Kommunalteknikk,-	
Brannsjefen,-	
Renovasjon,-	

Vedlegg nr E-4





SNITT B - B



SNITT A - A

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 05/121 datert 15.08.05

Byggesak og Geodata

AREAL PER. DEL AV TOMANNSBOLIG:

	BRA	F	BA
SPORTSBOD	m2	0.8	m2
1. ETASJE	89.1 m2	1.0	m2
LOFTSPLAN	68.6 m2	0.8	m2
SUM	157.7 m2		m2
GRUNNFLATE = 98.0 m2		BYA =	104.8 m2

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	ENDRET PLANLØSNING	MEH	26.11.04

TILTAKSHAVER: BERNT HUSTAD A.S.
BYGGEPLASS: GNR/BNR 23/501, 6411 MOLDE
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.

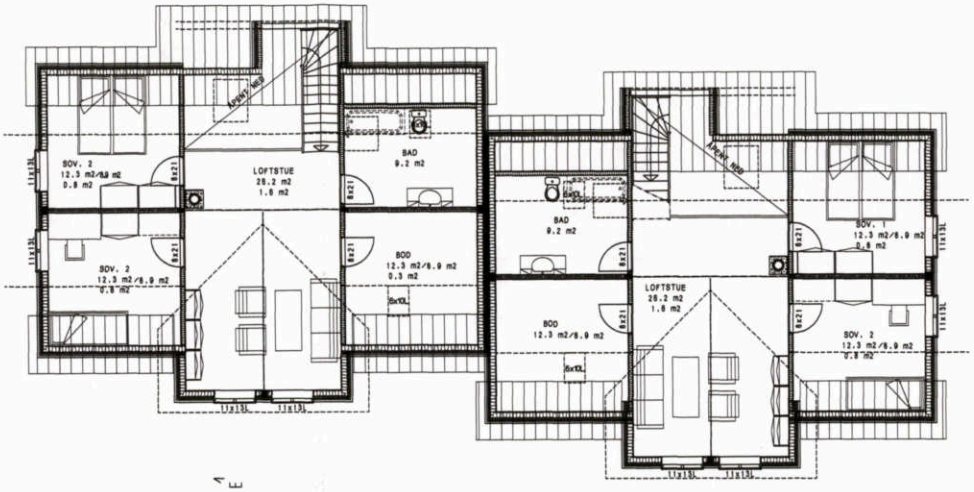
MÅL: 1:100 DATO: 01.10.03
TEGN:
KONTR.:

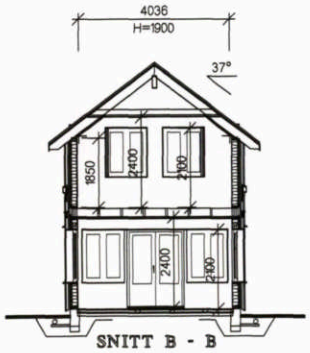
EC Ltd. A.S.
International Enterprise& Construction Ltd. AS

ARKITEKT: Tobias Nielsen
KONSTRUKT.: RVJR
PROSJEKT: 1027
TEGN. NR.: 101
HUSTYPE: DIANA

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Vedlegg nr E-5





SNITT B - B

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
05/121 .. datert 15.08.05
Byggesak og Geodata

AREAL PER. DEL AV TOMANNSBOLIG:

	BRA	F	BA
SPORTSBOD	m2	0.8	m2
1. ETASJE	89.1 m2	1.0	m2
LOFTSPLAN	68.6 m2	0.8	m2
SUM	157.7 m2		m2
GRUNNFLATE = 98.0 m2		BYA =	104.8 m2

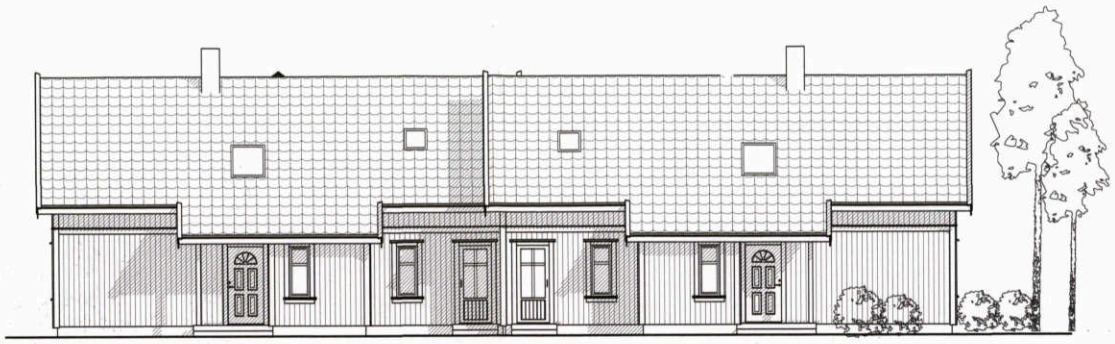
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BRUKSAREAL/VERN. DELT 2-M-BOLIG.
1. ETG: (11,35x 7,20+ 4,10x 1,00+ 2,00x 1,20)= 89,04 ≈ 89 m²
2 ETG: (11,35x 5,05 + 4,15x 3,15)= 68,59 ≈ 69 m²
157,63 ≈ 158 m²
x2 = 316 m²

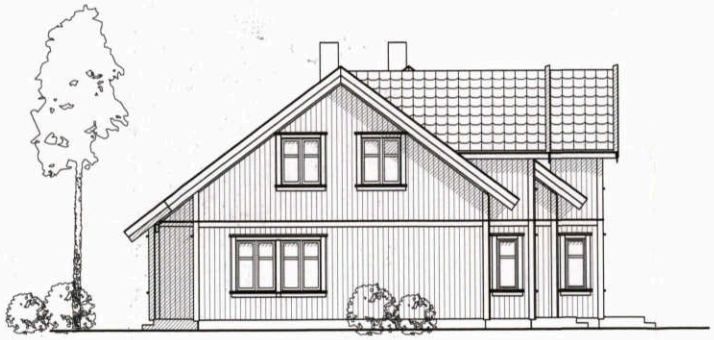
A	ENDRET PLANLØSNING		MEH	26.11.04
REV.	BESKRIVELSE		DEN	DATO
TILTAKSHAVER:	BERNT HUSTAD A.S.		MÅL: 1:100	DATO 01.10.03
BYGGEPLASS:	GNR/BNR 23/501, 6411 MOLDE		TEGN	
TEGN TYPE:	PLAN 1. ETG.		KONTR.	
EC Ltd. A.S. International Enterprise& Construction Ltd. AS	ARKITEKT: Tobias Nielsen	KONSTRUKTØR: RVJR	PROSJEKT 1027	TEGN NR. 102
	MODELTYPE: DIANA			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Vedlegg nr. E-7



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
05/121 datert 15.08.05
Byggesak og Geodata

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	GJENNOMGÅENDE GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR	FASTE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

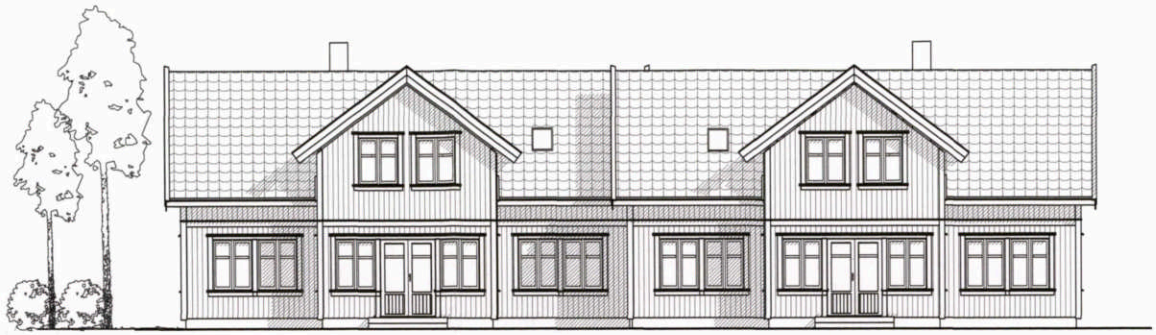
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BERNT HUSTAD A.S.	MÅL: 1:100	DATO 01.10.03
BYGGEPLASS:	GNR/BNR 23/501, 6411 MOLDE	TEGN	
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTR.	

EC Ltd. A.S.
International Enterprise& Construction Ltd. AS

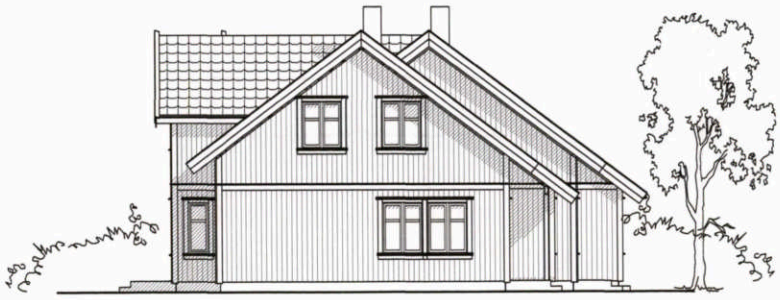
ARKITEKT: Tobias Nielsen
KONSTRUKTØR: RVJR
PROSJEKT: 1027
TEGN. NR.: 104
HUSTYPE: DIANA

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Vedlegg nr E-6



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
05/121 datert 15.08.05
Byggesak og Geodata

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR	GJENNOMGÅENDE
BALKONGDØR TERRASSEDØR	GJENNOMGÅENDE
HOVEDINNGANGSDØR	FASTE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE			DEN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BERNT HUSTAD A.S.			M/L: 1:100	DATO 01.10.03
BYGGEPLASS:	GNR/BNR 23/501, 6411 MOLDE			TEGN:	
TEGN. TYPE:	FASADER			KONTR.:	
EC Ltd. A.S.		ARKITEKT: Tobias Nielsen	KONSTRUKTØR: RVJR	PROSJEKT 1027	TEGN. NR. 103
International Enterprise& Construction Ltd. AS				HUSTYPE: DIANA	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 05/121

Bernt Hustad AS
Julsundvegen 112

6411 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2005/3523-0	Janne Kristin Pedersen,	23/501	15.08.2005

Tillatelse til oppføring av 3 boliger på Bjørsetsletta 8 og 6, gnr 23 bnr 501 og 504. Bernt Hustad AS.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: ConsulentPartner AS
Tiltakshaver: Bernt Hustad AS
Hjemmelshaver: Kari Margrethe Opdahl (gnr. 23, bnr. 501) og Svein Bjørset (gnr. 23, bnr. 504)

Ved søknad datert 9. juni 2005 søkes det om tillatelse til oppføring av 3 boliger.

Søknaden har følgende vedlegg:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- situasjonsplan
- plan-, snitt- og fasadetegninger
- terrengprofiler
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra ConsulentPartner AS, International Entreprises & Construction Ltd AS, Bernt Hustad AS, Samuelsen Maskin AS og Erling Lange AS
- kontrollplan for viktige og kritiske områder
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra ConsulentPartner AS, International Entreprises & Construction Ltd AS og Erling Lange AS
- kopi av godkjent sanitærmelding fra Kommunalteknikk

Ansvarsfordelingen er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
ConsulentPartner AS	SØK	2	Tre eneboliger
	PRO/KPR	2	Plassering, grunn- og terrengarbeid, fundamentering- og betongarbeider

	UTF/KUT	2	Utstikking
International Entreprises & Construction Ltd AS	PRO/KPR	2	Enebolig over grunnmur
Bernt Hustad AS	UTF/KUT	2	Bygningsarbeider
Samuelsen Maskin AS	UTF/KUT	2	Grunn- og terrengarbeid, vann- og avløpsledninger
Erling Lange AS	PRO/KPR UTF/KUT	3 3	Rørinstallasjoner Rørinstallasjoner

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 0190, "Storvika på Bjørset", regulert til boligformål.

Innkomne merknader/uttalelser

Kommunalteknikk har godkjent sanitærmeldinger ved brev av 26. juli 2005.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Beliggenhet og høydeplassering

Innsendte situasjonsplan viser garasjer som er plassert innenfor regulert byggegrense mot veg. Reguleringsplanen angir ikke at garasjer kan plasseres innenfor regulert byggegrense. Garasjer må derfor plasseres utenfor den regulerte byggegrensen. Annen plassering forutsetter en dispensasjon fra reguleringsplanen. Det må derfor sendes inn korrigert situasjonsplan for godkjenning.

Boligen lengst øst vurderes å ligge noe høyt i terrenget. Byggets høydeplassering senkes derfor med 0,7 meter.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Krav i teknisk forskrift

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende selv er ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Benytt helst NBR blankett nr. 5167. Anmodningen skal vedlegges følgende dokumentasjon:

- Kontrollerklæringer for utførelsen.

- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført, hvis det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen. Rapporteringen kan skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier i kommunens koordinatsystem EUREF 89 (fortrinnsvis i digital form) eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK 34.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet.

Vedtak tillatelse:

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 godkjennes søknaden under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
   - plan-, snitt- og fasadetegninger
   - terrengprofiler
   - søknad om ansvarsrett fra ConsulentPartner AS, International Entreprises & Construction Ltd AS, Bernt Hustad AS, Samuelsen Maskin AS og Erling Lange AS
3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på godkjent situasjonsplan og med minsteavstand på 31 m til senter veg av riksvegen, 4,0 meter til nabogrense mot øst og 10,7 m til nabogrense mot nord.
   - Høydeplasseringen definert som ferdig gulv i 1 etasje i de to vestligste boligene fastsettes til kote 5,2. Høydeplasseringen definert som ferdig gulv i 1 etasje i den østligste boligen fastsettes til kote 4,5.

   Etter søknad kan kommunen justere plasseringen i plan og høyde med inntil ± 0,5 m før igangsetting uten ny nabovarsling.
4. Det skal sendes inn korrigert situasjonsplan til kommunen for godkjenning, jfr. kommentarer ovenfor.
5. Kommunalteknikk sine vilkår i godkjent sanitærmelding datert 26. juli 2005 skal etterkommes.
6. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

7. Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, 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 Kommunalteknikk, eller den etaten de hører under.

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

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når denne meldingen kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Anne Lene Helgetun
Konstituert avdelingssjef byggesak

Janne K Pedersen
Janne Kristin Pedersen

Kopi m/dokumenter:
ConsulentPartner AS, 6440 Elnesvågen

Kopi til:
Geir Amdam,-
Kommunalteknikk,-

Molde kommune
Byggesak og geodata

Thor Kristiansen
Bjørsetsletta 6

6411 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2006/3841-0	Janne Kristin Pedersen	23/930	13.09.2006

Svar på melding om oppføring av garasje. Bjørsetsletta 6.

Vi har mottatt Deres melding om oppføring av garasje datert 23. august 2006. Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 86 a om mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. også § 9 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Tiltaket godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på godkjent situasjonsplan og med minsteavstand på 3,0 m til regulert vegkant, 6,5 m til senter av veg og 0,5 m til nabogrense mot vest.
   - Høydeplasseringen definert som ferdig gulv fastsettes til kote 6,3.

   Etter søknad kan kommunen justere plasseringen i plan og høyde med inntil ± 0,5 m før igangsetting uten ny nabovarsling.
3. Vilkår stilt i sak DS 06/288, dispensasjon fra reguleringsplan skal ivaretas.
4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

5. Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, 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 Kommunalteknikk, eller den etaten de hører under.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket er plassert som vist i innsendt melding. Hvis tiltakshaver selv ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Er ikke arbeidet satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding til kommunen.

Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
		71 11 10 00		944 020 977

E-mail: postmottak@molde.kommune.no

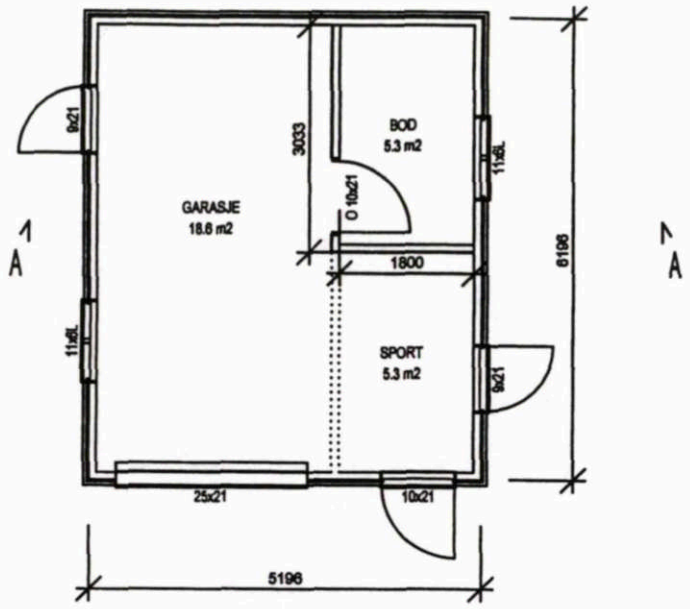
Kommunen skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes.

Med hilsen

Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Janne Kristin Pedersen

BYGGESAK
2 8 AUG 2006
Ark.nr.:



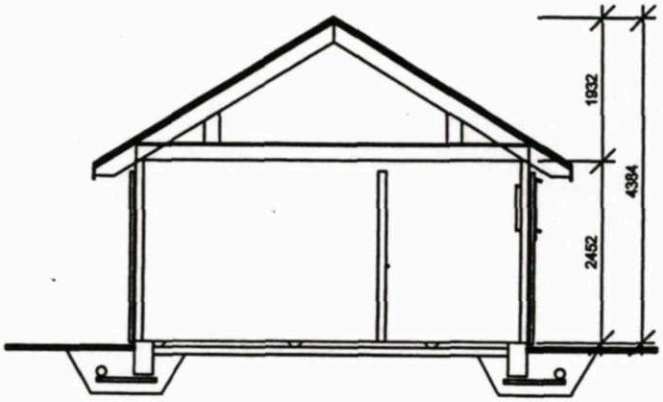
PLAN



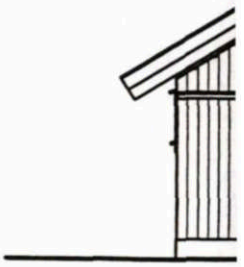
FASAI

GODKJENT
Brev datert 13.09.06

Byggesak og geodata



SNITT A- A



FASAD

BRA GARASJE = 28,8 m2
BYA = 34,0 m2

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

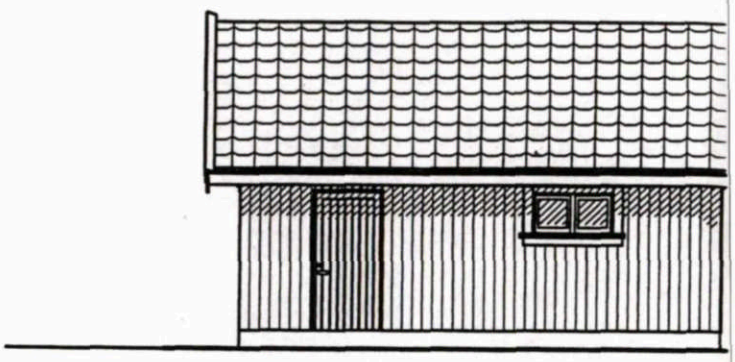
GODKJENT
Brev datert 13.09.06

Byggesak og geodata

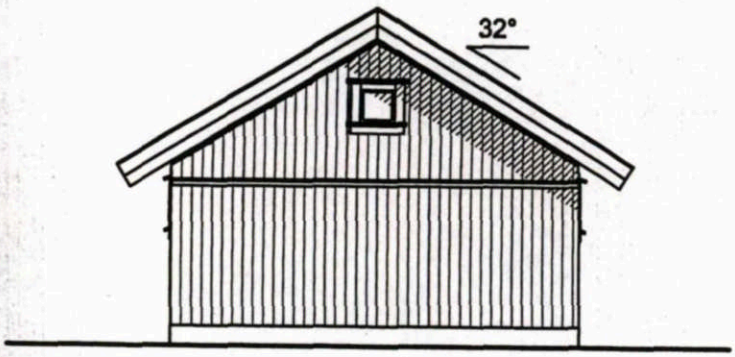
BYGGESAK
2 8 AUG 2006
Ark.nr.:



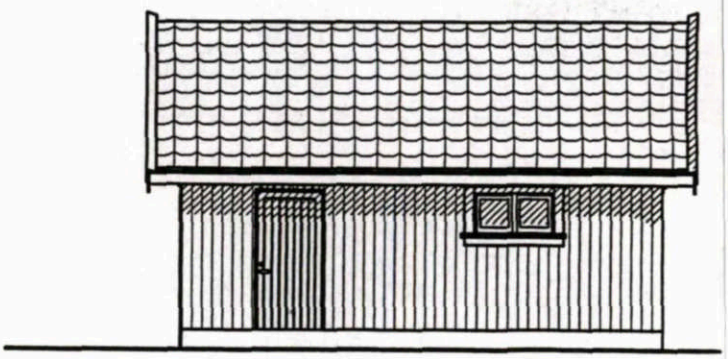
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

NG

RENG

REV.	BESKRIVELSE
TILTAKSHAVER:	
BYGGEPLASS:	
TEGN. TYPE:	PLAN, SNITT OG FASADER

iec-hus
Tel: 33002100 Faks: 33002101
www.iec-hus.no

ARKITEKT: Tobias Nielsen
KONSULENT:

tn arkitekter as

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTA

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

Dato: 12.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**23**	Bnr:	**930**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørsetsletta 6, 6410 MOLDE**						

Det foreligger ikke ferdigattest for bolig. Garasje er ikke ferdigmeldt.

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

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

Dato: 12.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**23**	Bnr:	**930**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørsetsletta 6, 6410 MOLDE**						

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

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

Utskriftsdato: 06.01.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørsetsletta 6, 6410 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 911,84 kr
Eiendomsskatt	11 712,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	3 995,44 kr
Sum	**26 650,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	158 m2	13,22 kr	1/1	0 %	2 089,55 kr	0,00 kr
Vann - Stipulert forbruk	158 m3	13,30 kr	1/1	0 %	2 101,40 kr	0,00 kr
Avløp - Abonnementsledd	158 m2	14,84 kr	1/1	0 %	2 344,32 kr	0,00 kr
Avløp - Stipulert forbruk	158 m3	14,45 kr	1/1	0 %	2 283,10 kr	0,00 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	1 stk	680,00 kr	1/1	0 %	680,00 kr	0,00 kr
eSkatt - Boliger	3253600 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	11 713,00 kr	0,00 kr
Bruksareal (BRA)	158 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**21 211,37 kr**	**0,00 kr**

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

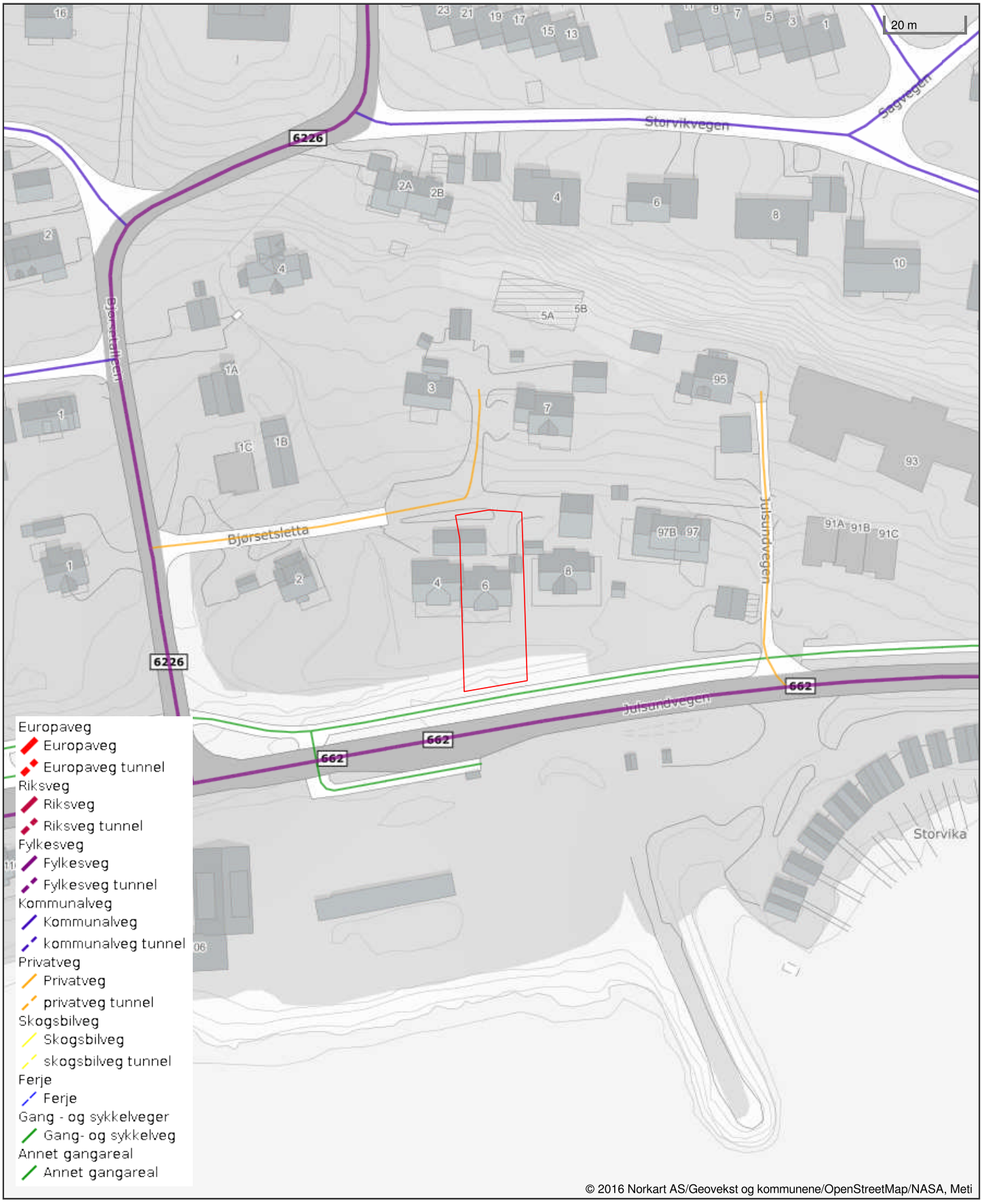
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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: 06.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/930//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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: 07.01.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**23**	Bnr:	**930**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørsetsletta 6, 6410 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 21.01.2020
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 15.05.2023
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
06.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 23 Bnr 930 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjørsetsletta 6, 6410 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 171 693
Som sekundærbolig:	kr 4 686 771

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251005
Vår referanse: 3649069/25495575
Bestilling: C3 2025-01-07 (5) 2

Dato
07.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10207	60	7.12.2005	GRENSEJUSTERING REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	501	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

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune: 1502 Molde

Saksnr.: 2005/4558

Målebrev nr.: 7657

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	23	930	
	Bruksnavn/adresse: Bjørsetsletta 6		
Areal	706.4 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	24.11.2005		
Rekvirent	Hustad Prosjekt AS	Gnr. 23	Bnr. 501, 504
Bestyrer	Tone Ellingsen		
Forretning	Delingsforretning over en parsell med areal lik 365.3 m² av eiendommen gnr. 23 bnr. 501. Samtidig gjennomføres en ensidig grensejustering hvor et areal lik 341.1 m² overføres fra eiendommen gnr. 23 bnr. 504 til eiendommen gnr. 23 bnr. 930. Mindre vesentlig reguleringsendring for del av Storvika på Bjørset, reguleringsplan nr. 0190, rev. E.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	24.11.2005	Erik Dørum	Tone Ellingsen

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:
TINGLYST
07 DES. 2005
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 10207

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 10207 Tinglyst: 07.12.2005 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
23	930	

Representasjonspunkt
X 6957485 Y 404183

Kartblad | X | Landsnett: Euref 89

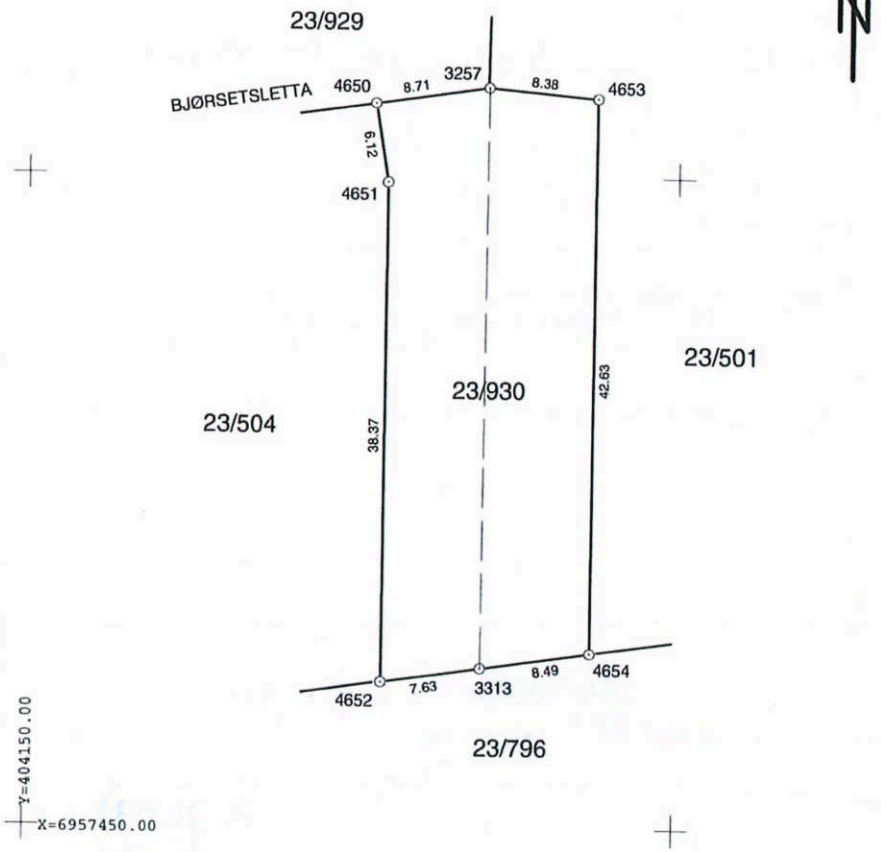
Målestokk 1: 500

Areal 706.4 m²

MÅLEBREVKART

Saksnr. 2005/4558

Målebrev nr. 7657

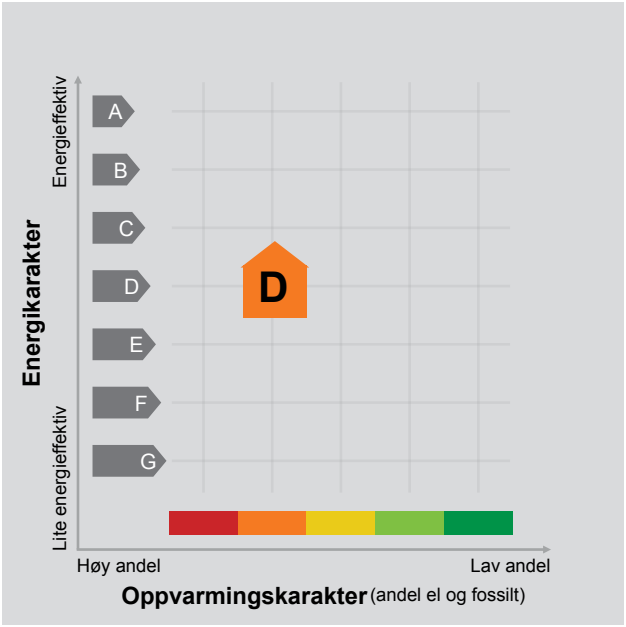


Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
4650		6957505.59	404176.61	6.12	
4651		6957499.55	404177.60	38.37	
4652		6957461.18	404177.52	7.63	
3313		6957462.25	404185.08	8.49	
4654		6957463.44	404193.49	42.63	
4653		6957506.07	404193.58	8.38	
3257		6957506.84	404185.23	8.71	

GIS/LINE Målebrev

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørsetsletta 6
Postnummer	6410
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	930
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21775894
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69835
Dato	22.01.2025



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

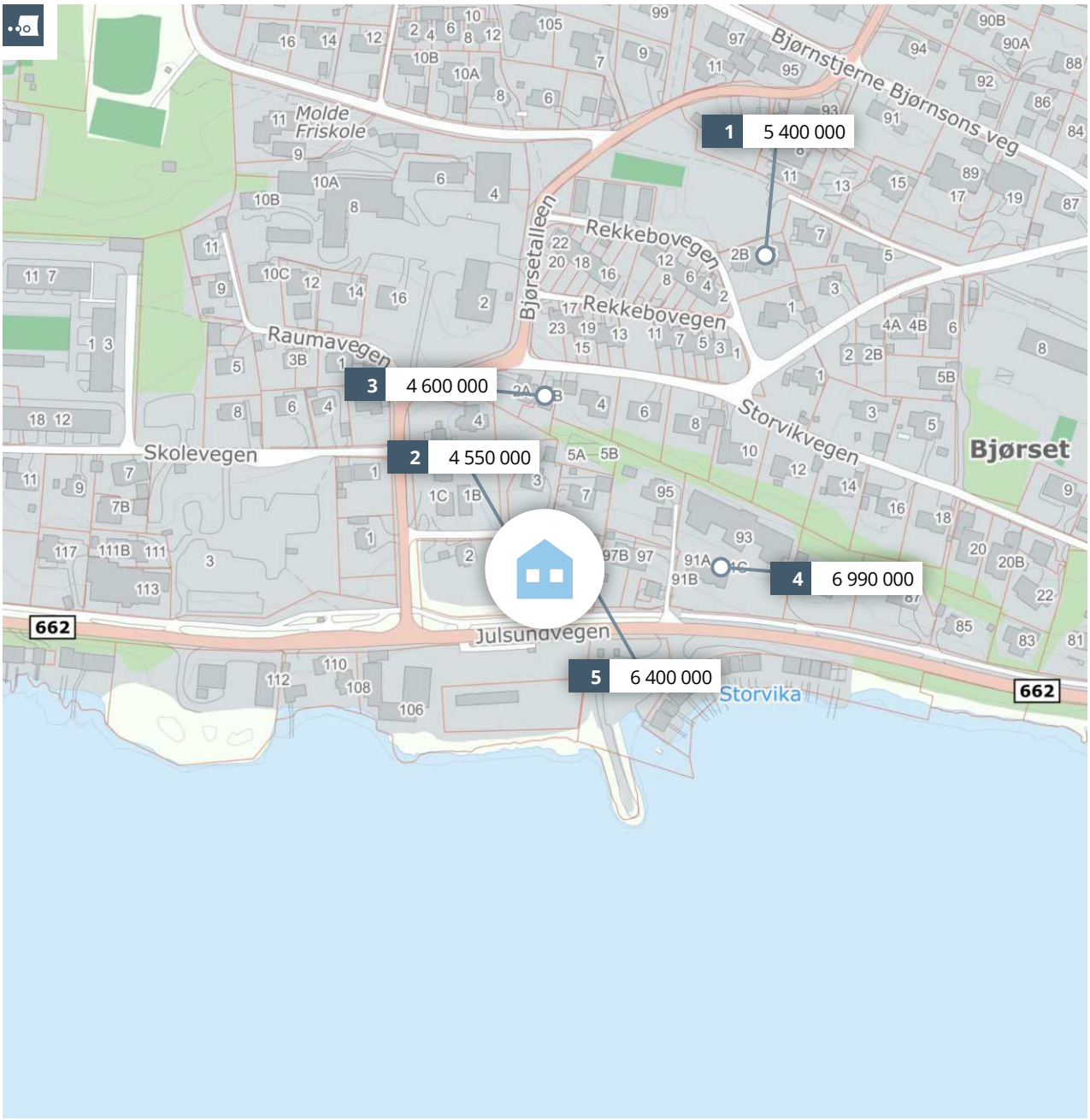
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

BJØRSETSLETTA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 22.01.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørsetsletta 6, 6410 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 23 BNR 930 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS BJØRSET

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	35 897
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						707 m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rekkebovegen 2 B 124 m² 1959 1 115 m² 3 sov	07.06.2023	5 100 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**43 548**
2 Bjørsetsletta 4 156 m² 2006 775 m² 4 sov	21.06.2017	4 550 000	**4 550 000**	-	4 550 000	**29 167**
3 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**
4 Julsundvegen 91 C 129 m² 2023 4 587 m² - sov	19.12.2024	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**54 186**
5 Bjørsetsletta 8 158 m² 2006 967 m² 4 sov	03.06.2020	5 800 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**40 506**

Eiendommen er matrikulert som tomannsbolig, men fremstår som en enebolig i kjede.

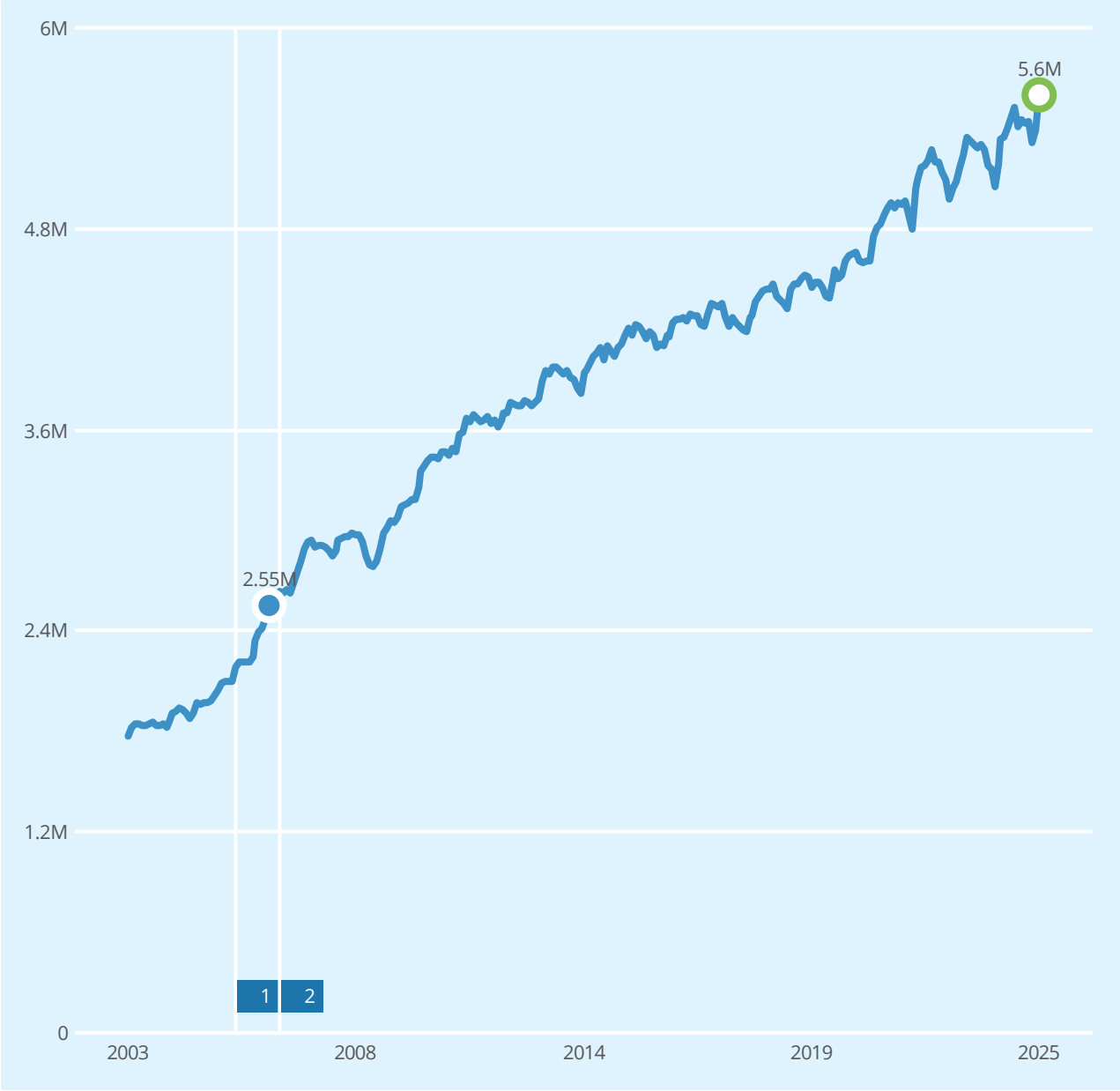
Boligen inneholder 1. etasje med hall trapp til loft, stue, kjøkken, bad, vaskerom og kott. Loftetasjen består av stor loftstue, 2 soverom, bad og bod/ omkledningsrom.

Det er oppført garasje for en bil, og den store gårdsplassen har parkeringsplass til flere biler. Tomten består ellers av en trivelig hage mot sør, som er skjermet av hekker mot naboer og har støyvoll mot hovedvei.

Denne boligen har en ideell beliggenhet nær sjøkanten og med alt du trenger innen kort rekkevidde. Her bor du nær sentrum, dagligvarebutikker, bussholdeplass, barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

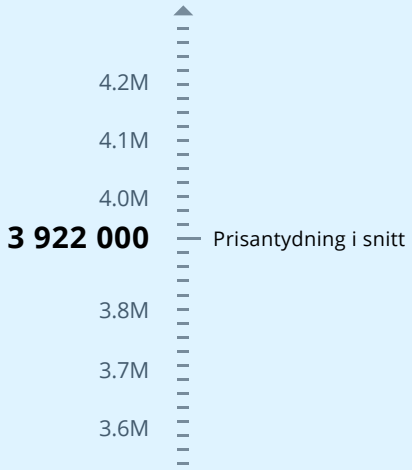
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2006		13.06.2006	2 550 000	2 550 000	-	2 550 000	
03.06.2005		03.06.2005	-	570 000	-	570 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

16
tomannsboliger
til salgs

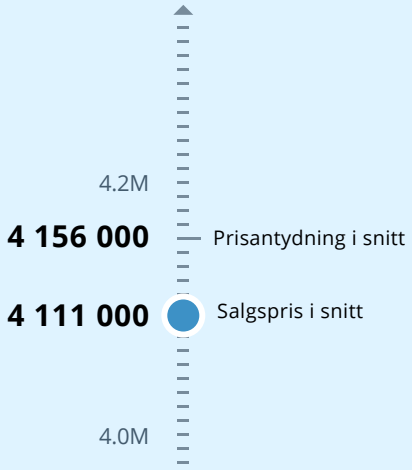


Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

15
tomannsboliger
solgt

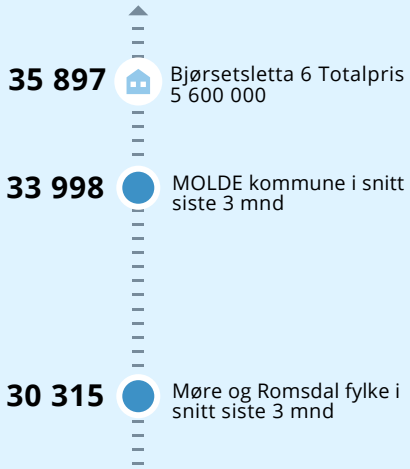


Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørsetsletta 6, 6410 Molde
Gnr. 23, Bnr. 930, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251005

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.
