PRIVATMEGLEREN

FANNEFJORDSVEGEN 463

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutt

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Fannefjordsvegen 463 , 6421 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 38, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13814-1124 **Referansenummer:** WR7105

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Medansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan, oppført i 1963, som fremstår med normal standard sett i forhold til alder og byggeår, og gir et generelt godt helhetsinntrykk. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder, og det må påregnes jevnlige oppgraderinger over tid. I 2016 ble hytten tilbygget med ca. 25 m², der stuen ble utvidet. I tillegg til fritidsboligen er det et lite drivhus og et vedskjul på nordsiden av bygningen. Det er parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tilstandsgrader er vurdert i henhold til NS 3600, der både alder, materialvalg, teknisk tilstand og oppfyllelse av dagens forskriftskrav er lagt til grunn. I flere tilfeller er det gitt TG2 basert på forventet brukstid, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt.

Ved kjøp og salg av brukt bolig må det påregnes noe behov for oppgradering av overflater, innredninger og utstyr. For utfyllende beskrivelser og vurderinger vises det til tilstandsrapporten. Det oppfordres også til å lese vedlagt egenerklæring som følger salgsoppgaven.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk. Taket er inspisert fra kryploftet. Det er ventiler i ytterveggene. Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, der videre rørsystem leder vannet vekk fra hytten.

Veggkonstruksjon og fasade:
Hytten har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig stående bordkledning.

Vinduer:
Hytten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene er fra 1992, men noen er fra da hytten ble tilbygget i 2016.

Utvendige dører:
Hytten har en fabrikkmalt ytterdør og balkongdør. Balkongdøren er en to-fløyet dør med 2-lags isolerglass.

Veranda:
Det er en veranda i treverk på ca. 16 m² på vestsiden av hytten. Det er rekkverk i glass og treverk.

Drivhus:
På nordsiden av hytten står det et drivhus på ca. 4 m². Drivhuset består av rammeverk av aluminium og vegger og glass av pleksiglass eller lignende.

Vedskjul:
På nordsiden av hytten er det et lite vedskjul i treverk med et areal på ca. 2 m².

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulvene har laminat i entreen, furugulv på soverommene og parkett i stue, kjøkken og bibliotek. Veggene er kledd med en kombinasjon av malt panel og malte slette flater. Himlingene består av malt panel og malte slette flater.

Etasjeskille:
Hytten har krypkjeller og etasjeskillet består av isolert trebjelkelag med stubbeloft.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:
Pipen er oppført i teglstein, og det er installert vedovn i stuen.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Oppvarming:
Hytten varmes opp med vedovn i stuen og elektriske varmekabler på badet. I tillegg er det montert fire panelovner, en på soverommet og tre i stuen.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet ble oppgradert i 2013 med montering av våtromsplater på veggene, samt ny servant og dusjkabinett. Det er ukjent alder på membranen og flisene på gulvet. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på veggene og hvite trefiberplater i himlingen. Innredningen består av baderomsmøbel med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er montert elektrisk styrt vifte i himlingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en eldre innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, som ble skiftet i 2024. Det er fliser mellom benkeplaten og overskapene. Rommet er utstyrt med komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut av bygningen og ble montert i 2020. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsledninger:
Det er vannledninger av både plast (rør i rør) og kobberrør med plastkappe. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Hytten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

El-anlegg:
Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Sikringsskapet ble renovert i 2016 med nye automatsikringer og kurser i forbindelse med tilbygget. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TV og internett:
Det er innlagt fiber fra Istad Fiber.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Fuktsikring:
Det ligger presenninger og plast på bakken i krypkjelleren.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har fundament og grunnmur av armert betong og murt lecastein.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et forholdsvis bratt og skrånende terreng med helning mot nord. For å redusere risikoen for overflatevann som renner mot bygningen, bør terrenget ha et fall på minimum 1:50 bort fra ytterveggene, i tråd med anbefalte byggtekniske retningslinjer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type og alder. For vannledningen kan anbefalt brukstid være passert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

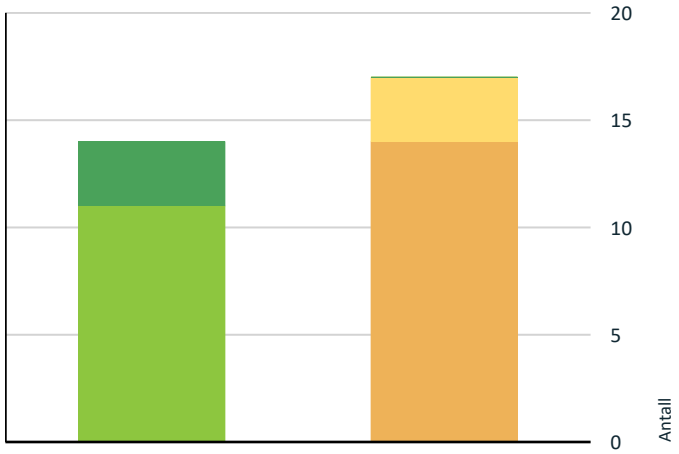
Fritidsbolig

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

Det foreligger en tegning fra fra da tilbygget ble søkt om i 2015.

Sammendrag av boligens tilstand

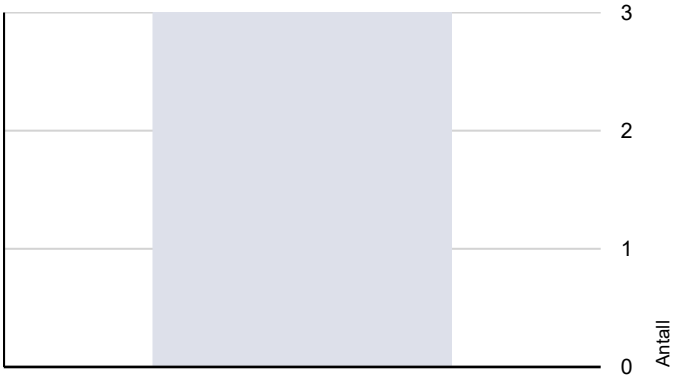
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Hytte

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2024	Montert ny benkeplate på kjøkkenet.
2020	Montert ventilator på kjøkkenet.
2016	Det ble i 2016 oppført et tilbygg mot sør på ca. 25 m², hvor hytten ble utvidet med større stue og et kombinert bibliotek/gjesterom. Arbeidet ble utført av Malo Bruk. I forbindelse med tilbygget ble sikringsskapet oppgradert med nye automatsikringer og egne kurser til den nye delen.
2013	Badet ble oppgradert med nye våtromsplater og det ble installert ny varmtvannstank. Arbeidet er gjort som egeninsats.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde nordsiden



Oversiktsbilde fra taket

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, der videre rørsystem leder vannet vekk fra hytten.

Merknad: Det er ikke montert snøfangere på taket. Ifølge eier er dette et bevisst valg for å unngå at snø blir liggende på takflaten.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er rust og slitasje på pipehatten og luftehatten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avviket. Det kan smøres på rustbeskyttende maling eller lignende.



Slitasje i overflater

Tilstandsrapport



Rust i overflater



Lite lufting bak bordkledningen

TG 2 Veggkonstruksjon

Hytten har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er kun montert musesperre på den tilbygde delen fra 2016. På vestsiden av hytten er det registrert noe værslitasje i bordkledningen, og på eldre deler er det mangelfull lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Musesperre bør etableres. Utvendige overflater bør vedlikeholdes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av kledningen mot fukt og råte, og for å bidra til økt levetid.



Oppsprukket treverk på vestsiden

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og duk. Taket er inspisert fra kryploftet. Det er ventiler i ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert fuktskjolder på undertaket flere steder, men fuktmålinger viste ingen unormale verdier. Skjoldene antas å stamme fra tidligere vanninntrengning.

Merknad:
Det ble ikke registrert spor etter mus på loftet, men det presiseres at det ikke er foretatt fysisk gjennomgang av hele loftsarealet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde

Tilstandsrapport



Tørt i undertaket

TG 2 Vinduer

Hytten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. De fleste vinduene er fra 1992, men noen er fra da hytten ble tilbygget i 2016.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1992 nærmer seg, eller har passert, sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert.

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden. Ved omfattende slitasje kan utskifting av enkelte deler være aktuelt.



Værslitte vinduer

TG 2 Dører

Hytten har en fabrikkmalt ytterdør og balkongdør. Balkongdøren er en to -fløyet dør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Værslitasje er observert på terkselen. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.



Værslitt balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda i treverk på ca. 16 m² på vestsiden av hytten. Det er rekkverk i glass og treverk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert åpninger i rekkverket på over 15 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.



Store åpninger i rekkverket

Drivhus

På nordsiden av hytten står det et drivhus på ca. 4 m². Drivhuset består av rammeverk av aluminium og vegger og glass av pleksiglass eller lignende.

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

Tilstandsrapport



Drivhus

Vedskjul

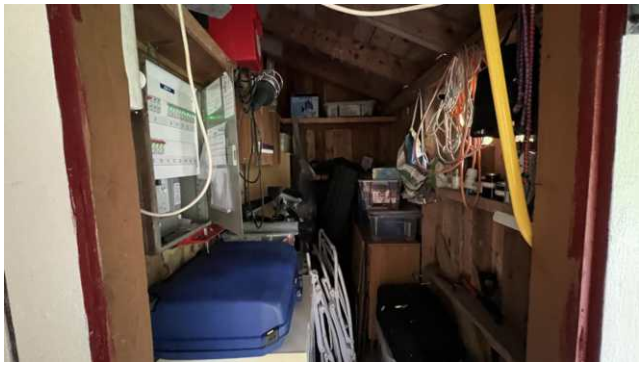
På nordsiden av hytten er det et lite vedskjul i treverk med et areal på ca. 2 m².

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



Utvendig bod

Ved inngangspartiet er det en utvendig bod på ca. 4 m². Boden er tør og godt ventilert. Sikringsskapet er plassert her.



Oversiktsbilde



Utvendig bod ved inngangspartiet

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat i entreen, furugulv på soverommene og parkett i stue, kjøkken og bibliotek. Veggene er kledd med en kombinasjon av malt panel og malte slette flater. Himlingene består av malt panel og malte slette flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har krypkjeller og etasjeskillet består av isolert trebjelkelag med stubbeloft.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i teglstein, og det er installert vedovn i stuen. Siste tilsyn og feiing ble utført 08.10.2021.

Tilstandsrapport



Vedovn

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Normale fuktverdier i treverket

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren mellom gangen og stuen tar i terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oppvarming

Hytten varmes opp med vedovn i stuen og elektriske varmekabler på badet. I tillegg er det montert fire panelovner, en på soverommet og tre i stuen.

Fast inventar

Det er skyvedørsgarderobe med speil på soverommet

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert i 2013 med montering av våtromsplater på veggene, samt ny servant og dusjkabinett. Det er ukjent alder på membranen og flisene på gulvet. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på veggene og hvite trefiberplater i himlingen. Innredningen består av baderomsmøbel med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er montert elektrisk styrt vifte i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på veggene og hvite trefiberplater i himlingen.

Merknad: Det er registrert et hakk i våtromsplatene ned mot gulvet, men dette vurderes som et mindre avvik uten tegn til fuktskader. Det anbefales likevel å følge med på området for å sikre at tettheten i våtsonen opprettholdes over tid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Så lenge badet benytter dusjkabinett, anses avviket som uproblematisk. Det er liten risiko for vannsøl som kan utsette vinduet eller tilstøtende konstruksjoner for fuktbelastning.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, men det er ukjent hvilket type membransjikt som er benyttet og når det ble etablert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Tilstandsrapport

Det er registrert motfall på gulvet, med en høydeforskjell på 5 mm fra området foran dusjkabinettet til området bak toalettet. Termostaten for gulvvarmen må stilles på nivå 3 før varmen aktiveres.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

Det er installert dusjkabinett på badet, noe som reduserer risikoen for vannansamling på gulvet utenfor dusjsonen.



Bomlyd under enkelte fliser

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, men det er ukjent løsning på membran og avslutning i sluket. Det var ikke mulig å flytte på dusjkabinettet på berfaringsdagen.

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.

Plastsluk har en forventet levetid på 25–50 år, men levetiden kan reduseres dersom det ikke er riktig montert eller hvis det utsettes for mekanisk belastning, varmepåvirkning eller kjemikalier.



Sluket sett fra krypkjelleren

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av baderomsmøbel med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innredningen fungerer som den er, men om det ikke gjøres tiltak vil skadene kunne utvikle seg og bli større.



Hakk i servante



Svelleskader på skapet

Tilstandsrapport



Svelleskader på skapet og skader på speilet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.



Elektrisk vifte i taket

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på kjøkkenet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i veggen på kjøkkenet



Fuktsøk på overflater

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en eldre innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, som ble skiftet i 2024. Det er fliser mellom benkeplaten og overskapene. Rommet er utstyrt med komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut av bygningen og ble montert i 2020. Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Merknad:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og bærer preg av alder og normal slitasje, men det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses som forventet for alderen. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis tilstandsgrad 1 (TG1).

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren ble montert i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannledninger av både plast (rør i rør) og kobberrør med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i krypkjelleren.

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

Over halvparten av forventet levetid er passert på kobberrørene.

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

Tilstandsrapport


Vannledninger i krypkjelleren

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i krypkjeller.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannstanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i tråd med NEK 400:2022. Forskriften krever fast tilkobling for beredere over 1500 W.

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

Det anbefales at varmtvannstanken tilkobles fast av autorisert elektroinstallatør, i henhold til krav i NEK 400 for beredere over 1500 W. Kravet ble innført i 2010 for å redusere risiko for varmgang og brann.


Varmtvannsbereder er plasser i krypkjelleren

Tv og internett

Det er innlagt fiber fra Istad Fiber.

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.

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Sikringsskapet ble renovert i 2016 med nye automatsikringer og kurser i forbindelse med tilbygget. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av 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.
   1963

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell inspeksjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke observert synlige avvik. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon for utført arbeid og fravær av samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeåret, og har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert utvendig fuktsperre som ikke er klemt med klemlist over bakkenivået.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres klemlist for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Fuktsikring av murene

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong og murt lecastein.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et forholdsvis bratt og skrånende terreng med helning mot nord. For å redusere risikoen for overflatevann som renner mot bygningen, bør terrenget ha et fall på minimum 1:50 bort fra ytterveggene, i tråd med anbefalte byggtekniske retningslinjer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type og alder. Ettersom vann- og avløpsledningene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

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

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

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

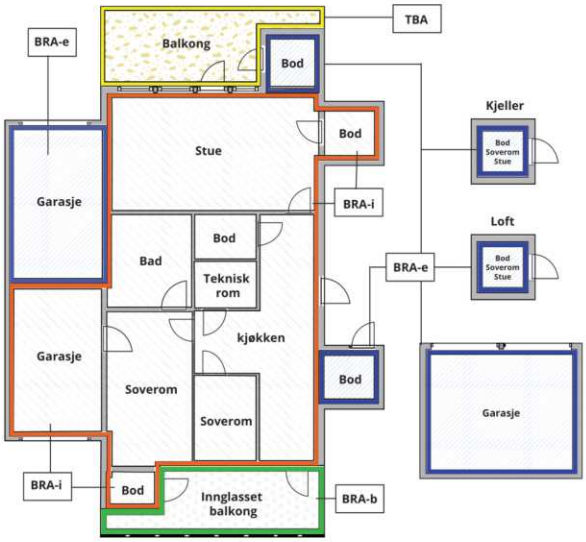
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	74	4		78	16
Krypkjeller					
SUM	**74**	**4**			**16**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bad, Stue, Kjøkken, Bibliotek, 2 soverom	Bod	
Krypkjeller			

Kommentar

Areal på verandaen er ca. 16 m². BRA-e utvendig er en bod ved siden av inngangspartiet hvor sikringsskapet er plassert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger en tegning fra fra da tilbygget ble søkt om i 2015.

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
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	74	0

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Jorun Joten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	38	52		0	650 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fannefjordsvegen 463

Hjemmelshaver
Joten Jorun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Strande, øst for Molde sentrum, med flotte utsiktsforhold mot fjord og fjell. Området har gode bussforbindelser til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Gjeldende kommuneplan er K200801 - Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020

Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 650 m², opparbeidet med asfaltert vei fram til hytten, samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget har en jevn helning mot sør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 950 000	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.06.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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/WR7105

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.
45251109

Selger 1 navn
Jorun Joten

Gateadresse
Fannefjordsvegen 463

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

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: 45251109

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye plater på veggene, satt inn dusjkabinett og ny vask

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny sikringsboks

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tak

Arbeid utført av: Malo bruk

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251109

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Påbygg 2016

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Malo bygg

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

Beskrivelse: Vannskade kjøkken 2024, slangen på vaskemaskin hoppet av. Forsikringssak. Utbedret av REKO.

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: 45251109

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251109

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorun Joten	7a386b7b13251c3efbea3d c39cd954bb0d6f9912	04.06.2025 13:42:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251109

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.06.2025 14:59

Eiendom 1506-38/52 Frambu

Bruksnavn	Frambu				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.11.1945	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	675 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal	650	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	52	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fannefjordsvegen 463	6421 Molde	Strande	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.11.1945	Skylddeling	1506-38/15	Avgiver	-675
		1506-38/52	Mottaker	675
17.10.2008	Kartforretning	1506-38/52	Berørt	0
		1506-38/15	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-38/52	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	13463301			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1963	Areal, annet (bruk/brutto)	80/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	80/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	45/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	26	2	0	0	Kjøkken

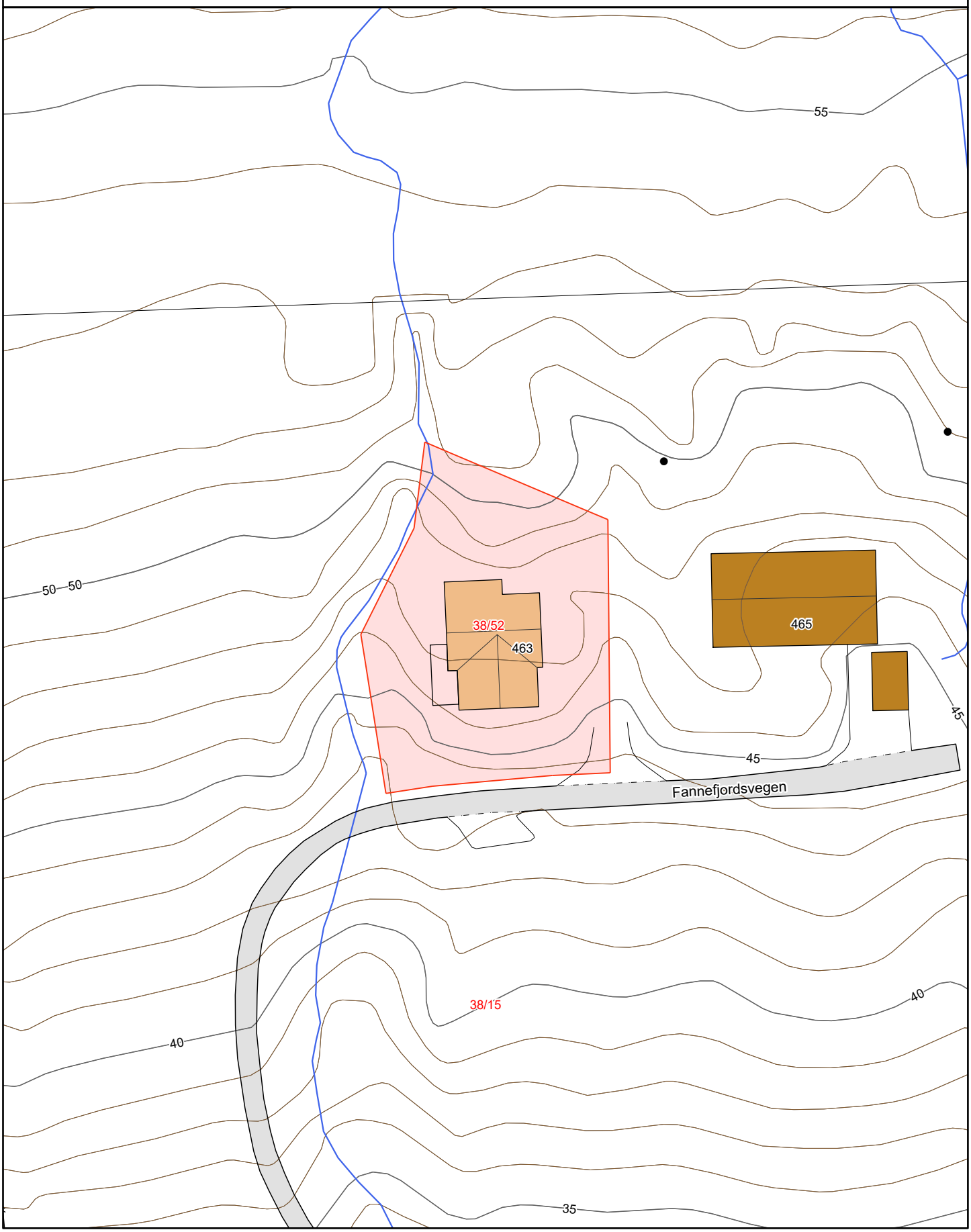
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	80/0	80/0

Oversiktskart

Adresse: **Fannefjordsvegen 463, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/38/52/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 650 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.06.2025



Matrikkelkart

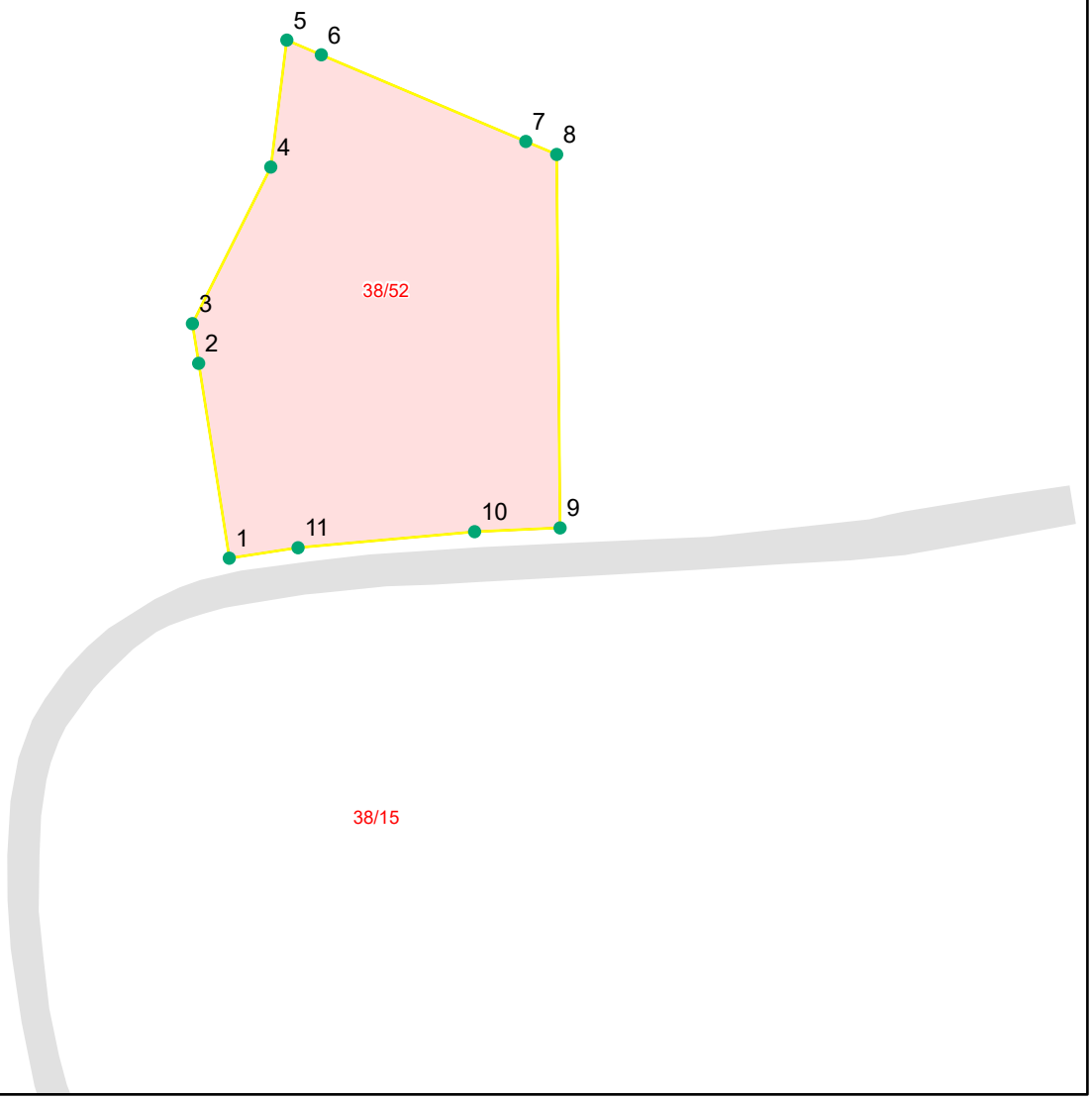
Adresse: **Fannefjordsvegen 463, 6421 Molde**
Gnr/bnr: **1506/38/52/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 650 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.06.2025

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: 650 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981955.1	109795.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.15	0
2	6981968.09	109793.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.68	0
3	6981970.74	109793	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.68	0
4	6981981.18	109798.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.53	0
5	6981989.64	109799.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
6	6981988.66	109801.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.83	0
7	6981982.88	109815.27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.24	0
8	6981982.02	109817.33	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	24.89	0
9	6981957.12	109817.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.71	0
10	6981956.87	109811.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.84	0
11	6981955.8	109800.06	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.65	0

Molde kommune

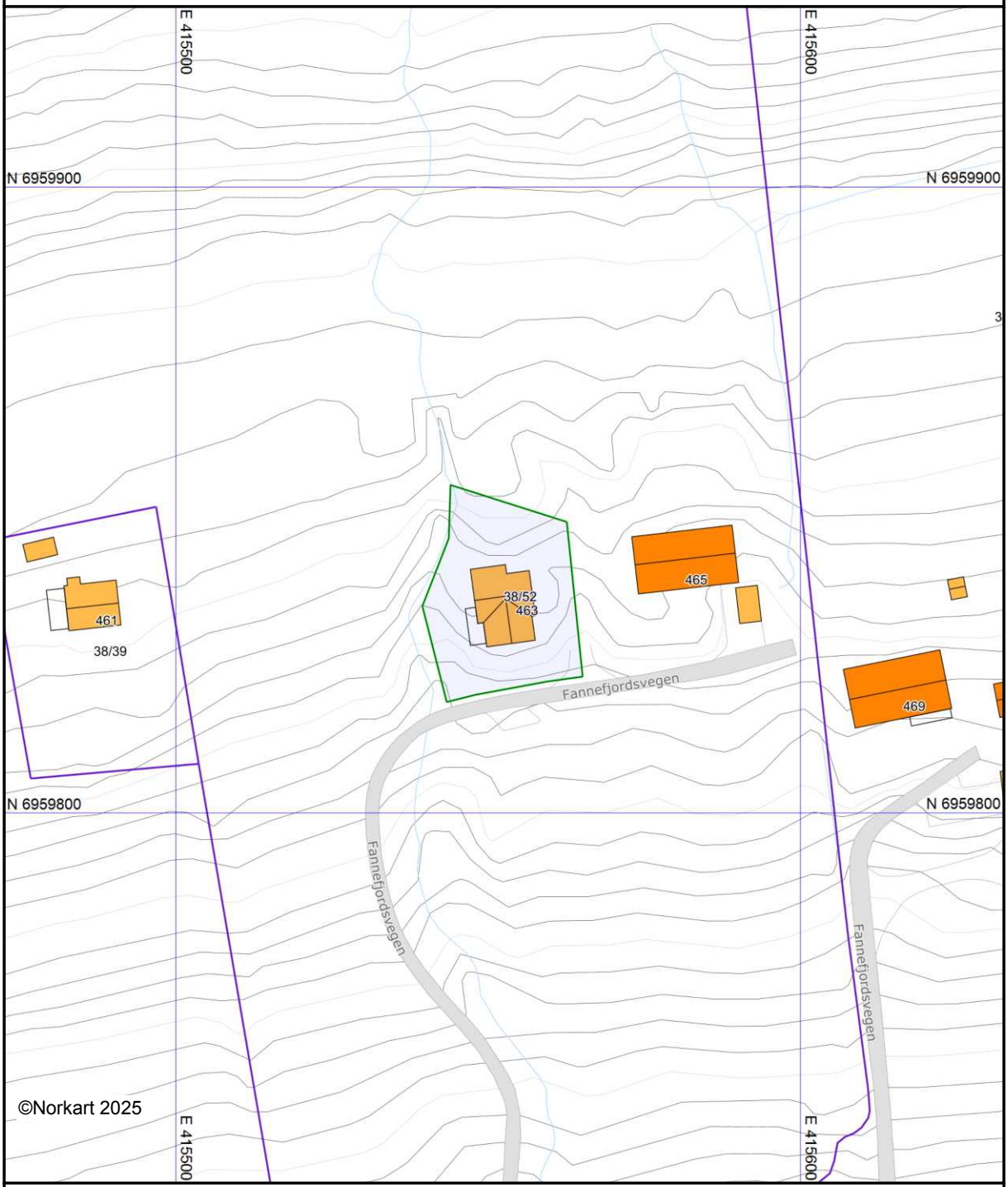
Grunnkart

Eiendom: 38/52
Adresse: Fannefjordsvegen 463
Dato: 03.06.2025
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: 03.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fannefjordsvegen 463, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K200801
Navn	Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2949/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 650 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

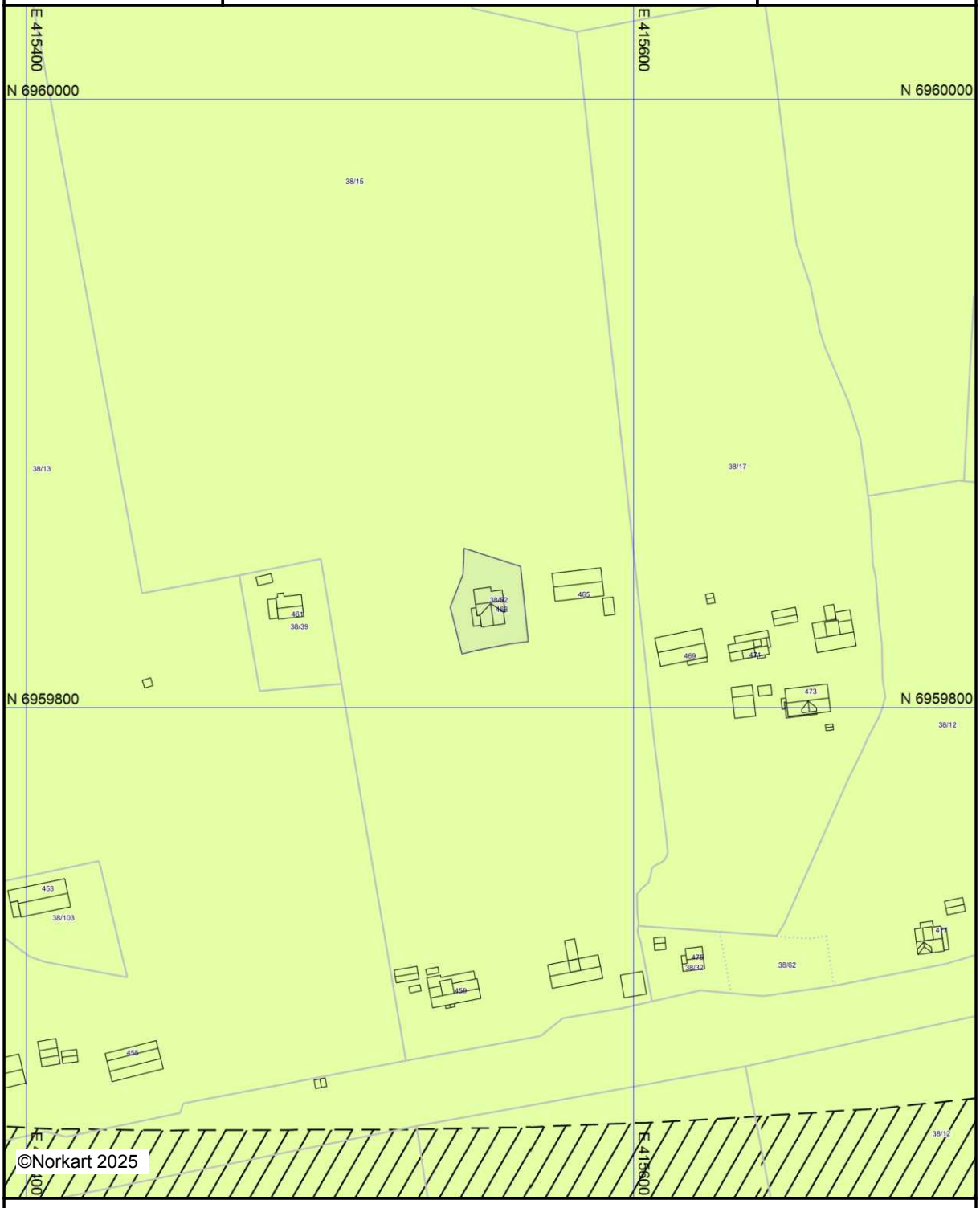
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/52
Adresse: Fannefjordsvegen 463
Utskriftsdato: 03.06.2025
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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

Flystøysone

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for restriksjonsområde

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

BESTEMMELSER

Bestemmelsene er juridisk bindende. De er ment å fastsette i tekst forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

BYGGEOMRÅDER
(jf. pbl § 20-4, 2.ledd)

Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

1. Tidligere stadfesta eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde så langt disse ikke er i strid med kommunedelplanen.

2. For byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl §§81, 86 og 93 (arbeider som krever byggetillatelse, meldepliktige bygg og visse andre konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før områder inngår i reguleringsplan.

3. Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for **nåværende** bebyggelse, samt bruksendring til boligformål, innen nåværende boligområder er **unntatt fra plankrav** dersom følgende kriterier er oppfylt:

    - Utnyttelsesgrad: 30 % BYA. Bebygd areal beregnes i henhold til TEK.
    - Oppføring av inntil to enheter i form av frittliggende bebyggelse
    - Unntaket gjelder også fradeling. Dersom tomten som fradeles er større enn 2 daa eller mindre enn 0.5 daa, skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller bebyggelsesplan
    - Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter i form av frittliggende bebyggelse innenfor samme felt, uten at tiltakene inngår i plan
    - ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
    - ikke hindrer eksisterende løypetraser eller grøntkorridorer
    - ikke er nærmere vassdrag, vist på orginalplankartet, enn 50 m
    - har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
    - ikke er i konflikt med kulturminner

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

4. I eksisterende og nye byggeområder kan ikke utbygging skje før tekniske anlegg og samfunnstjenester som vei, vann, avløp, trafikksikker skolevei er etablert, og det er kapasitetsdekning i grunnskolen. I tillegg skal forholdet til ras, flom, erosjon og støy være vurdert og dokumentert. Vedlagte sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse skal benyttes. Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.

5. Før reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan vedtas må kulturminnemyndigheten vurdere hvorvidt foreslått arealdisponering innebærer konflikt i forhold til automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.

6. Ny bebyggelse skal søke å ta hensyn til viktige naturtyper jf. vedlagte temakart naturforvaltning.

7. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for nye boligfelt skal det avsettes tilstrekkelig fellesareal.

8. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Eksisterende terrengs beskaffenhet skal være bestemmende for valg av hustype.

9. Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming.

10. Bebyggelsen skal tilpasses stedets byggeskikk i størrelse, form og farge (jf. pbl §74, nr.2) og denne planens retningslinjer.

Krav til uteareal (§ 20-4, 2.ledd, bokstav d)

11. Ved etablering av boliggrupper med 5 enheter eller mer skal det være sikret og opparbeidet felles lekeareal. Arealet skal ha en skjermet plassering og være egnet til formålet

FRITIDSBEBYGGELSE OG NAUST

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

12. På Sekken kan det i område for spredt fritidsbebyggelse bygges inntil 50m til strandsonen.

13. Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 kvm, inklusiv uthus/anneks, eksl. parkeringsplasser. Beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK).

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

15. Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettdannede områder skal ikke bygges ned.

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

17. Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

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

19. Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige 50 m2. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

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

NÆRINGSAREAL

21. Ved utbygging av næringsareal stilles krav til samtidig ferdigstillelse av bygninger og utomhusareal (§20-4, 2. ledd, bokstav b).

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE
(jfr PBL § 20-4, andre ledd)

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)
Omfang og lokalisering (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)

22. På arealer som i plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

23. Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår (bl. a egen veileder Landbruk Pluss). Bruksendring krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven.

24. I område avsatt til spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, bokstav c) kan bygging tillates, etter byggesøknad, når utbyggingen:
    - Ikke skjer på dyrket mark eller stølsvoll
    - Ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
    - Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grøntkorridorer
    - Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
    - Er avklart med kulturmyndighetene
    - Lokal løsning for vann- og avløp er godkjent av kommunen
    - Tar hensyn til visuelle og estetiske kvaliteter i omkringliggende kulturlandskap, og tilpasses lokal byggeskikk

25. Omfang av spredt boligbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Område	Områdenavn	Maks antall boliger i planperioden
B 1	Sekken Nord	3
B 2	Romdalvik	3
B 3	Skovik	3
B 4	Hagaskogen	3
B 5	Årset-Horsgård	5
B 6	Sølsnes-Malo	5
B 7	Vikdalen	5
B 8	Talset-Kortgarden	5
B 9	Istad	5
B 10	Øverbygda	5
	Havnevika - Nesje	3

26. Omfanget av spredt fritidsbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Områdenr	Områdenavn	Maks antall fritidsboliger i planperioden
F 1	Sekken Vest	10

Størrelse og form (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

27. Nye brygger tillates ikke i LNF-området. I område for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er det tillatt med oppføring av og forlengelse av brygger for inntil 12 m2. Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m2. Sprenging tillates ikke.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEFYLLING

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav a)

28. I områder avsatt til råstoffutvinning (herunder masseuttak) og massefylling (deponi), kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 84, 86a og 93 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

29. Det skal utarbeides reguleringsplan for alle nye uttak og fyllinger med større terrengendringer enn 3 meter. Dette gjelder også for eksisterende tiltak ved utvidelse av disse.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktiseringen av planen.

BYGGEOMRÅDER

1. For områder som utbygges i samsvar med kommuneplanen kan det utarbeides bebyggelsesplan. For områder der det er avvik fra kommuneplanen skal det utarbeides reguleringsplan.

2. I byggeområder må det påregnes at **utbyggingsavtale** vil være en forutsetning for utbygging. Dette gjelder for boligprosjekter for en utbygging på mer enn 6 boliger eller investeringer på mer enn 10 mill. kr over en treårsperiode.

3. Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller deres sikringssoner (kulturminneloven §8). Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning (Møre og Romsdal fylke). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven §9 skal oppfylles på reguleringsplannivå.

Alternativ energi

4. Det skal legges til rette for fjernvarme i framtidige bolig- og næringsfelt.

5. Bruk av vannbåren varme og **alternative energikilder** skal vurderes ved alle større utbygginger og dokumenteres ved all byggesaksbehandling.

6. Det henvises til teknisk forskrift av 1.1.2007 § 8.2 for energikrav knyttet til bygging.

Samfunnssikkerhet

7. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, skred, ras, flom og erosjon. Vedlagte "sjekkliste" for risiko- og sårbarhetsanalyse skal brukes.

8. Ved all planlegging og utbygging i eller ved strandsonen/havområdet, skal det tas hensyn til mulighetene for stigning i havnivået.

Form

9. Fargesetting skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster skal unngås.

10. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.

Barn og unge

11. Barn og unges interesser skal vektlegges i alle plansaker og ved enkeltsaksbehandling. Vedlagte kart over "barnetråkk" skal legges til grunn.

12. Lekeplasser bør plasseres i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbevarende areal. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet.

Næringsareal

13. Næringsområder som har bruksareal mot offentlig veg eller gang-/sykkelveg skal opparbeide et fysisk skille mellom næringsaktiviteten og det offentlige i form av vegetasjon, steinsetting m.v. Midlertidige skur, haller m.m tillates ikke.

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

14. Ved etablering av **2. hus på gard**, skal dette knyttes opp mot og tilpasses eksisterende gardsbebyggelse, gjerne som del av tunet.

15. Eksisterende bebyggelse skal være bestemmende for plassering og retning på ny bebyggelse.

16. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.

17. Der det i LNF-områdene må gis **dispensasjon for bygging**, gjelder:
    - ingen bygg bør plasseres nærmere sjø enn 100 meter
    - ingen bygg bør plasseres nærmere vassdrag, vist på orginalplankartet, enn 30 meter
    - ingen bør plasseres nærmere kulturminne enn 50 meter
    - ingen bygg bør plasseres nærmere svært viktig jordbruksareal enn 25 meter
    - eksisterende fritidsboliger kan tillates utvidet, etter søknad, innen en øvre ramme på 130 kvm BYA inklusiv parkering og uthus/anneks pr. tomt/enhet. Beregnes i henhold til TEK
    - temakart "Potensielle hytteområder" skal legges til grunn

18. I **dispensasjonssaker for naust** gjelder:
- naustet forutsettes benyttet til lagring av båt og utstyr, og kan ikke innredes til varig opphold
- maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen
- maks bebygd areal og bruksareal beregnet etter TEK, skal ikke overstige 50 m2
- naustet skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser
- fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres ved for eksempel plassering av båtoppdrag eller inngjerding
- området rundt naustet skal ikke privatiseres ved anleggelse av plattinger, plassering av benker og lignende
- det skal vises varsomhet under opparbeidelsen av området og gis melding til kulturminnemyndighetene dersom det blir gjort funn av arkeologisk interesse jf. kulturminnelovens § 8.

19. Utlegging av **flytebrygger** for allmennheten kan vurderes i tilknytning til naustområder. I vurderingen skal en spesielt se på forhold som gjelder tilgjengelighet til strandsonen, bademuligheter og ferdsel i strandsonen.

20. Arealressurser og **biologisk ressurser** skal nyttes og forvaltes slik at det biologiske mangfoldet opprettholdes på kort og lang sikt.

21. Det er et overordna mål å ta vare på strandsonen, kulturlandskapet, elver og bekkedrag.

NFFF-områder

22. Det skal tas spesielt hensyn til natur-, friluftsliv-, ferdsel- og fiskeinteressene i NFFF-områdene. Dette gjelder også ved etablering av industriutslipp, etablering av avløpsledninger m.v som kan påvirke vannkvaliteten og resipientforholdene.

23. Faste installasjoner og anlegg som kan komme i konflikt med andre interesser som f.eks naturvern, friluftsliv og fiske kan bli tillatt ved utarbeidelse av reguleringsplan i området.

Akvakultur

24. Lokaliseringen av akvakulturanlegg kan bare skje hvis dette ikke kommer i vesentlig konflikt med andre brukerinteresser. Ved lokaliseringen må det tas spesielt hensyn til bl.a. badeplasser, fiskeplasser (f.eks tradisjonelle plasser for kilenot, laksegarn m.v), skipsleder, kulturminner og hekkeplasser for sjøfugl. Det skal også tas hensyn til adkomst til båtplasser, naust og brygger/kaianlegg.

Potensielle hytteområder (jf. temakart):

Det vises til retningslinjer om dispensasjonsbehandling i LNF-områder. For øvrig legges følgende retningslinjer til grunn:

1. Det er spesielt viktig at snaufjell og områder i overgangen mellom skog og snaufjell holdes fri for videre hytteutbygging
2. Kulturlandskap og eksisterende setertun bør bare i spesielle tilfeller utnyttes til hyttebygging
3. Hyttebygging bør som regel skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan
4. Det må legges vekt på god tilpassing av hyttene i terrenget. Terrengtilpassingen må illustreres i reguleringsplanen
5. I reguleringsplanen må det redegjøres for konsekvenser for kulturlandskap. Eksisterende setertun må ikke forstyrres av hyttebygging. Hyttene skal ved plassering og utforming underordne seg lokal egenart. Jordfarger anbefales.
6. Nye hytter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder
7. Nye hytter må ikke forstyrre trekkveger for vilt
8. Hyttebygging som kan utløse vegutbygging utenom hyttefelt bør unngås

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

Dato: 05.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende informasjon

Gnr:	**38**	Bnr:	**52**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fannefjordsvegen 463, 6421 MOLDE**						

Vi finner bare tillatelse for tilbygg i 2015 og ikke eldre opplysninger om produktet i våre arkiver.	☒

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

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

Dato: 05.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15020900 Godkjente bygningstegninger

Gnr:	**38**	Bnr:	**52**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fannefjordsvegen 463, 6421 MOLDE**						

Det foreligger bare en tegning fra tilbygg fra 2015 og ikke andre bygningstegninger i våre arkiver.

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

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ROARM

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2015/1184	42534/2016

Byggested
Strande,6022 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	52		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Terje Brattland Postboks 6022 Årø 6436 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	12.10.2015	DS 15/495

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Tilbygg til hytte

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 07.09.2016. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	16.09.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 15/495

Terje Brattland
Postboks 6022 Årø
6436 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2015/1184-0	Roar Moen	38/52	12.10.2015

Tillatelse til tilbygg til hytte. Gnr. 38, bnr. 52 - Strande. Terje Brattland.

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 38 / 52	Byggested: , 6436 MOLDE
Bruk/formål: LNF	Tiltakets art: Tilbygg til hytte
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Terje Brattland
Søknad mottatt: 11.02.2015	Dato for (eventuell) etterlysning: 26.02.2015
Komplett/klar for behandling: 10.10.2015	Grad av utnytting (% BYA): 16%
Tiltakets BRA: + 25,5 m^2	Tiltakets BYA : + 44,5 m^2

Tilknytning til vann: privat	Tilknytning til veg: privat
Tilknytning til avløp: privat	Overvann: terreng

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til: LNF

Tiltakets art
Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg og veranda til en eksisterende hytte.
og om dispensasjon fra LNF- formålet i kommuneplanens arealdel.

Det søkes også om fravik fra Byggteknisk forskrifts § 14-3 krav til tetthet og § 13- 5 radon.

Innkomne uttalelser og merknader:
I følge kvittering på nabovarsel, ble naboene varslet i perioden desember 2013 til januar 2015. På grunn av at det oppsto tvil om naboene hadde fått tilstrekkelig varsel om tiltaket, ble tiltakshaver bedt om å sende nytt varsel i august 2015. Etter tiltakshavers vurdering ble det da kun sendt nytt varsel til Kjetil Strandhagen, som grenser til eiendommen på alle sider.

Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere som ikke er varslet, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3.

Kjetil Strandhagen har i brev datert 25.09.2015 følgende merknader (gjengitt i hovedpunkter):

- Tilbygget er ikke i samsvar med premisser gitt i salgsprospektet.
- Hytta blir stor og tar oppmerksomhet fra hovedbygningene på gården.

- Forutsetter at hytteeier begrenser rydding av skog til egen eiendom.

Søker har i sitt tilsvar bemerket at Strandhagen har gitt fra seg råderetten over eiendommen da han solgte den og ikke kan bestemme hvordan denne utnyttes av dagens eier.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Hytta ligger i LNF- område i kommuneplanens arealdel og tiltaket krever derfor dispensasjon.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende krav og bestemmelser.

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at bygningen ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Naturmangfold og kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Dispensasjon
Det søkes dispensasjon fra LNF- formålet i kommuneplanens arealdel med følgende begrunnelse:

«Det overholdes avstander mht.100 m sone til sjø. Avstander til vassdrag og kulturminner brytes ikke. Tiltaket er heller ikke i konflikt med jordbruksareal, hytten har etter tilbygget er bygget ett BYA areal på 107,4 m^2 inkl. parkering og overstiger ikke 130 m^2 BYA. Slik brytes det ikke med retningslinjer gitt i kommuneplanen for LNF- områder pkt.17, og det bør kunne gis dispensasjon fra kommuneplanen for dette beskjedne tilbygget i LNF området.»

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak LNF- formålet er i første rekke å ta hensyn til landbruksnæringen, natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenhetens interesser.

Søknaden gjelder et tilbygg på eksisterende fritidseiendom. Bruken av eiendommen blir ikke vesentlig endret og forholdet til planformålet blir som før. Kommunen vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold som taler for:
- Tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen og vil ikke være til sjenanse for landbruksdriften.
- Tilbygget gir eieren en fritidsbolig med en mer oppdatert standard.

Forhold som taler mot:
- Ingen vesentlige

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Nabo, Kjetil Strandhagen, har i sine merknader til tiltaket argumentert med at det er i strid med hva som ble avtalt da hytta ble solgt. Kommunen vurderer Strandhagens merknader å være av privatrettslig karakter. Vilkårene i salgsprospektet er ikke tinglyste heftelser på eiendommen og kommunen vil derfor ikke ta disse inn i vurderingen av saken.

Fravik fra TEK 10
I henhold til plan- og bygningsloven § 31- 2 gis kommunen anledning til å tillate ombygging av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Søknaden inneholder ingen kalkyler for hva det ville kostet å innfri kravene i TEK 10. Det anses likevel tilstrekkelig sannsynliggjort at kostnadene ville blitt uforholdsmessige i forholdt til tiltakets størrelse og betydning for bygningens egnethet som fritidsbolig.

Kommunen vurderer at det foreligger en overvekt av hensyn for å gi fravik fra TEK 10 § 14-3 etter Pbl § 31-2 som omsøkt. Fravik fra TEK 10 § 13- 5 gis med forbehold om at dersom grenseverdiene for radon overskrides må det iverksettes tiltak for å få verdiene under lovlig nivå igjen.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF- formålet i kommuneplanens arealdel.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd gis tillatelse til fravik fra byggteknisk forskrift TEK10 *§ 14-3 krav til tetthet og § 13- 5 radon.*

Det stilles følgende vilkår:

1. Dersom grenseverdiene for radon overstiges, må det gjennomføres tiltak for å bøte på dette.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert i henhold til dette vedtaket. Hvis tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må 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 eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Du må bygge i tråd med den tillatelsen som er gitt. Dersom du ønsker å endre på det du skal bygge må du søke om endring av gitt tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når du er ferdig med å bygge må du skriftlig søke kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før tiltakets tas i bruk (pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1).

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2015/1184.

Roar Moen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg
1 Tegning
2 Sit.kart

Kopi til:
Kjetil Strandhagen Strande 6421 MOLDE

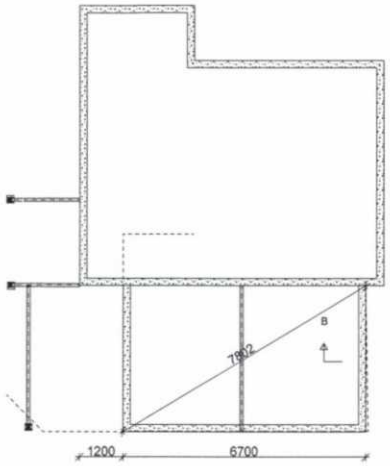
SAK 2015/1184

Molde kommune
13 AUG 2015
Byggesak og geodata

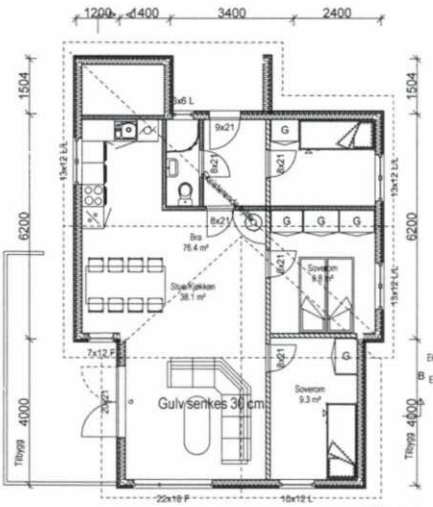




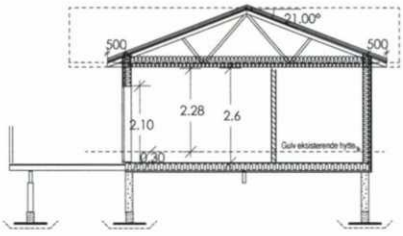
Tilbygg



Tilbygg

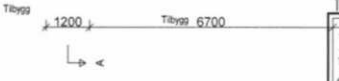


Tilbygg



Snitt tilbygg

Tilbygg



Tilbygg

500

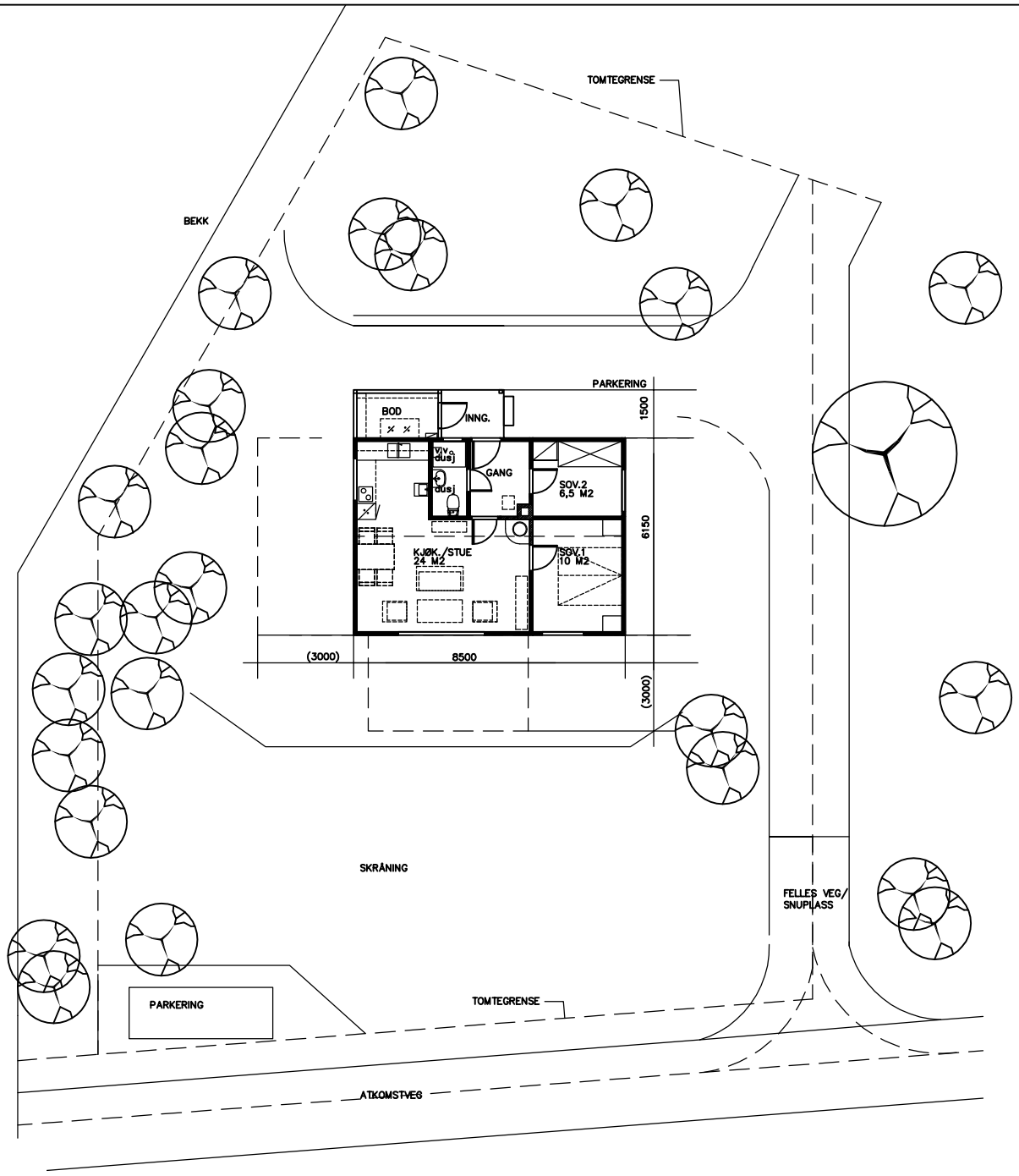
2	05.06.15	Janne
1	16.05.13	Janne

DATA DESIGN SYSTEM

MALO•HUS
Tlf: 71 25 08 00 Fax 71 25 08 01

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett. Tegningen må bare benyttes i forbindelse med/ifølge leveringsavtale med Malo Saginvik AS

Tiltakshaver:	Terje Brattland		
Byggeplass:	Strande		Dato: 10.05.13
Gnr: 38	Bnr: 52	Målt: 1 : 100	Tegn: Janne
Planer og snitt			Prosjekt: Brattland Terje
			Tegn.nr: 501



TOMT

GRENSER ER VIST SKJEMATISK. ENDELIGE GRENSER FASTSETTES
VED KARTFORETNING. TOMTEAREAL CA 580 M2
DET TILLATES IKKE GJERDE RUNDT TOMTEN. VERDIFULL VEGETASJON SKAL IKKE FJERNES.

BEBYGGELSE

EKSISTERENDE HYTTE I EN ETASJE. BRUKSAREAL 53,2 M2 BRA
HYTTEN KAN UTVIDES I LENGDERETNING VESTOVER. SAMLET AREAL SKAL IKKE OVERSTIGE 75 M2.
TILBYGG/ UTVIDELSE SKAL HA SAMME FORM OG MATERIALBRUK SOM EKSIST. HYTTE.
DET KAN BYGGES FRAM VERANDA MOT SYD MED CA 3M

VEG

EKSISTERENDE GÅRDSVEG KAN BENYTTES SOM ATKOMSTVEG.
VEG OG SNUPLASS MELLOM HYTTE OG HUS NR.2 KAN BENYTTES AV BEGGE EIENDOMMENE.

OLAV STRANDHAGEN. HYTTE (38/52)
SITUASJONSPLAN

MÅL	TEGNING
1/200	01

ARKITEKT STRANDHAGEN

DATO 30.08.08

Utskriftsdato: 03.06.2025

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.**	38	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fannefjordsvegen 463, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	2 935,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Vann	854,64 kr
Sum	**9 820,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	54 m2	13.22	1/1	0 %	714,15 kr	357,08 kr
Vann - Stipulert forbruk fritidseiendom	54 m3	3.38	1/1	0 %	182,25 kr	91,13 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr	1 595,50 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	1 stk	1313.00	1/1	0 %	1 313,00 kr	656,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	1 stk	1241.00	1/1	0 %	1 241,00 kr	620,50 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	1 stk	714.45	1/1	0 %	714,45 kr	357,22 kr
eSkatt - Fritidsboliger	815500 Prom	3.60	1/1	0 %	2 936,00 kr	1 467,50 kr
Bruksareal hytte (BRA)	54 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**10 291,85 kr**	**5 145,43 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 06.06.2025

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:	**38**	Bnr:	**52**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fannefjordsvegen 463, 6421 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 08.10.2021
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 08.10.2021
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

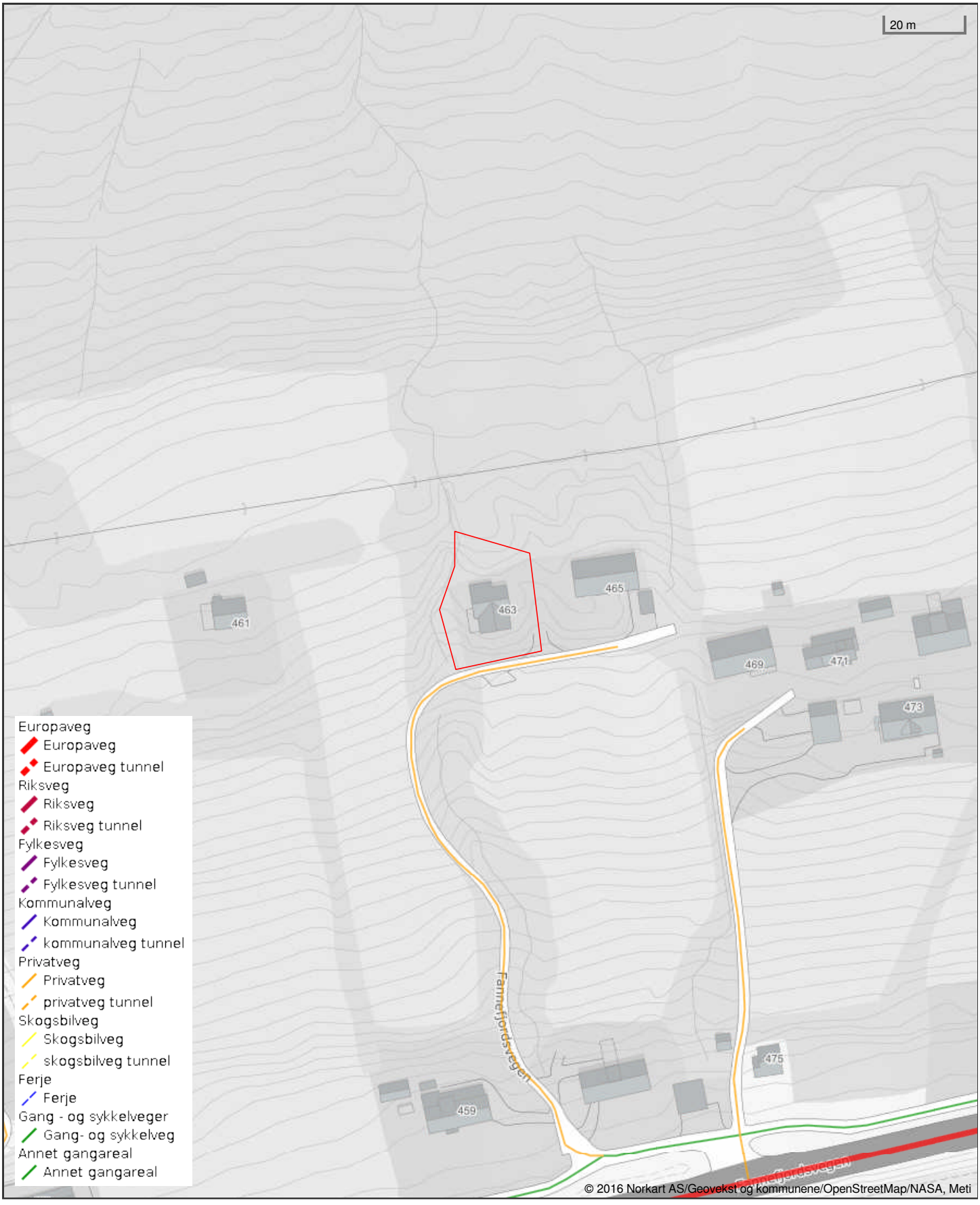
Kommentar:

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.

Utskriftsdato: 03.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 38/52//



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

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

Dato: 05.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**38**	Bnr:	**52**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fannefjordsvegen 463, 6421 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.

Dok. nr. Nr. 859 a. dagbokført 27. novbr 19 45
ved Romsdal Sorenskrivarembete, Molde.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Tors dag den 8/11 — 1945 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Strandhagen g.-nr. 38 br.-nr. 15 av skyld mark 1.28 i Bolsøy herred. Forretningen er forlangt av Salgjerm Tbr. Strandhagen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Math. Mjelve og Johan Rønset. For Ind. H. Aarø følge erklering.

Ved forretningen møtte:[3]) Salgjerm og for Kjøperen Lars Rie

Mennene valgte til formann Johan Rønset

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Parsellen er beliggende på den så-
kalde Tronplass.
Mot vest er grensen en bakk.
Syd, øst og nordgrensen er avmerk-
ket med nedsatte stener.
Hele parsellen er ca 0.5 dekar

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5)

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del blev bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,26

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Granberg

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Kjøperen skal betale omkostningene.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at J. Rønseb skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johan Løiseth Matias Gjelsvik
Anders H. Aasen

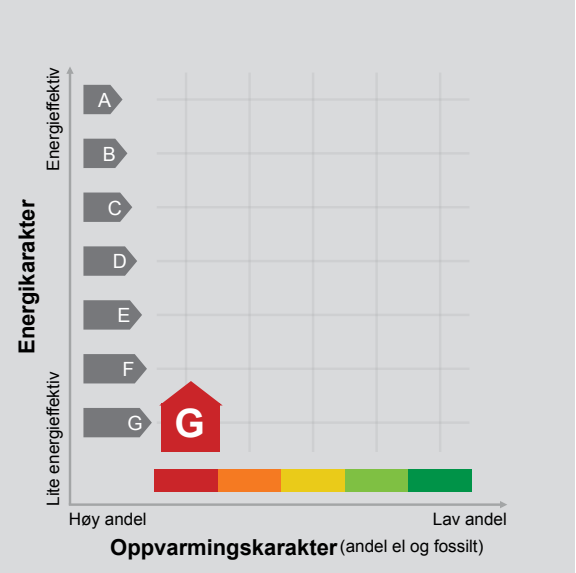
Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 38 br.nr. 52

ENERGIATTEST

Adresse	Fannefjordsvegen 463
Postnummer	6421
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13463301
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134487
Dato	12.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

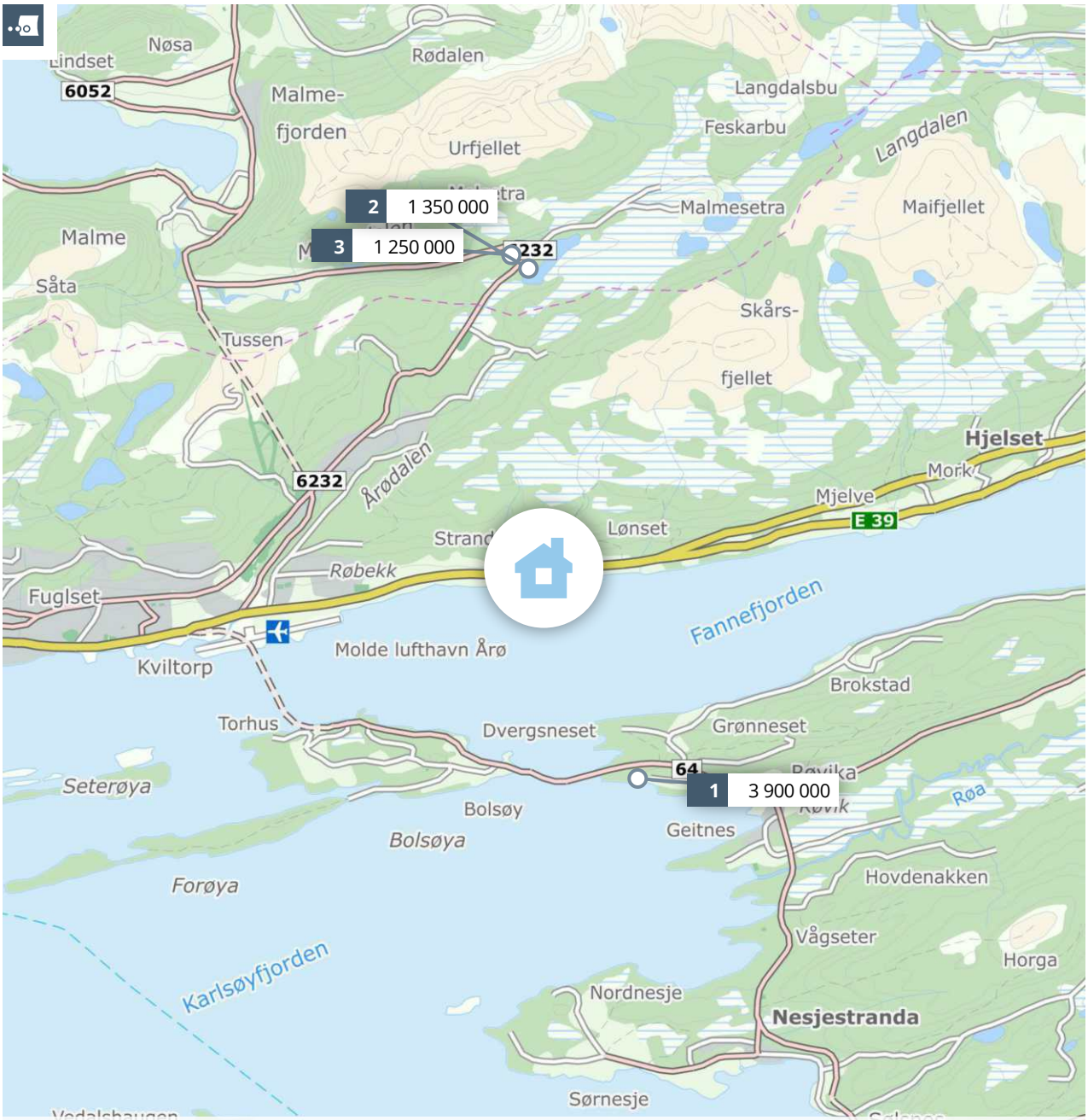
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Meglers verdivurdering

FANNEFJORDSVEGEN 463

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 17.06.2025

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: Tore Boksasp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fannefjordsvegen 463, 6421 MOLDE

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 38 BNR 52 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS STRANDE

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	27 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						650 m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skralderberget 3				04.03.2025	3 950 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**41 489**
	94 m²	2023	796 m²	3 sov						
2	Skaret 282				10.05.2025	1 500 000	**1 350 000**	0	1 350 000	**28 125**
	48 m²	1956	998 m²	2 sov						
3	Gamle Skarvegen 223				28.03.2025	1 290 000	**1 250 000**	0	1 250 000	**24 038**
	52 m²	1997	636 m²	2 sov						

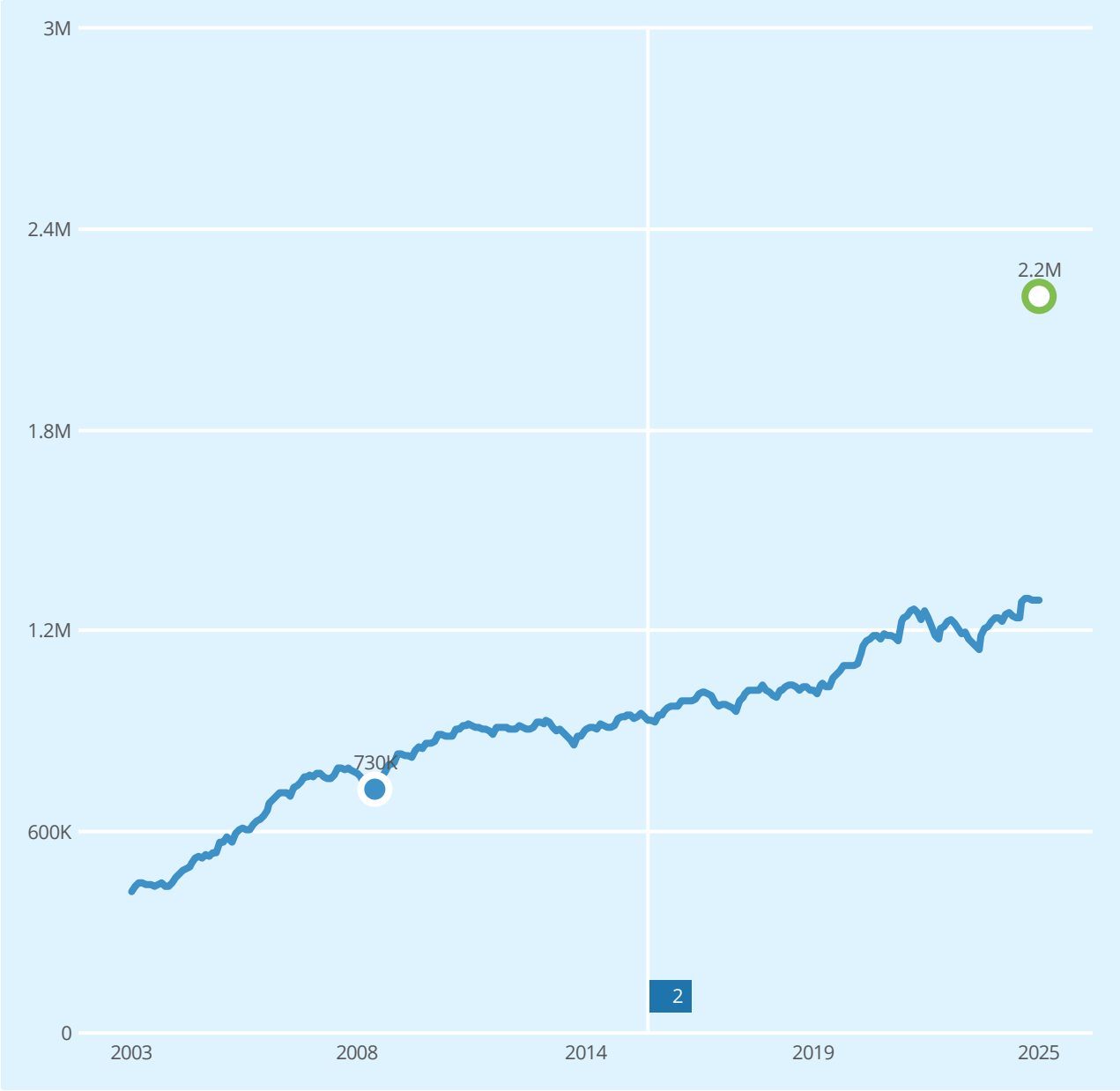
Fin, sjarmerende fritidseiendom med fantastisk utsikt. Flotte grøntareal rundt eiendommen. Tilbygg fra 2015 med fint utsyn. Koselig eiendom i naturskjønne omgivelser!

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



1 Fritidsbygg

2 Tilbygg fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2024		21.10.2024	-	1 950 000	-	1 950 000	3
09.01.2009		09.01.2009	-	730 000	-	730 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Fritidsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

7
fritidsboliger til salgs

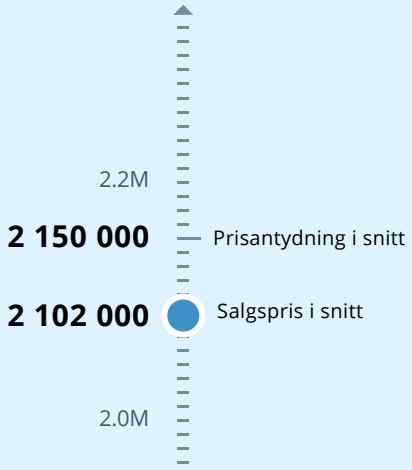


Annonsene har i snitt ligget ute i

44
dager

Fritidsboliger solgt i MOLDE kommune siste 9 mnd

12
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

387
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Fannefjordsvegen 463

AVSTAND TIL SJØ

229 m



VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 4



DAGLIGVARE

Bunnpris Kviltorp	6 min
Bunnpris Hjelset	7 min

AVSTAND TIL BYER

Molde	13 min
Kristiansund	57 min
Trondheim	3 t 45 min
Bergen	284 km

AKTIVITETER

Molde og Hustadvika Rideklubb	7 min
Høyt & Lavt Molde	7 min
Molde Golfklubb	8 min
Bowlingsenteret Moldehallen	10 min
Molde FK Akerhallen, Fotballhall	6 min
Årølia Kunstgressbane	7 min
Rivalbanen ballbane	7 min
Kunstgressbanen, Nøisomhed	7 min

SPORT

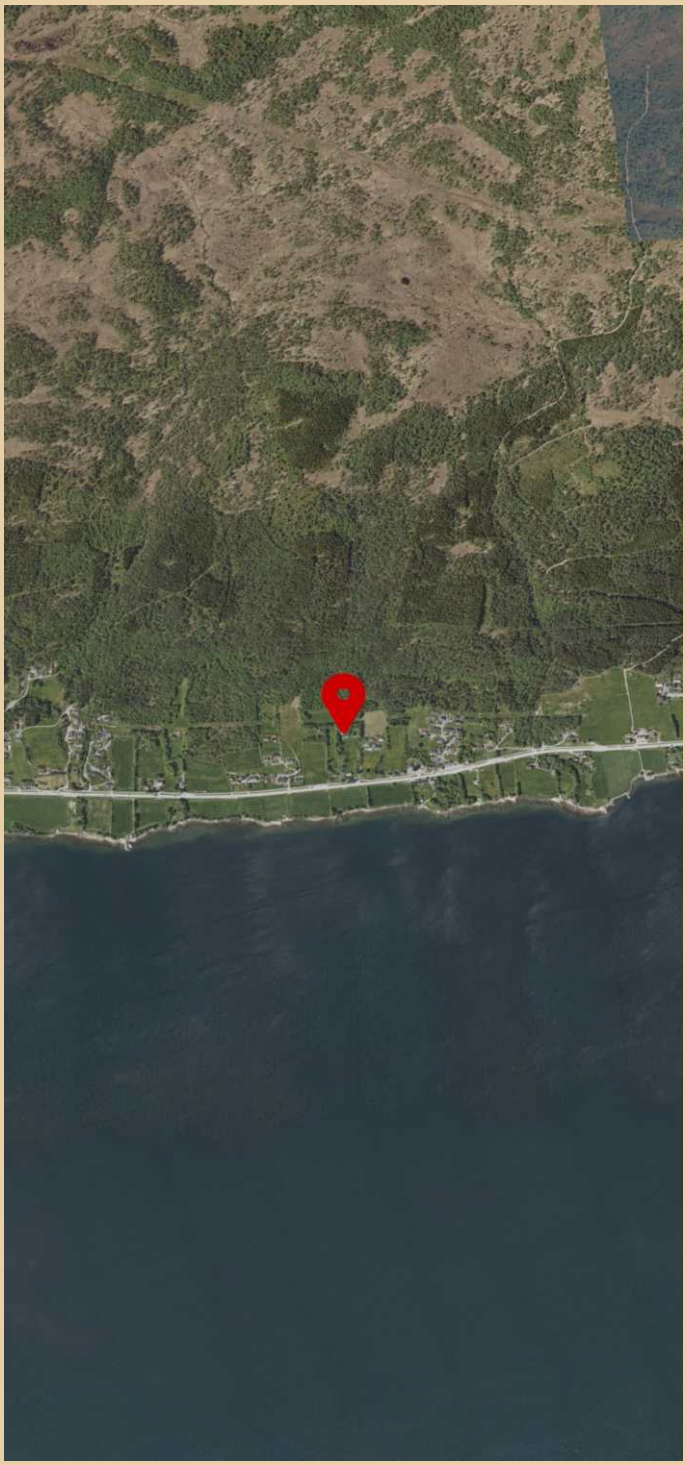
Molde FK Akerhallen, Fotballhall	6 min
Årølia Kunstgressbane	7 min
Pro Gym Eikremsvingen	5 min
Aktiv trening Moldehallen	10 min

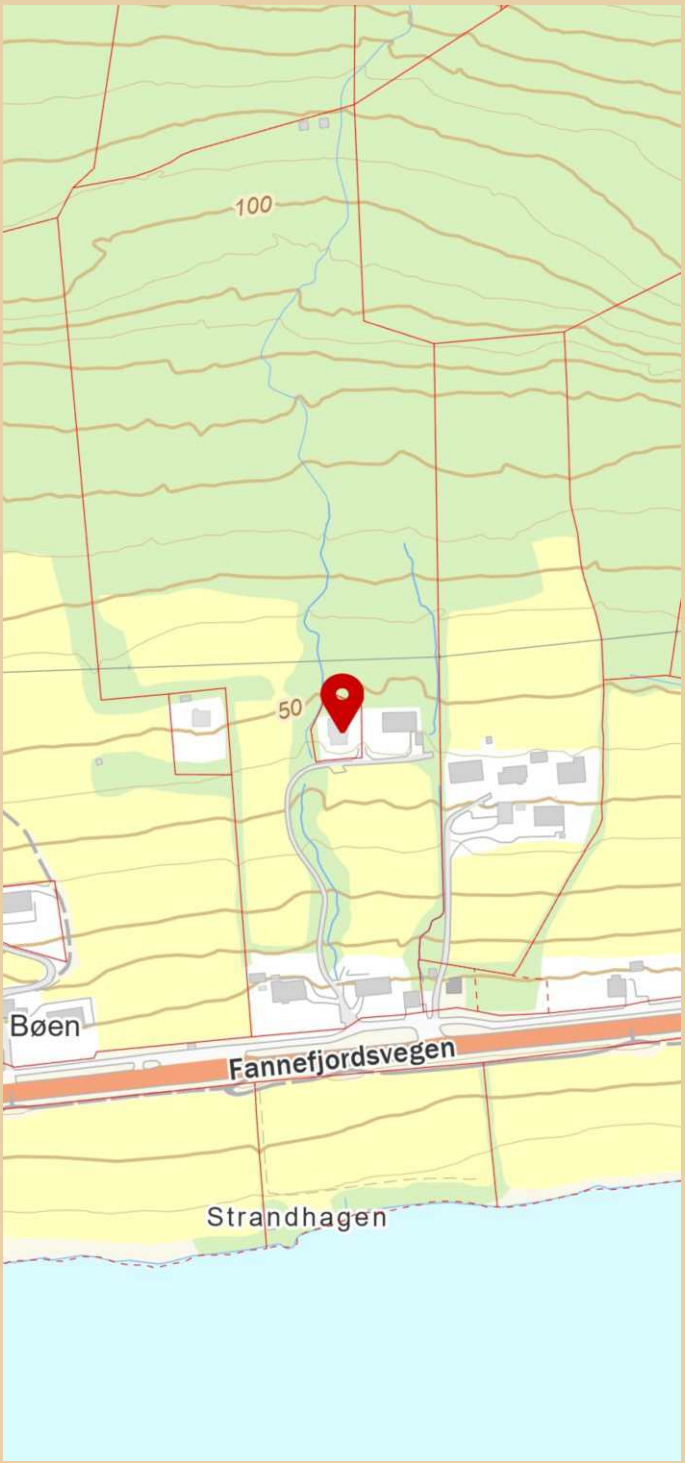
OFFENTLIG TRANSPORT

Strandebøen Linje 100, 714, 902, 905	3 min 0.3 km
Rusketeigen Linje 100, 714, 902, 905	6 min 0.5 km
Molde Lufthavn, Årø	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Fannefjordsvegen 463, 6421 Molde
Gnr. 38, Bnr. 52, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251109

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Tore Boksasp

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 976 45 540

E-post: tore.boksasp@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.
