PRIVATMEGLEREN

ØRNETUA 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Ørnetua 1, 6409 MOLDE
AUKRA kommune
gnr. 15, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25224 **Referansenummer:** CF1838

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

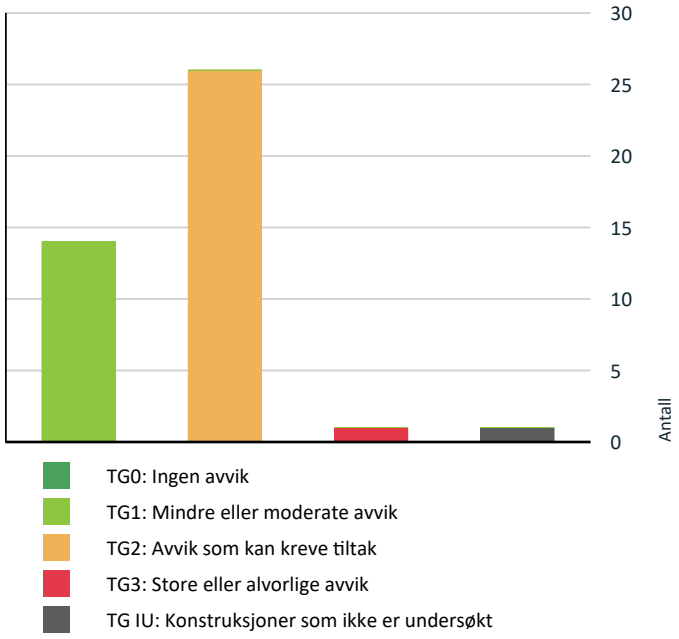
• Det foreligger ikke tegninger

Det riktige er at det er forelagt takstmannen tegninger fra prospekt da eier kjøpte boligen i 2016. Dette er innhentede tegninger fra kommunen via megler. men disse tegningene er ikke mulig å toke grunnet kvaliteten på tegningne, og for under etg er det ikke mulig å se hva som er tegnet og godkjent løsning. I 1 etg er det fjernet en lettvegg i gang, og mellom kjøkken og stue, men dette er ikke meldepliktige tiltak.

Deler av terrasse sør i under etg. er over 50 cm fra grunn. alle tiltak med høyde over terreng på mer enn 50 cm er meldepliktig og skal godkjennes av kommunen

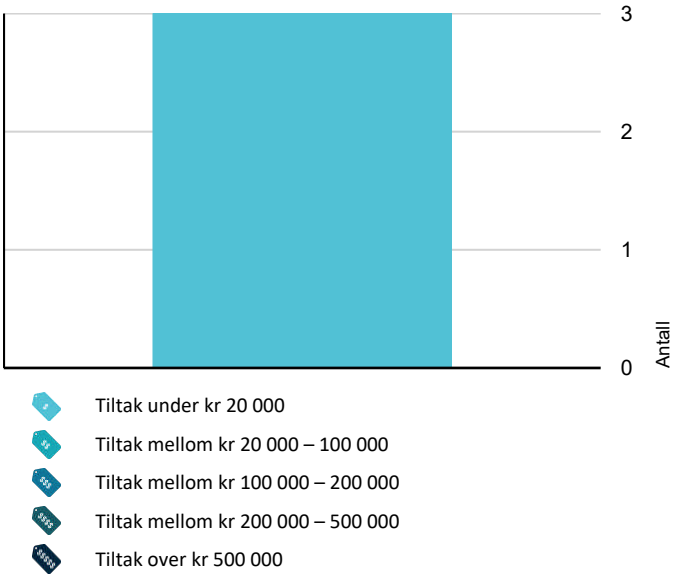
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for kontroll av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll, om det er symptomer som tilsier at kontroll må utføres. Det er områder som ikke er kontrollert da det kun utføres stikkprøver ved blant annet hulltaking der dette er mulig, og der det kan være sannsynlig at det finnes avvik. Skjulte avvik kan finnes, og for slike forhold øker muligheten med økende alder på bygningen.

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra byggeår	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard i henhold til alder og byggemåte.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongpanner på lekter over undertaksplater.

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

Det er noen knekte takstein ved gradrenner nord og sør. Mot sør er det satt inn en stein med annen profil som medfører at tekkingen gliper der stein er satt inn. Samlet sett 6-8 stein som har skader, men det kan være flere ved nøye gjennomgang

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

Knekte stein må skiftes. Ellers anbefales det å spyle rengjøre takflate

Kostnadsestimat: Under 20 000


Knekt bit av stein


Eksempel på knekte stein


Eksempel på knekt stein


Feil profil på stein som er skiftet

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sortlakkert metall. Luftelyrer og pipebeslag sortlakkert stål. Fastmontert feiestige.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal elde og slitasje i henhold til alder. en del smuss og avleiringer i deler av takrenner.

Pipehatt er festet med streng. Bør skrus fast.

Feietrinn som er montert er av ukjent type, og tvilsomt om de er godkjent etter de krav som er til slike trinn. Dette skal i så fall fremgå av kontroll av pipe og ildsted som kommunen utfører etter faste intervaller. Ved takvinkel på 27 grader eller mer er det krav om feiestige. Det ble ikke målt vinkel her og det er ikke fremlagt tegninger som viser takvinkel, og man vet derfor ikke om det utløses krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å rense takrenner. Skru fast pipehatt. Forholdet til feietrinn må kommunens branntilsyn avgjøre ved sin kontroll, og det foreslås ikke tiltak på dette forholdet.


Deler av takrenner har en del smuss og mose


Deler av takrenner har em del smuss og mose

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk, med utvendig vindsperre, lekter og stående trepanel.

Innvendig yttervegg har diffusjonssperre og er kledd med sponplater. Utvendig malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Manglende musesperre kan ha medført at det har vært mus i konstruksjon i vegger og tak. Slike forhold er ikke mulig å avdekke uten å åpne konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere musesperre

Kostnadsestimat: Under 20 000


Bild viser at det er åpent opp i vegg under overligger. Ingen musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med fagverkstakstol og undertak av trefiberplater. Kaldt luftet loftsrom med spalter langs raft. 20 cm isolasjon mellom takstolenes undergurter. Vindski av trebord.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kun en begrenset del av takkonstruksjonen kunne besiktiges i detalj da det ikke er lagt gulv i kryploft. Noen sponplater ligger på isolasjon som gjør det mulig å krype i midtre del øst og vest.
Det er ført isolasjon ut til raft på en måte som i stor grad tetter luftespaltene i brettex kassettene. Det er videre ikke vindsperre på isolasjon, og med manglende vindsperre må brettex kassetter være ført så langt fram og opp over isolasjon at det er minimum 20 cm klaring mellom luftespaltenes framkant og isolasjonen. Dette for å hindre luftstrømmen å dra effekt ut av isolasjonen. Det er en del tørre fuktmerker i undertaksplater. Dette ble registrert ved luftelyre, ved pipe og ved gradrenner, samt enkelte andre steder.
Ved gradrenne øst på takløft sør var det 16,7 % fukt, mot 9-12 % i øvrige sjekkpunkt. Dette indikere at der kan det trekke inn noe fukt ved regn/vind. Det var ikke spesielle forhold over tak som kan gi noe klart svar på hvor dette kommer inn fukt akkurat i dette området, og det var lite fukt og antatt vanskelig å finne eksakt årsak. En mulighet kan være at det driver inn ved enkelte vindretninger. I så fall vanskelig å påvise helt eksakt hvor det kommer inn. Dette gjelder for så vidt de andre og tørre fuktmerker. det kan drive inn ved kraftig vind.
Ellers er det en god del av takkonstruksjonen som ikke er mulig å undersøke på god måte med såpass begrenset mulighet for å ta seg rundt i kryploft.

Det var ikke mulig å kontrollere om diffusjonsperre er intakt rundt spotlight uten å fjerne mye isolasjon for å komme til for kontroll. Takluke er ikke lufttett.

Det ble sett noe mindre muselort rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gå over alle spalte ved raft og åpne disse til tiltenkt åpning på 50 mm. Videre anbefales det å montere vindsperre på isolasjon for å hindre at luftstrøm i takkonstruksjon skal redusere isolasjons effekt. Ellers bør man følge nøye med under værforhold med større nedbørsmengder og mye vind og se om det trekker inn fukt noen steder. Slik kan man avdekke svake områder som kan rettes for å hindre fukt inn under spesielle værforhold



Synlig tørre fuktskjolder



Høyere fukt i ett område rett frem og opp for takluke enn i andre områder



Normale forhold



Bildet viser tett spaltee nede ved raft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, og PVC vinduer med 2-lags glass. Det meste av vinduer er skiftet i tiden 2015-2017 i følge eier.
De rommene som har eldre vinduer er tatt inn under eget pkt.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Malte trevinduer med 2-lags glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal elde og slitasje, men ikke registrert råte eller punkterte glass i vinduer. Alder tilsier at det kan skje når som helst med denne alderen.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdører i 1etg. er malt isolert tredør med to-lags isolerglass.

Balkongdør i stue, kjøkken og i under etg. er PVC dører med to-lags isolerglass. Skiftet i tiden 2016/2017

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Mot øst er det stor terrasse over betongdekket på garasje. . I tillegg er det understøttet veranda av tre med direkte kommunikasjon til terrasse foran kjøkken og stue mot sør, og mot vest.

Terrassen er etablert på garasjedekket av betong med asfalt papp tekking og tredekke over betong. Det er denne mot øst som indikere at det er avrenning mot øst, men det er vanskelig å måle faktisk fall på dekket. Rekkverk av tre.
Understøttet veranda har tresøyler til grunn og vanlig tredekke av terrassebord med metall drypptak under. Rekkverk av tre.

Mot syd/vest er det delvis understøttet veranda av tre med tresøyler til grunn og treterrasse på lecablokker på grunn. Begge deler har åpent tredekke og rekkverk samt levegg av tre.

Foran fasade sør i under etg. er det stor terrasse av tre. Delvis på terreng og delvis understøttet, men tettkledd konstruksjon uten mulighet for å avdekke eksakt konstruksjonsmåte. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Denne bygd i siste eiers eiertid

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er mellom ca 90 cm og noen steder noe høyere, men ingen steder 100 cm. Dagens krav er 100 cm, og krav da boligen ble oppført var 90 cm.
Åpninger i rekkverk er slik at det kan klatres i rekkverket. Da kan det ikke være mer enn 20 mm åpninger. Her er det mer enn det.

Mot vest mangler det noe handrekke på rekkverk samt avslutning av dekket mot vest. Det er en del slitasje av malte flater og noe løs/avskallet maling som gjør det vanskelig å kontrollere treverk for råte, men etter stikkprøver enkelte steder var det ikke sett råte.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Veranda/terrasse rekkverk som er bygd etter 2010 må ha rekkverk på 100 cm hvis avviket skal lukkes. Likeså redusere åpninger i rekkverk til under 20 mm eller mindre.


Mangler handrekke. Åpninger mellom liggende spiler er for store.


Manglende avslutning av dekke


Eksempel på slitte overflater

TG 1 Utvendige trapper

Foran hovedinngang er det tretrapp med understøtter fra grunn.
Rekkverk på en side.
Det mangler handrekke på vegg, men det er ikke naturlig å gå inn langs vegg og derav ansett som ett mindre avvik

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: I stor grad laminat, og det meste av laminat gulv lagt i siste eiers eiertid. Noen eldre gulv i soverom i under etg. Parkett i ett av rommene og laminat i det andre. Flis i gang, bad og vaskerom

Vegger: I hovedsak glatte malte flater. Noe malte panelplater. Flis i bad. Alle rom overflate oppusset i siste eiers eiertid

Himling: Malte takplater. Noen rom har malte glatte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Isolert trebjelkelag, med antatt limte og spikrede sponplater over, og nedlektet og kledd i hovedsak med himling av tak-ess plater under.

I under etg er det støpt gulv på grunn. Det foreligger ingen tekniske opplysninger om gulv mot grunn, og da er det ingen annen mulighet for beskrivelse enn å legge til grunn normal byggeskikk for oppføringstidspunkt som tilsier isolert gulv med diffusjonssperre mot grunn.

Målt helning i stue og kjøkken i 1 etg og hall/kjellerstue og soverom øst i under etg. Kuler og svanker inntil 6-7 mm finnes, men dette på strekk over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten.

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Leca element pipe. Pusset og malt i begge plan. Sotluke i under etg.
Over tak er heldekkende pipebeslag av sortlakkert stål.
Peisovn i stue

Siste dato for tilsyn: 12.01.2024. Ingen kjente og opplyste mangler eller pålegg på pipe som følge av kontroll

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking gjort på vanlig måte i rom nord/øst. Der ble det avdekt plast diffusjonsperre i vegg. Piggelektroder ned i svill bak plast viser 24,3 %. I vaskerom ble det valgt å bore med lang bor og sette langpigger inn i bunnsvill i vegg. Der var det 9 %. Så ble det valgt samme metode i vegg vest i soverom sør/vest. Der var det 18,4 %

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Område med høyest fuktverdi nord/øst er i området nært ett taknedløp. Dette er sårbare områder som det kan oppstå tett rør som medfører at vann blir stående i løsmasser utenfor grunnmur

Plast diffusjonsperre på vegg i rom under terreng er en uheldig løsning som kan hindre grunnfukt som tilføres konstruksjon fra gulv/grunnmur - å diffusere ut via veggkonstruskjonen. Fukten blir altså stående i vegg. Alle fuktverdier i skjulte konstruksjoner som dette over 17 % er nivåer som kan gi sopp og råteskader.
Eventuelle fuktskader i vegger kan ikke avdekkes uten å åpne konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drenering og fuktsikring av grunnmur er 37 år gammel og vil således ha normale svekkelser i og med 2/3 deler av normal brukstid er oppnådd. Så er det forhold vedr. taknedløp som kan være tilstoppet/tett på en eller annen måte som kan medføre at vann ikke renner ut av nedløpsrør og drens system. Slik blir grunn stående med my fukt som trekker inn i grunnmur og gulv via såle der det ikke er fuktsikring mellom betong og grunn.
I tillegg er det plast dampsperre på vegger som er en uheldig løsning som medfører at eventuell grunnfukt som trekker inn i konstruksjon ikke har mulighet for å diffussere ut via veggkonstruksjon og derav blir stående i vegg.

Anbefaling her er å kjøre full kontroll og spyling av taknedløp med rør ut, samt drenssystem som første tiltak. Så må grunnmursplast påsettes klemlist på topp alle steder - da dette mangler og kan føre vann ned mellom plast og mur, og der terreng er ført over plast må plast heves slik at den ligger over terreng.
Innvendig anbefales det å vurdere å fjerne plast diffusjonssperre på vegger som ligger under terreng.
Når tiltak er gjort kan det gjøres målinger etter noe tid og sjekke om det er endringer.

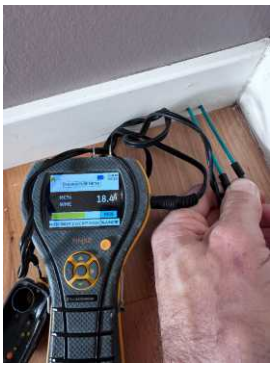


24,3 % i vegg nord i omkledningsrom nord/øst

Tilstandsrapport



9 % i dette sjekkpunkt i vegg ved hjørne nord7vest i vaskerom



18,4 % i bunnlekt i vegg vest i soverom sør/vest

TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp av tre med malte overflater. Trefolie limt på trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler handrekke på en side

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe mindre overflateskader/sår på noen dører i under etg. og i nerkant av dør til toalettrom i 1 etg

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slipe og male der det er mindre skader.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramisk. Tak-ess plater med innfelt spotlight i himling.

Bad ble oppusset med nye veggflis i 2012. Arbeid utført av Håndlykken Trevare.

I salgsoppgave/opplysninger i 2015 ble det fra tidligere eier opplyst følgende: "Flis på gipsplater med smøremebran".

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er riss og sprekker fuger i endre del av vegg øst i dusjsone. Vegger har oppnådd langt på veg halv brukstid for denne type vegg/overflater - forutsatt at det er nødvendige tettesjikt i vegg bak flis.
Registrert relativt høy motstand - som tolkes som fuktutslag - i deler av vegger i dusjsone. Mest i nedre deler av vegger - og mest under nivå for blandebatteri. Svake og slitte fuger med sprekker kan naturligvis bidra til at det blir stående mer fukt i limsjikt bak flis.

Videre kan der anmerkes at det i samme vegg nord som i bad - i tilstøtende omkledningsrom øst for bad var det 24,3 % fukt i bunnsvill. Det er da riktig å påpeke at hvis det skulle være tilsvarende i vegg bak bad, så kan det ikke utelukkes fuktskader i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det anbefales å fjerne fuger i hele dusjsone og la vegg tørke en tid og så fuge på nytt. Videre anbefales det å montere dusjkabinett for å avlaste vegger med direkte vannpåkjenning

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramisk flis. Varmekabler

Det ble flytavrettet gulv på opprinnelig gulv, med nye varmkabler i 2012. Arbeid utført av Håndlykken Trevare.

Tilfredsstillende fall i det meste av gulvet, og det er over minimumskrav til høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til topp slukrist.
Eneste avvik er på lokalt fall fra sør der det er 6-7 mm og skal være 16 mm. Dette er samlet vurdert ikke ansett som så stor avvik at deg gir dårligere tilstandsgrad alene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

PVC sluk. Ikke kjente og opplyste forhold vedr membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran. Ingen spor i sluk av membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det foreligger kun en muntlig opplysning fra tidligere eier i tilstandsrapport fra 2015 om at det er membran under flis.
Å forsøke å fremskaffe eventuell dokumentasjon på membran er lite realistisk å klare.
Med den risiko dette medfører anbefales det å montere dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med standard skrog og grå glatte folierte fronter.
Hvit heldekkende servant plate i formstøpt materiale.
Veggdusj med rette innfellbare dusjvegger i klart herdet glass.
Vegghengt wc med innbygd sisterne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Felles mekanisk avtrekk med wc. Kanal for avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Etablere tilluftspalte under dør

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort mot vegg sør i bad. Dette er ikke ideelt sted da dusjsone ligger på motsatt vegg, men der er det montert en fast seng som medfører at man ikke kommer til vegg i relevant område.
Det var ikke unormal fukt i kontrollpunkt, men kontroll punkt er ett stykke unna relevant område og målingen må ikke forstås som noen garanti for tilstand vedr fukt i bad.



9,2 % i vegg sør i bad.



Noe motstand i vegg under blandebatteri



Høy motstand i vegg ned mot gulv



Høy motstand i vegg ned mot gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Byggeforskrifter fra før 1997

Rent teknisk i hovedsak originalt vaskerom fra byggeår

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malt tapet på vegg og takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Malte overflater i våtrom er ikke godkjent som membran - med mindre det kan dokumenteres at det er benyttet godkjent våtroms system som holder kravene til membran. Videre er vegger originale fra byggeår og alder er også en faktor som alene vekter en del vedr tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak her må avgjøres ut fra fremtidig bruk av rommet. Slik dette har vært i bruk så har det ikke oppstått synlige skader som følge av bruken, men det anbefales å montere tettesjikt i eller på vegg i våtsoner

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flis på gulv. Del av gulv under der vv bereder står har ikke flis. Flis lagt på gulv i siste eiers eiertid
Tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100 og i vaskerom der sluk ofte er plassert uavhengig av direkte vannpåkjenning skal det være 1:100 fall

Det er høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk til over kravet. Fallet er lagt lokalt 30 cm rundt sluk.
Ellers tilnærmet flatt gulv og derav avvik på krav om fall på 1:100 utenfor lokalt område til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med tilnærmet flatt gulv kan det bli stående vann på gulv ved vannsøl. Dette er det lite å gjøre noe med uten å avrette gulv og legge ny flis.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Ikke kjente/opplyste forhold om membran og ingen spor i sluk av membran

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

Ingen opplysninger om membran og ingen spor som indikerer at det er membran i gulv

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

El. avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Alle våtsoner og røropplegg ligger mot yttervegg/grunnmur og hulltaking mot relevant område i vaskerom er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH innredning fra 2008
Benker og overskap med standard skrog og lys grå fronter i glatt utførelse. Skrog med trefolie og kantlister på skapfronter av finer. Heltre benkeplate. Kompositt oppvaskkum.. Flis mellom benk og overskap. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin fra electrolux, komfyr og microbølgeovn i høyskap, samt Induksjon platetopp fra Miele. Opplagt for løst kjøleskap.

Innredningen er supplert med noe Ikea innredning(underskap øst)

Normal elde og slitasje i henhold til alder. Løs front på oppvaskmaskin, og noe innredning/skrog der tidligere innbygd kjøleskap stod er fjernet

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med kanal til yttervegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med tak-ess plater i himling, malt tapet på vegg og eikeparkett på gulv. Servantskap med tilhørende overskap med speil og lyslist. Porselen servant. Avtrekk til felles kontinuerlig avtrekk med våtrom. Tilluft fra dørspalte.

Hvit glatt høyglans fronter på underskap og speilglass i overskap.
Vegghengt wc med innbygd sisterne.
Ny innredning og garnityr i 2008.

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

Uten dreneringsløsning/lekkasje sikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Parkett er mindre egnet som overflater på gulv i toalett rom der overflater må vaskes i forbindelse med rengjøring

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere dren til vannsikkert sted, eventuelt om det er mulig å montere elektronisk vannstoppesystem i sisterenkasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledning inn gjennom gulv er kobberør. Utvendig stoppekran ikke registrert. Det er innvendig stoppekran like over gulv i vaskerom ved siden av vv bereder.

Trykkvannsledninger av kobberrør.

Noe utskiftninger av vannrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2011, men i hovedsak vannrør fra byggeår

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

Utvendig stoppekran ikke avdekt

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

TG 2 Avløpsrør

Alt av synlige avløpsrør, sluker er av PVC. Utvendig avløp er sannsynligvis av PVC. Lufting på kloakk er ført til lyre over tak

Noe utskiftninger av vannrør i forbindelse med oppgradering av bad i 2011, men i hovedsak rør og sluker fra byggeår

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk fra bad og wc. Tilluft fra dørspalter. I vaskerom er det periodisk avtrekksvifte i yttervegg. I kjøkken er det ventilator med kanal til yttervegg.
Det er ventilspalter i vinduer og dørspalter i våtrom for tilluft til avtrekksanlegg.

Skiftet motor på avtrekk i 2009.

Normal ventilasjon for oppføringstidspunkt - forutsatt at avtrekksanlegg går kontinuerlig og at det etableres spalter under alle dører i soverom og andre oppholdsrom.

NB! Det er antydning til lagerlyd i vifte i kryploft som indikerer at den nærmer seg tiden for utskifting. Dette gjelder selve viftemotor som står på samlekasse i kryploft. Se bilde av type under her

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ulyd/lagerlyd i viftemotor i kryploft som indikerer at den nærmer seg tiden for utskifting. Dette gjelder selve viftemotor som står på samlekasse i kryploft. Se bilde av type under her

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig å skifte motor for for avtrekk innen kortere tid



Motor for avtrekksvifte

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er to stk luft/luft varmepumper. En fra 2016 og en fra 2019

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder av stål på 200 l. VV bereder skiftet i 2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tank har oppnådd 20 år og derav i TG 2 grunnet alder.

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmekilder

Peisovn i stue.

Varmekabler i bad, og gulvvarme i flislagt gang
.
To luft/luft varmepumper

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt og i hovedsak skjult el. anlegg. Jordfeilautomater i skap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæring på alt som er gjort med el. anlegg i siste eiers eiertid. Disse måtte fremskaffes, og for at de ikke skal forsvinne i fremtiden bør det legges inn på boligmappen.

   Hva som er gjort før siste eiers eiertid vites ikke

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?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre/delvis originalt anlegg, men det er skiftet til automatsikringer i fordelerskap på ett eller annet ukjent tidspunkt.

    I eldre skap av denne type er det kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

    Det anbefales å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

6 kg pulverapparat. Røykvarslere montert

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?
   Ja Ikke mulig å finne eksakt alder på apparat, men dette har sannsynligvis vært i boligen siden før 2015, og derav over 10 år.

   Kjøpes nytt apparat så endres dette pkt til TG 0

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består antatt av delvis fjell med sprengt tomtegrop og delvis løsmasser. Tomtegrop kultet med sprengsteinsmasser eller tilsvarende.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenssystem. Det forutsettes at der er etablert drenssystem i henhold til gjeldende regelverk og normal byggeskikk for tiden.

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

Dreneringen har oppnådd 2/3 deler av normal brukstid. I tilstandsrapport fra 2015 var det anmerket at det var ett kileformet fuktmerke på vegg vest i vaskerom. Det var også noe fuktutslag i vegg i området. Dette er nå overmalt og ikke synlig. Det ble boret med lang bor ned i bunnsvill under dette området - men ikke fukt lokalt i det området nå. Det kan anmerkes at det er taknedløp som går i grunn i dette området, og det er også ett oppstikk ved siden av taknedløpet som ikke er kjent hvilken funksjon dette skulle har, men det kan ikke utelukkes at taknedløp skulle dit, men grunnet plassering så er taknedløpet ført ned i grunn. Dette kan ikke avdekkes eksakt før man graver bort løsmasser nedover langs rørene.
Det mangler klemlist på grunnmursplast alle steder. Dette kan medføre at vann trekker ned mellom mur og plast

Drensystem fra byggeår kan påregnes å ha normale svekkelser i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Se forøvrig punkt for rom under terreng.



Grunnmursplast mangler klemlist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Utvendig struktur pusset/malt i synlig områder. Under grunn er synlig grunnmursplast på deler av vegg vest og nord. Innvendig påført, isolert og platekledd i boligrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påførede vegger i rom under grunn har diffusjonssperre.
Grunnmursplast mangler klemlist på topp. På deler av vegg mot nord ligger grunnmursplast under grunnivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som beskrevet under annet punkt anbefales det å fjerne plast på innvendige vegger i rom under terreng. Grunnmursplast må påsettes klemlist og plast må føres over terreng

Terrengforhold

Tilstandsrapport

det er gruset gårdsplass med singel på grunn. Noe kuler og jevnheter der det ikke er fall fra grunnmur alle steder, men grunnforholdene med singel medfører at det ikke ledes vann mot grunnmur slik dette er i dag. Det er derav valgt å ikke gi noe avvik på forholdet, men det kan opplyses at det skal være 1:50 fall fra grunnmur i 3 meters avstand fra grunnmur på alle sider

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler med vann eller avløp utvendig.

Bygninger på eiendommen

Garasje som tilbygg i flukt med boligens under etg.



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1988

Kommentar
Eksakt byggeår ikke oppgitt, men sannsynligvis oppført samtidig som boligen

Standard
Normal garasje standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført i flukt med bygningens underetg. Yttervegger av forskalingsblokk som er utvendig slemmet og innvendig natur. Over mur er det armert betongdekke med innstøpt kuldebryter av isopor. Over dekke er de tekket med asfaltpapp og der er fall med avrenning til ytterkanter med takrenner og nedløp syd/øst.
Yttervegg øst er utvendig kledd med liggende trepanel. Betonggulv mot grunn. Det opplyses å være sluk i gulv, men denne ble ikke kontrollert da den lå under lagrede gjenstander. Sluken skal imidlertid ligge på høyeste pkt i gulvet og derav begrenset funksjon.
Det er leddport av tre med finer speil. Beiset port.
Sidedør til gang/boder er isolert tredør med glassfelt med enkelt glass. Malt dør.
To H-vinduer med isolerglass i vegg mot øst.

Etter tidligere lekkasje i betongdekket ble det lagt nye papptekking for 12-15 år tilbake
Noe grunnfukt registreres i nedre halvdel av yttervegger som ligger under grunn, samt i randsoner av gulv ut mot yttervegger. Dette er imidlertid ikke av format som påvirker klima i nevneverdig grad. Riss/sprekk i gulv vurderes å være tørke/svinnriss. Det er noe feil fall i gulv, og vann som etablerer seg på gulv trekker mot vest altså mot bygningskropp til boligen. Sluk i garasjegulv er i utgangspunktet ikke tillatt grunnet fare for at oljesøl etc kan havne i avløp. Sluk i denne type areal skal ha oljeutskiller. Videre er innstøpt isopor brannfarlig og er ikke tillatt fritt eksponert i boliger eller garasje.
Dette er TG forhold. Isopor bør inn kles med ubrennbart materiale.

Mot øst utvendig er trepanel nært grunn og derav fukt og råteutsatt.

Ellers normale alders relaterte forhold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

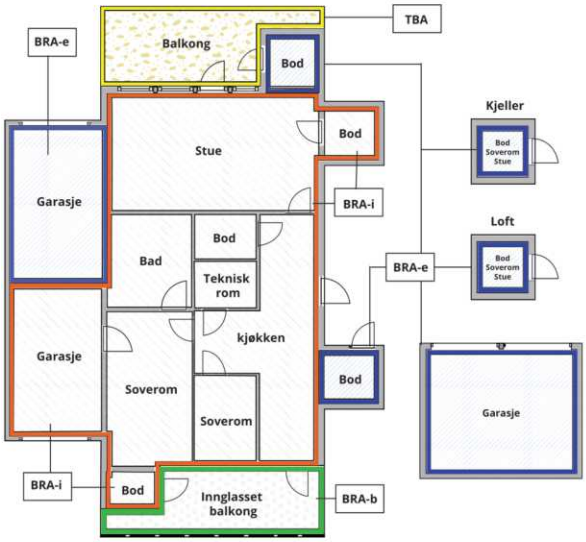
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	80			80	82
Underetasje	66			66	77
SUM	**146**				**159**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, soverom		
Underetasje	Entre/hall/kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom m/omkledningsrom, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det riktige er at det er forelagt takstmannen tegninger fra prospekt da eier kjøpte boligen i 2016. Dette er innhentede tegninger fra kommunen via megler. men disse tegningene er ikke mulig å toke grunnet kvaliteten på tegningne, og for under etg er det ikke mulig å se hva som er tegnet og godkjent løsning. I 1 etg er det fjernet en lettvegg i gang, og mellom kjøkken og stue, men dette er ikke meldepliktige tiltak.

Deler av terrasse sør i under etg. er over 50 cm fra grunn. alle tiltak med høyde over terreng på mer enn 50 cm er meldepliktig og skal godkjennes av kommunen

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: takhøyde i 1 etg er ca 2,372 m og i under etg 2,385 m. Kravet til takhøyde er 2,4 m. Takhøyde skal måles fra ferdig himling til undergulv under gulv dekker som parkett/laminat/flis.
Årsak til de mindre avvikene er ikke kjent, men kan skyldes div gulvdekker bygger noe opp fra spongulvet.

Garasje som tilbygg i flukt med boligens under etg.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, boder	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	0
Garasje som tilbygg i flukt med boligens under etg.	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Gøril Gjerde Helset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1547 AUKRA	15	64		0	1189 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ørnetua 1

Hjemmelshaver
Helset Gøril Gjerde, Viggen Tore Blåsmo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i veletablert boligområde på Hollingen i Aukra kommune. Barne og ungdomsskole er julsundet skole. Til Butikk på Jendem er 2-3 km.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet med plen og hage og innslag av naturtomt/svaberg. Beplantet med div hekk/prydbusker og trær. Gruset kjøre og parkeringsareal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.11.2025		Fremvist		Nei
Eieropplysninger	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 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/CF1838

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.
45251190

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Blåsmo Viggen	Gøril Gjerde Helset

Gateadresse
Ørnetua 1

Poststed	Postnr
MOLDE	6409

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 45251190

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap og satt inn 2 varmepumper

Arbeid utført av: I elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251190

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251190

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: 45251190

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Blåsmo Viggen	6634bf8609baba6ecafaf d1445e27123a0b65d73	04.11.2025 08:54:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Goril Helset	696810ba28ef0a25dee11 4941be7f63da643dfc2	29.10.2025 08:44:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251190

→ 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 av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.10.2025 08:40

Eiendom 1547-15/64

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Ørnetua 1	6409 Molde

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Helset Gøril Gjerde Raumavegen 10b 6410 Molde	200485	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Viggen Tore Blåsmo Ørnetua 1 6409 Molde	080669	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Helset Gøril Gjerde Raumavegen 10b 6410 Molde	200485	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Viggen Tore Blåsmo Ørnetua 1 6409 Molde	080669	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.10.2025 08:40

Eiendom 1547-15/64

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.07.1985	Andel	
Kommunenr	1547	Oppgitt areal	1190 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	15	Beregnet areal	1189	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	64	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ørnetua 1	6409 Molde	Hollingen	Julsundet	Aukra

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.07.1985	Kart- og delingsforretning	1547-15/30	Avgiver	-1190
		1547-15/64	Mottaker	1190
16.05.2014	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1547-15/76	Berørt	0
		1547-15/123	Berørt	0
		1547-15/174	Berørt	0
		1547-15/69	Berørt	0
		1547-15/94	Berørt	0
		1547-15/36	Berørt	0
		1547-15/51	Berørt	0
		1547-15/97	Berørt	0
		1547-15/50	Berørt	0
		1547-15/63	Berørt	0
		1547-15/41	Berørt	0
		1547-15/57	Berørt	0
		1547-15/178	Berørt	0
		1547-15/1	Berørt	0
		1547-15/77	Berørt	0
		1547-15/68	Berørt	0
		1547-15/101	Berørt	0
		1547-15/58	Berørt	0
		1547-15/55	Berørt	0
		1547-15/37	Berørt	0
		1547-15/170	Berørt	0
		1547-15/78	Berørt	0
		1547-15/73	Berørt	0
		1547-15/72	Berørt	0
		1547-15/49	Berørt	0
		1547-15/118	Berørt	0
		1547-15/116	Berørt	0
		1547-15/112	Berørt	0
		1547-15/88	Berørt	0
		1547-15/120	Berørt	0
		1547-15/64	Berørt	0
		1547-15/71	Berørt	0
		1547-15/95	Berørt	0
		1547-14/6	Berørt	0
		1547-15/62	Berørt	0
		1547-15/7	Berørt	0
		1547-15/148	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1547-15/30	Avgiver	-360,9
		1547-15/149	Berørt	0
		1547-15/46	Berørt	0
		1547-15/124	Berørt	0
		1547-15/147	Berørt	0
		1547-15/42	Berørt	0
		1547-15/169	Berørt	0
		1547-15/128	Berørt	0
		1547-15/119	Berørt	0
		1547-15/102	Berørt	0
		1547-15/145	Berørt	0
		1547-15/74	Berørt	0
		1547-15/38	Berørt	0
		1547-15/66	Mottaker	360,9
		1547-15/45	Berørt	0
		1547-15/59	Berørt	0
		1547-15/53	Berørt	0
		1547-14/1	Berørt	0
		1547-15/109	Berørt	0
		1547-15/65	Berørt	0
		1547-15/52	Berørt	0
		1547-15/159	Berørt	0
		1547-15/44	Berørt	0
		1547-15/96	Berørt	0
		1547-15/75	Berørt	0
		1547-15/43	Berørt	0
		1547-15/146	Berørt	0
		1547-15/98	Berørt	0
		1547-15/160	Berørt	0
		1547-15/47	Berørt	0
		1547-15/81	Berørt	0
		1547-15/48	Berørt	0
		1547-15/67	Berørt	0
		1547-14/7	Berørt	0
		1547-15/60	Berørt	0
		1547-15/54	Berørt	0
		1547-15/84	Berørt	0
		1547-15/143	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	10341639			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	31.08.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	146/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.06.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	146/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	146	4	1	2	Kjøkken

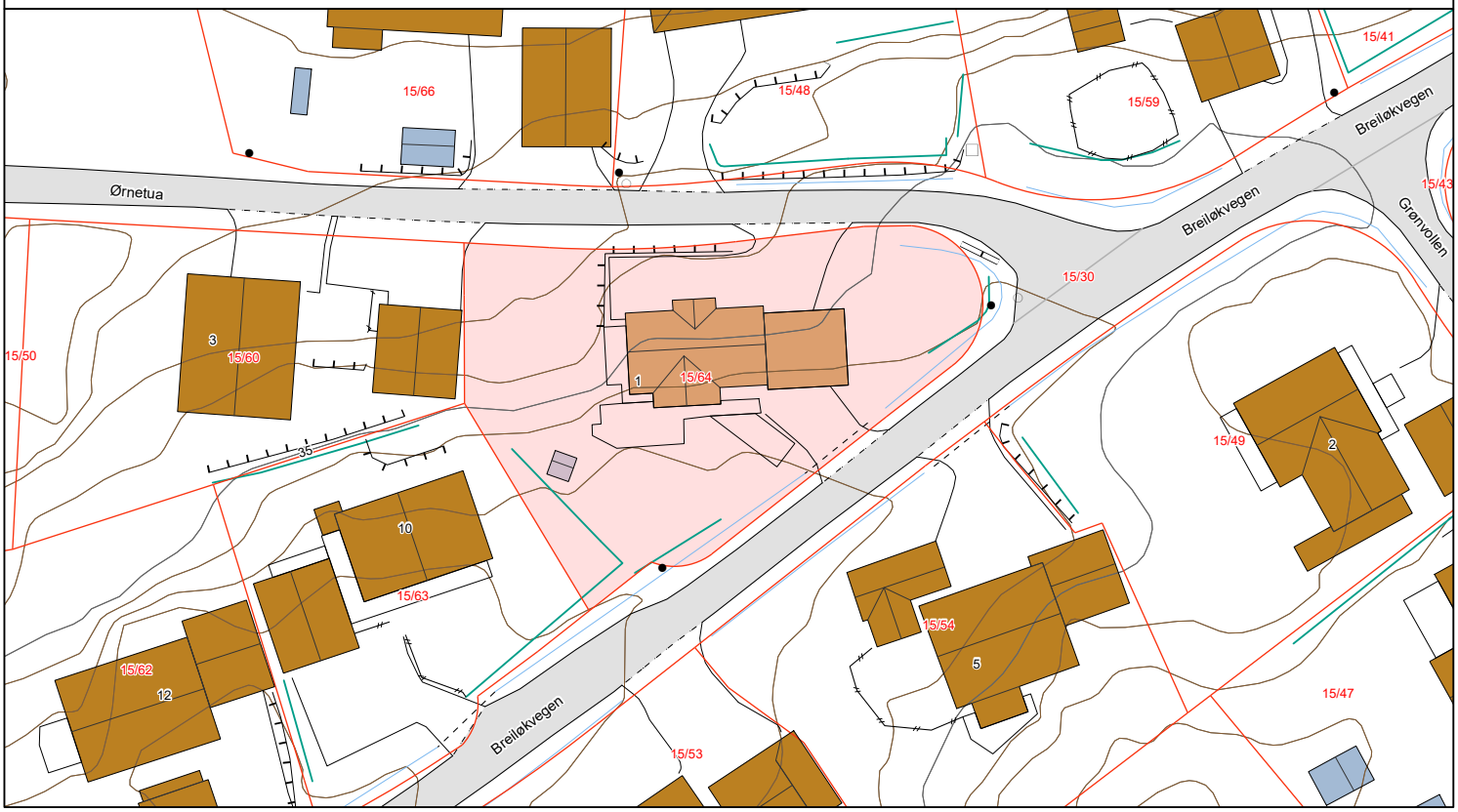
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	80/0	0/0	80/0
U01	Underetasje	0	66/0	0/0	66/0

Oversiktskart

Adresse: **Ørnetua 1, 6409 Molde**
Gnr/Bnr: **1547/15/64/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1189 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025



Matrikkelkart

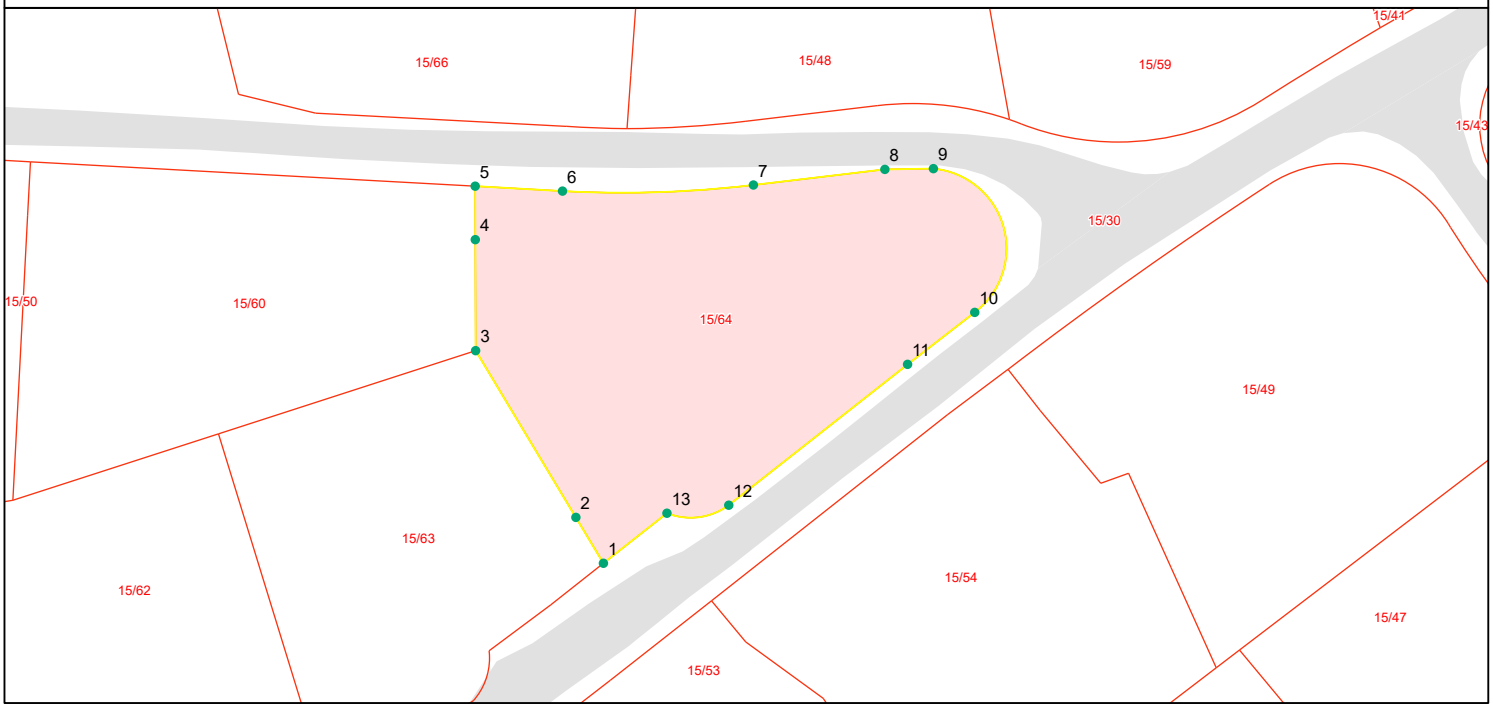
Adresse: **Ørnetua 1, 6409 Molde**
Gnr/Bnr: **1547/15/64/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1189 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

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: 1189 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6962427.76	397006.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.01	0
2	6962432.05	397003.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	18.22	0
3	6962447.64	396994.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	10.4	0
4	6962458.02	396994.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.01	0
5	6962463.02	396994.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.18	0
6	6962462.56	397002.48	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	17.89	103.09
7	6962463.13	397020.3	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	12.38	0
8	6962464.59	397032.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.54	0
9	6962464.66	397037.1	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	18.05	7.512
10	6962451.22	397040.96	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	7.95	0
11	6962446.36	397034.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	21.3	0
12	6962433.19	397018	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	6.09	6.009
13	6962432.44	397012.23	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	7.57	0

Aukra kommune
Adresse: Nyjordvegen 12, 6480 AUKRA
Telefon: 71171500

Utskriftsdato: 21.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1547	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnetua 1, 6409 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201403
Navn	Kommuneplan 2016-2028
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1547/dokumenter/221/201403_Kommuneplan_2016_2028_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 189 m^2 **KPHensynsonenavn** R5 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198601
Navn	Hollingen - Endring 02

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1547/dokumenter/1311/198601_Hollingen_endring%2002_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 099 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1

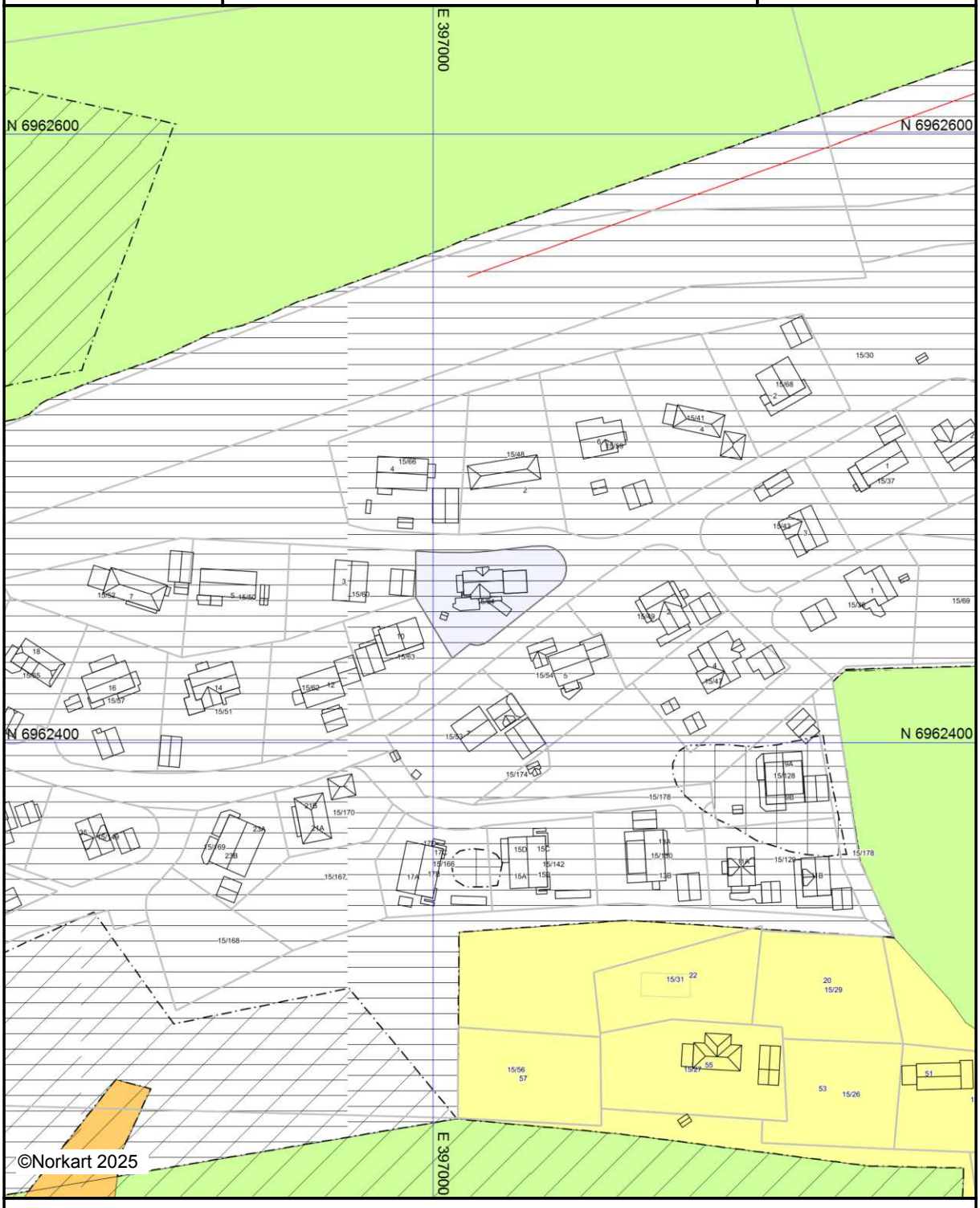
Aukra kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/64
Adresse: Ørnetua 1
Utskriftsdato: 21.10.2025
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



Aukra kommune

Føresegner

for

Kommuneplanen sin arealdel

2016 - 2028



Arkivsak	2012/89	
Planl	201403	
Vedt/att	XX.XX.XXXX av XXXXXXXX	
Forslag ved	☐	Offentlig ettersyn, *26.05.2015 og 15.06.2016*
	☐	Sluttbehandling, *dato*

Aukra – full av energi

Innhald

Innleiing 4
Del 1: Generelle føresegner 5
§ 1. Plankrav 5
§ 1.1 Byggeområde 5
§ 1.2 Utbyggingsavtalar 5
§ 1.3 Krav til nærare nemnde løysingar i samband med nye byggje- og anleggstiltak 5
§ 2. Rekkjefølgjeføresegner 6
§ 2.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur 6
§ 2.1.1 Teknisk infrastruktur 6
§ 2.1.2 Konkrete utbyggingstiltak 6
§ 2.1.3 Sosial infrastruktur 6
§ 3. Rammeføresegner 6
§ 3.1 Byggjegrenser 6
§ 3.2 Tiltak langs sjø og vassdrag 7
§ 3.3 Funksjonskrav 7
§ 3.3.1 Universell utforming 7
§ 3.3.2 Leike-, uteopphaldsareal 8
§ 3.4 Parkering 9
§ 4. Miljøkvalitet 9
§ 4.1 Estetikk og landskapstilpassing 9
§ 4.2 Grønstruktur 10
§ 5. Avklaringskrav i vidare reguleringsarbeid og ved søknad om tiltak 10
§ 5.1 Kulturminne 10
§ 5.1 Vassdrag 11
§ 5.2 Vatn- og avlaupshandtering 11
§ 5.3 Støy 11
Del 2: Føresegner til arealføremål 12
§ 6. Bygningar og anlegg 12
§ 6.1 Bustader 12
§ 6.2 Fritidsbustad 12
§ 6.3 Sentrumsføremål 13
§ 6.4 Forretning 13

Aukra – full av energi

§ 6.5 Offentleg eller privat tenesteyting 13
§ 6.6 Fritids- og turistføremål 13
§ 6.7 Råstoffutvinning 14
§ 6.8 Næringsverksemd 14
§ 6.9 Idrettsanlegg 14
§ 6.10 Andre typar bygningar og anlegg 14
§ 6.10.1 Naust 14
§ 6.11 Kombinert byggje- og anleggsføremål 15
§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 15
§ 7.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 15
§ 7.2 Hamn 15
§ 7.3 Parkeringsplassar 15
§ 8. Grønstruktur 15
§ 9. Forsvaret 16
§ 10. Landbruks-, natur- og friluftsføremål 16
§ 10.1 LNF, bokstav a 16
§ 10.2 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillate (LNFS) 16
§ 11. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone 16
§ 11.1 Farleier – hovudlei og bilei 16
§ 11.2 Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv 17
§ 11.3 Småbåthamn 17
Del 3: Omsynssoner 18
§ 12. Fare-, sikrings- og støysoner 18
§ 12.1 Støysoner 18
§ 13. Sone med særlege omsyn 18
§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk 18
§ 13.2 Område for strandsone 18
§ 13.3 Område med særleg omsyn til fare 19
§ 13.4 Område med særleg omsyn til friluftsliv 19
§ 14. Bandleggingssone 19
§ 14.1 Bandlegging etter lov om naturvern 19
§ 14.2 Område med bevaring av automatisk freda kulturminne og kulturmiljø 19
§ 14.3 Område med bandlegging etter plan- og bygningslova 20
§ 15. Sone for vidareføring av reguleringsplan 20

Aukra – full av energi

Del 2: Føresegner til arealføremål

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 6. Bygningar og anlegg

Lovheimel: PBL §§ 11-7 og 11-10

§ 6.1 Bustader

Ved regulering av nye bustader og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Maks BYA for tomta er sett til BYA=25%
b) Det er tillate å bygge garasje/uthus. Garasjen/uthuset skal vere underlagt bustaden i storleik og uttrykksform.
c) Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggeløyve for bustaden.
d) Tomtene for einebustader og tomannsbustader skal ikkje vere under 800 m2.
e) Det skal utarbeidast reguleringsplan når summen av gamle og nye bygg i aktuelt område er 3 eller fleire bustader.

- Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

§ 6.2 Fritidsbustad

Ved regulering av fritidsbustader og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Totalt bruksareal (BRA) er sett til maks 140 m2 der maks BRA for hovudbygget er sett til 120 m² og maks BRA for eitt tilhøyrande uthus er sett til 20 m².
b) Tomtene skal ikkje vere under 1000 m2.
c) Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, men ligg nært område med fritidsbusetnad der storleiken er fastlagt, skal denne storleiken på området vere førande.
d) Maks tillate mønehøgd for hovudbygget er sett til 5,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillate mønehøgd for tilhøyrande uthus er sett til 3,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
e)
f) Det skal utarbeidast reguleringsplan for områda.

- Ved utbygging skal det leggast vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng.
- Primært er det ønska felles parkeringsplassar. Det kan ev. leggast til rette for maks 2 parkeringsplassar på tomtene.
- Det er ikkje tillate å sette opp garasje på tomtene.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagd sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

Temakart nr 2, Kulturminne og kulturmiljø viser aktuelle omsynssoner og er bindande for arealbruken.

§ 14.3 Område med bandlegging etter plan- og bygningslova

Omsynssone for bandlegging av område for infrastruktur under regulering.

Omsynssone namn: H710

- Omsynssonene gjeld fastlandssambandet over Kjerringsundet og ny kryssløysing på Fanghol.
- Bustadområda B6, B9, B10 a/b/c og B11 kan ikkje utbyggast før kryssløysing på Fanghol er ferdig regulert.

§ 15. Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

Reguleringsplanar og delar av reguleringsplanar som framleis skal gjelde etter at ny arealdel til kommuneplanen er vedteken er vist i plankartet med kvite felt og horisontal skravur.

Aukra – full av energi

Aukra kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/64
Adresse: Ørnetua 1
Utskriftsdato: 21.10.2025
Målestokk: 1:1000

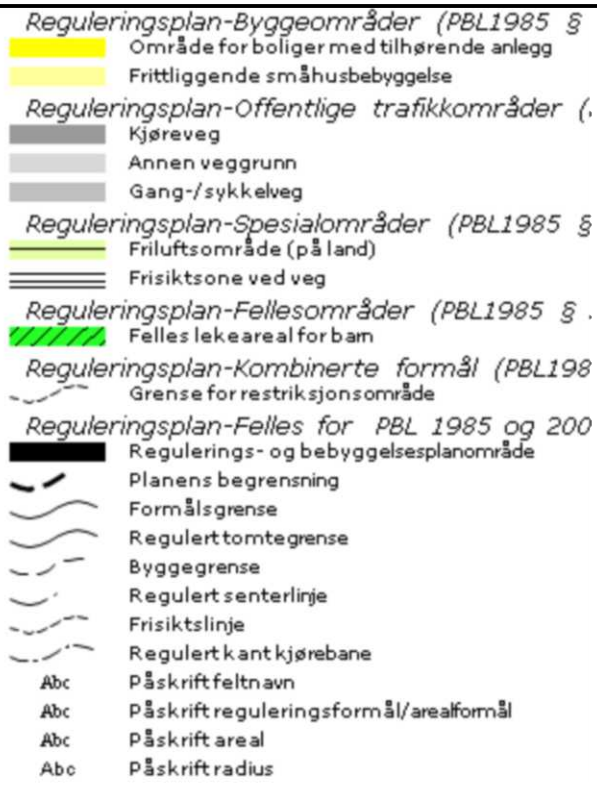
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



AUKRA KOMMUNE
REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLLINGEN

§ 1

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser. Innanfor denne grense skal byningar plasserast slik det er vist på kartet og etter dei retningsliner som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2

Arealbruken innan planen er delt i følgande område:

1. Byggeområde:	Bustader, forretningar, kontor m.v.
2. Landbruksområde:	Jordbruk
3. Trafikkområde:	Kjørevegar, gangveg, fortau
4. Friområde:	Park, turveg, leik
5. Spesialområde:	Kommunaltekniske anlegg.

§ 3

Bustadområde

a) På plankartet er det vist tomtedeling, byggegrenser og retningsgivande plassering av bygningar.

b) Bustadene skal vere frittliggande einebustader.

c) Alle frittliggande einebustader bør ha mønetak. Bygningsrådet kan kreve at alle bygningar innan same område skal ha eins takvinkel.

d) Bustader skal oppførast i 1 etg. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det, kan sokkelhøgd innreiast til bustadføremål i samsvar med byggeforskriftene. Når bygningsrådet finn at særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet dispensere frå dette kravet innanfor ramma av § 70 i bygningslova.

e) Bygningsrådet kan pålegge to tomteeigarar å føre opp garasje i felles tomtegrense. Garasje kan berre byggast i ei høgd med grunnflate ikkje over 35 m^2. Plassering av garasje skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggast samstundes med huset.

f) Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn eller fellesareal.

g) Ved behandling av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får god form og materialbruk.

h) Bygningsrådet skal godkjenne utføring, høgd og farge for gjerde mot offentleg veg.

i) Det bør ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengfunksjonar. Ny planting må ikkje gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining kan vere sjenerande for avkjørsle til offentleg veg.

j) Der tomt grenser mot offentleg veg og fellesavkjørsle, skal tilkomsten leggast frå fellesavkjørsla.

§ 3b

Område for forretningar, kontor m.v.

a) Bygningar kan oppførast i inntil 2 høgder.
Bygningsrådet kan tillate at ein mindre del av bygget blir innreidd til bustadføremål.

b) Før byggemelding blir godkjent skal det utarbeidast ein samla plan for heile arbeidet.

c) Innanfor område skal det visast nødvendig parkeringsareal og last-/lossareal.

§ 4

Friområde

Innan friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Det skal spesielt leggast vekt på at desse, etter bygningsrådet sitt skjønn, ikkje er til hinder for naturleg bruk av friområde.

§ 5

Trafikkområde

a) Reguleringsline for ytterkant veg er ytterkant for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på tomtemark. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringar av vegliner for gang- og køyrevegar.

b) Det er i planen vist minimum grense for fri sikt i kryss. Innanfor desse grensene skal det ikkje plantast, fyllast eller plasserast noko slik at fri sikt vert hindra (over 0,5 m). Om planting vert gjort, må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder for trafikktryggleiken ved avkøyrsla til offentleg veg.

§ 6

Fellesbestemmelser

a) Etter at desse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved private servituttar å etablere forhold som er i strid med bestemmelsene.

b) Mindre vesentlege unntak frå desse bestemmelsene kan der serlege grunnar tilseier det, tillatast av bygningsrådet. Alle unntak må vere innan ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Stadfesta i Molde 03.04.86

Magne Nerland

0092W/11768 Geomatikk
15/64 FER

(Kommune)
Aukra

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Anebyhus A/S
Storgt. 8
6400 MOLDE

Byggherre (navn, adresse)

Einar Holm
Ørnetua 1, Hollingen
6400 MOLDE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Aukra	15	64		

Deres søknad	Dato 09.02.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bustadhus		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 12.03.87	Saksnr. 24/87

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Pussing av pipe over tak manglar. Omn er ikkje montert. Når omn vert montert må denne godkjennast før den vert teke i bruk.
2. Dør frå stue til altan må haldast forsvarleg stengt til trapp er montert.
3. Trapp frå stue til hall:
   Øverste trinn må justerast slik at inntrinn er likt i heile trappa.
4. Golv mot fri stue til hall:
   Himling var ikkje kledd.
5. Innpussing av vindu i kjeller manglar.
6. Nedføring av takrenne manglar.

Dette arbeidet må være fullført innen: Snarast

UNDERSKRIFT

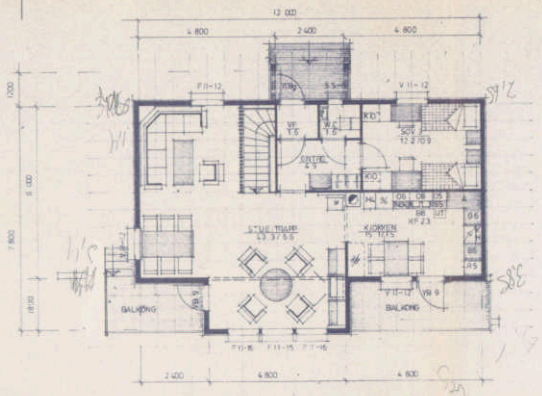
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Aukra	08.06.88	Svein Oddvar Misund AUKRA KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

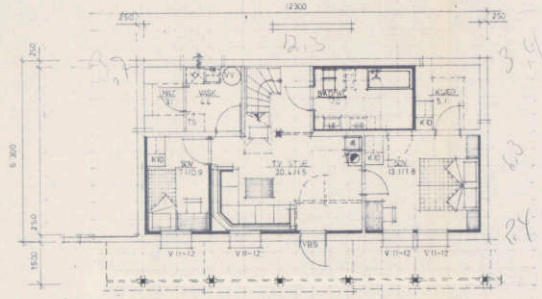
KOPI SENDT

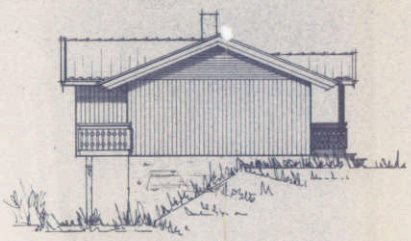
	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende	Svein E. Misund, Storgt 8	6400 MOLDE
[ ] andre	Anebyhus A/S, Storgt. 8	6400 MOLDE
	Einar Holm, Ørnetua 1	6400 MOLDE
	Aukra Ligningskontor	6420 AUKRA

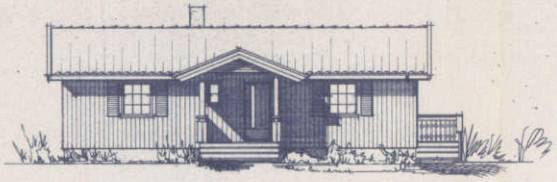
Kommunenes arkivnøkkel: 511

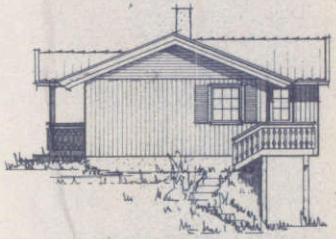
K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

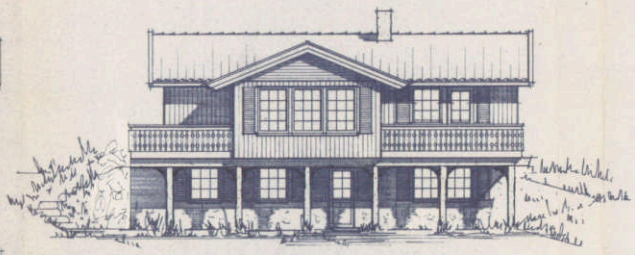


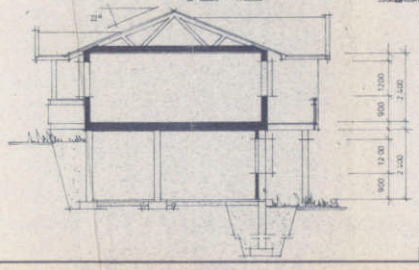












HUSTYPE : E1. 81 5091 - 0 HELGHEIM

BRUTTOAREAL	90 m²
BRA. U. ETASJE	66 "
BRA. 1. ETASJE	80 "
BRA. TOTALT	146 "
BEREGNET AREAL	113 BA

0092V/11767 Geomatikk
15/64 TEG

NB: LOSE VINDUSSPROSSER

MÅL I mm PÅ INNV. BRH.D. VEGG / KP.SSE" M.M

Denne tegning må ikke utnyttes uten firmaets tillatelse.

GODKJENT AUKRA BYGNINGSRÅD

INDEKS	REVISJON	SIGN	DATO
A	BADEKAR, KLOSETT, TREBRAGER OG SØYLER TILKOMMER	KS	14.1.87

KUNDE EINAR HOLM

ANEBYHUS

HUSB. REG. NR.	
SKALA	1:100
TYPE	E1. 81
H. TEGN. NR.	5091-34
SIGN.	KONTR.
ILSENG DEN	10.6.86
ENDRET	

(Kommune)

Aukra

0092K/11756
15/64 VED
Geomatikk

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar	Byggherre
Terje Thomassen Ørnetua 1 6400 MOLDE	Terje Thomassen Ørnetua 1 6400 MOLDE

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Aukra	15	64		

Dykkar søknad	Dato 06.07.93		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Garasje		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 23.09.93	Saksnr. 131/93

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Aukra,	11.11.93	AUKRA KOMMUNE BYGGINGSSJEFEN

KOPI SENDT		Namn	Adresse
	☐ ansvarshavande	Terje Thomassen	6400 MOLDE
	☐ andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

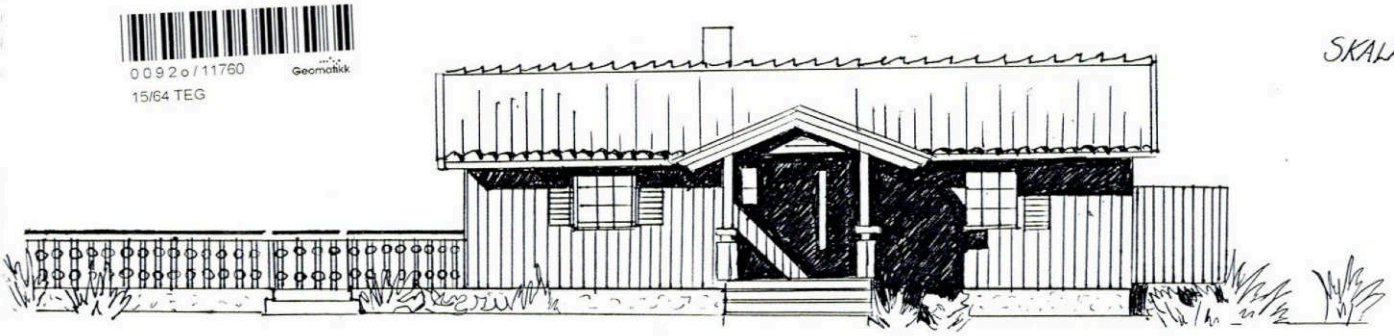
Kommunane sin arkivnøkkel: 511

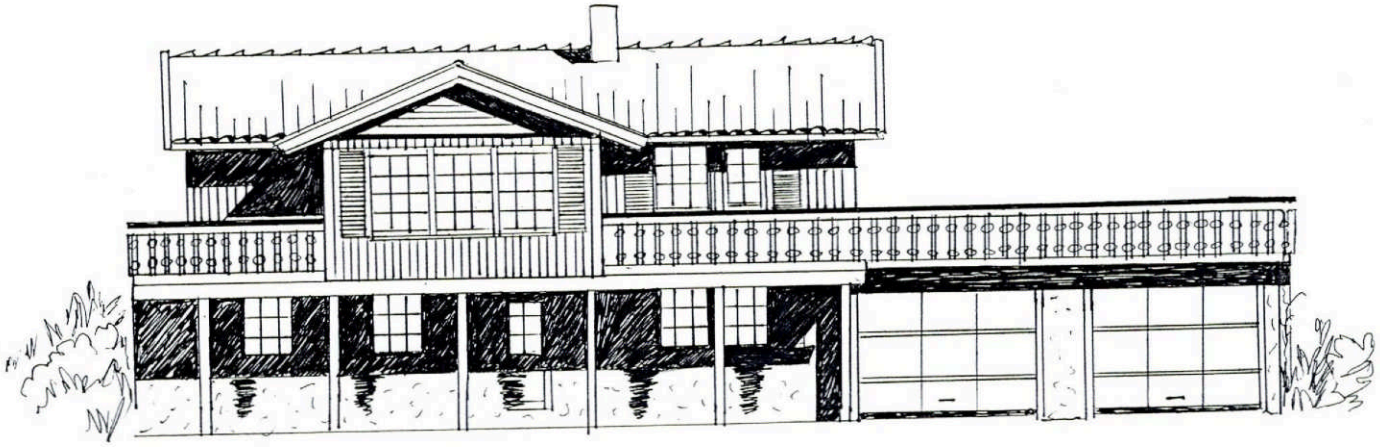
K-blankett 5137 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-87

0092o/11760 Geomatikk
15/64 TEG

ØRNETUA 1, HOLLINGEN.
15/64.

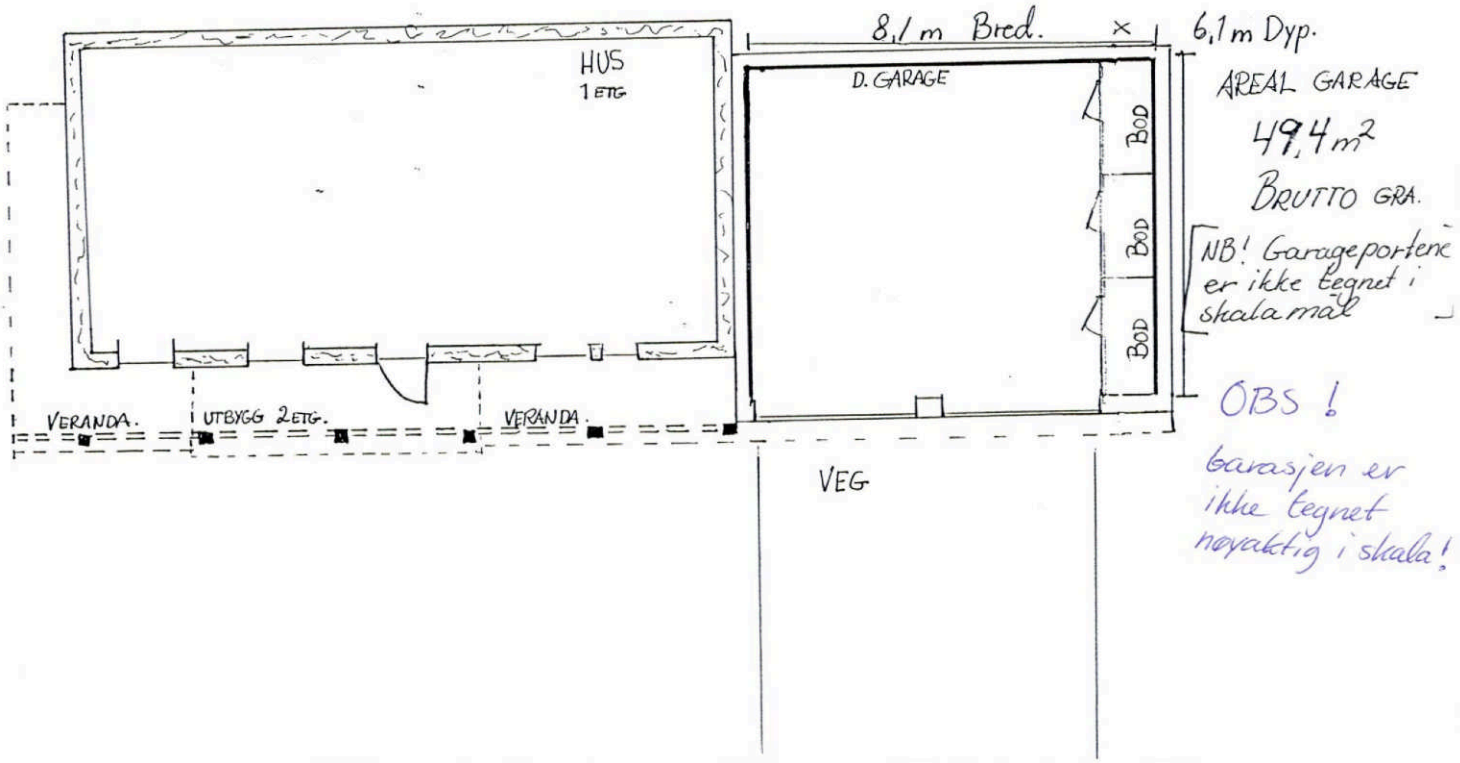
SKALA 1:100





Terje 93.

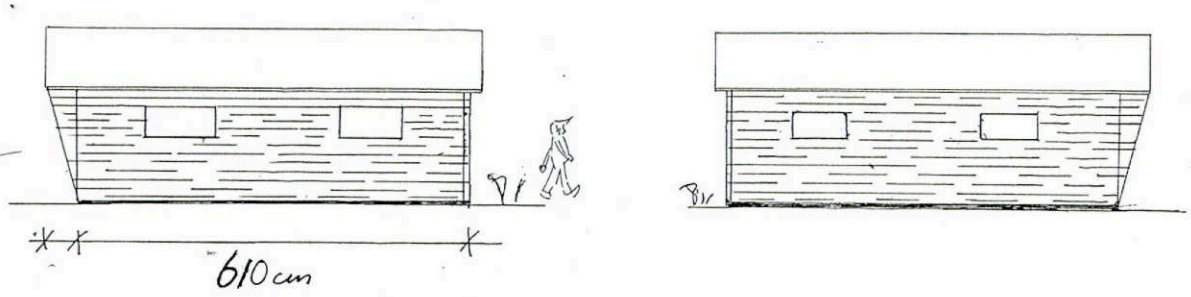
ØRNETUA 1 HOLLINGEN
15/64.
SKALA 1:100.

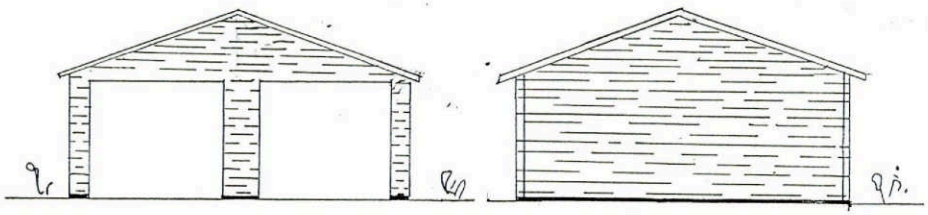


AREAL GARAGE
49,4 m²
BRUTTO GRA.

NB! Garageportene er ikke tegnet i skala mål

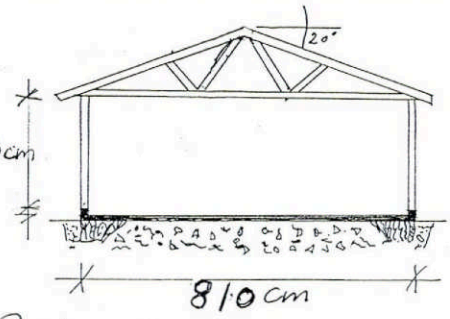
OBS!
Garasjen er ikke tegnet nøyaktig i skala!





Jfr. statlege bestemmelser kap.38 pkt. 532, skal garasje med inntill 50 m^2 grunnareal ha slik ventilasjo Garasje skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal minst 10 cm^2 pr. m^2 golvflate. Friskluftinntaket skal være plasser nede på veggen eller under garasje-port, og utsugningsåpningen plasser ved taket i garasjens motsatte side

GOLV: Betong
VEGGER: —"—
TAK: —"—
GRUNNAREAL: 49,4 m^2.
Avstand til nabogrense: m.
Avstand til andre hus: m.
Avstand til senter vegg: m.
Er vegrett sikra? Nei.
Brannvern: Ja. Brannslukker, Røykvarsler.



DOBBEL GARASJE			Sign
Gnr. Bnr.	Mål	Tegn	
15/64		Rev.	
		Kontr	

Utskriftsdato: 21.10.2025

Aukra kommune

Adresse: Nyjordvegen 12, 6480 AUKRA
Telefon: 71171500

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1547	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnetua 1, 6409 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 447,04 kr
Feiing	723,01 kr
Renovasjon	7 566,08 kr
Vann	5 482,48 kr
Sum	**19 218,61 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feiing / Tilsyn	0%	1 stk	724.00	1/1	0 %	724,00 kr
Abb. Gebyr Vann	15%	1 stk	3119.95	1/1	0 %	3 119,95 kr
Forbr. Gebyr Vatn	15%	180 m^3	12.12	1/1	0 %	2 181,78 kr
Abb. Gebyr Kloakk	15%	1 stk	2381.65	1/1	0 %	2 381,65 kr
Forbr. Gebyr Kloakk	15%	180 m^3	18.27	1/1	0 %	3 289,23 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	4413.75	1/1	0 %	4 413,75 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1882.50	1/1	0 %	1 882,50 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2997.50	1/1	0 %	2 997,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1780.00	1/1	0 %	1 780,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**22 770,36 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED 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: 21.10.2025

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:	**15**	Bnr:	**64**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ørnetua 1, 6409 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 12.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 30.09.2025
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: 21.10.2025

Aukra kommune

Adresse: Nyjordvegen 12, 6480 AUKRA

Telefon: 71171500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1547	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnetua 1, 6409 MOLDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Skatteetaten

Dato
21.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1547 AUKRA

Gnr 15 Bnr 64 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ørnetua 1, 6409 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 662 339
Som sekundærbolig:	kr 2 649 357

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kommune (ev. stempel)

1547 AUKRA

MÅLEBREV

J nr 34/85

Målebrev nr

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
15	64	

Bruksnamn eller adresse

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 34/85 7983 24 JUN 85 07983 SORENSKRIVEREN I HOMSDAL

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den-

Dato 26.06.1985 halde–

KART-OG DELINGSFORRETNING OVER EIN PARSELL AV GNR.15,BNR.30

Forretninga vart rekvirert av–

AUKRA KOMMUNE

Styrar ved forretninga var–

KJELL STENSÅ

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.

Aukra den 17.07.1985

Kjell Stensås

AUKRA KOMMUNE
- OPPMÅLINGSSTYREMAKTA -

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingstempel

Påteikningar (Rettingar o.l.)

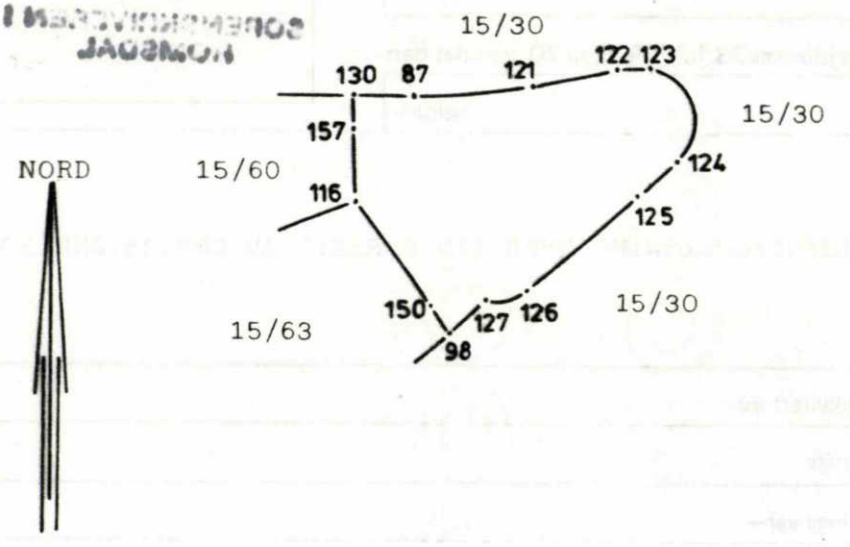
Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5814 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.14 N - Blanketten vert brukt både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr
15	64	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 532 580	Y 47 510	Z 34	34/85
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO-64 AKSE I	1:1000		
Kartblad	**Areal**		
AV 111-1-4	1190.4 m^2		

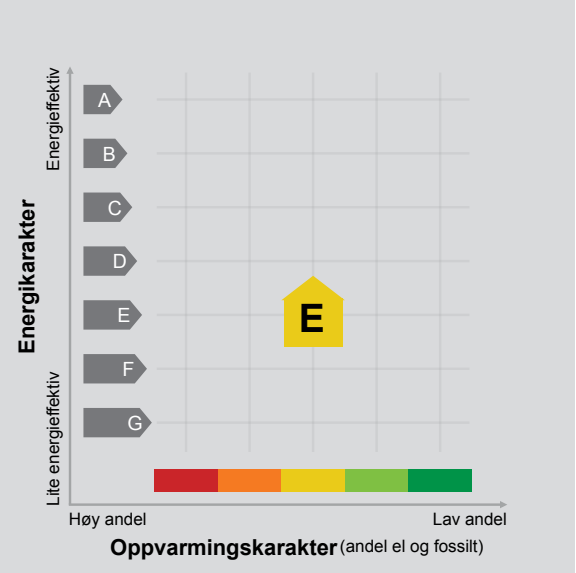


PUNKT NR	X	Y	LENGDE	RADIUS	MERKING
98	532 563.63	47 497.96			
			5.00		ikkje merk
150	532 567.80	47 495.20			
			18.19		jordmerke
116	532 582.95	47 485.13			
			10.39		fjellmerke
157	532 593.33	47 484.63			
			5.00		fjellmerke
130	532 598.32	47 484.39			
			8.17		ikkje merk
87	532 598.24	47 492.56			
			17.86	-103.00	ikkje merk
121	532 599.62	47 510.34			
			12.36		ikkje merk
122	532 601.64	47 522.53			
			4.54	22.00	ikkje merk
123	532 601.92	47 527.05			
			18.04	7.50	ikkje merk
124	532 588.66	47 531.53			
			7.94	-403.00	ikkje merk
125	532 583.52	47 525.48			
			21.27		ikkje merk
126	532 569.59	47 509.41			
			6.09	6.00	ikkje merk
127	532 568.58	47 503.67			
			7.56		ikkje merk
98					

K-58/5838 Forlag: Bern & Stenersen A/S, Oslo 1182

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnetua 1
Postnummer	6409
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Aukra
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10341639
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182811
Dato	22.10.2025



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 urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

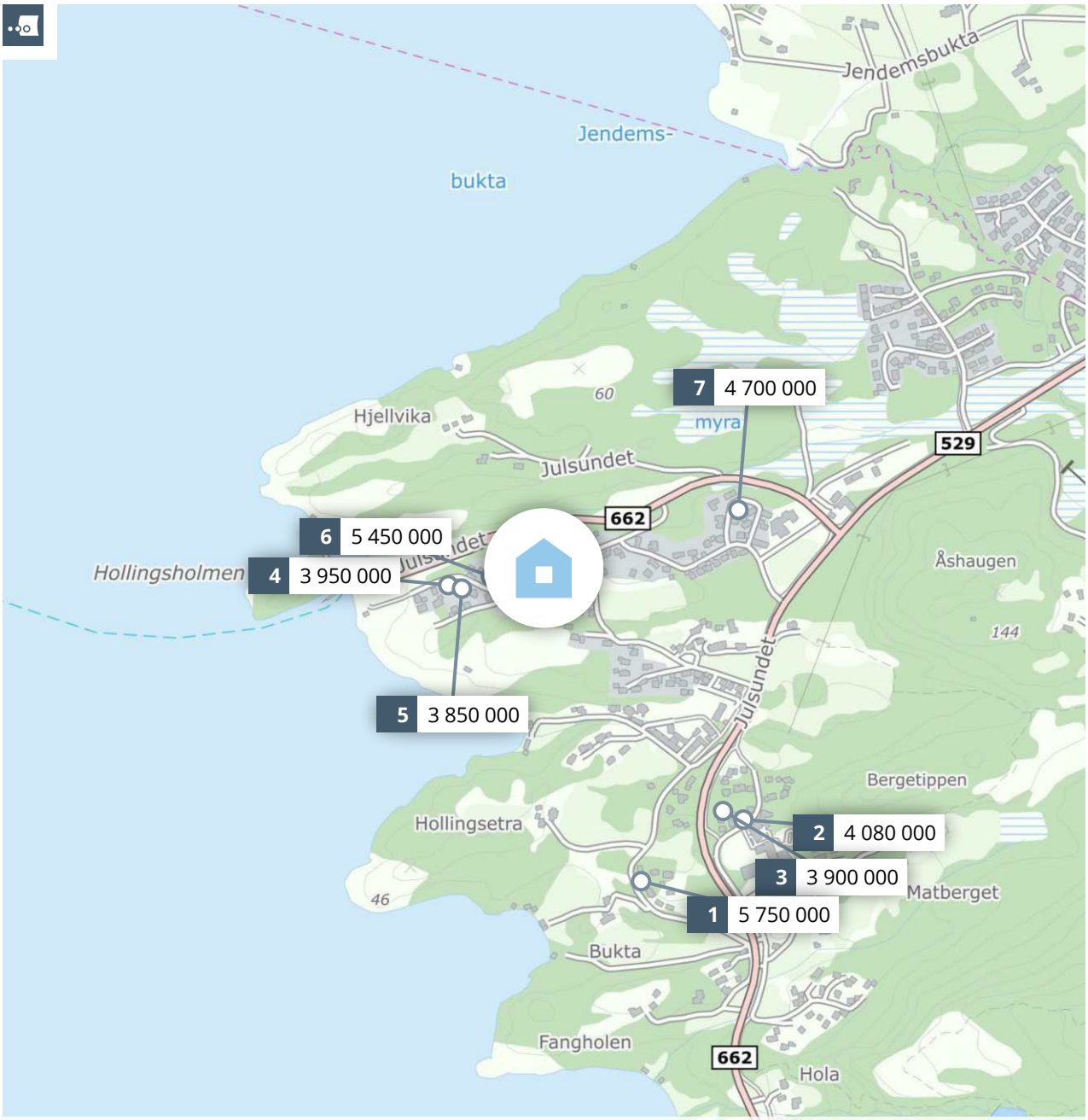
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

ØRNETUA 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 13.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ørnetua 1, 6409 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 15 BNR 64 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1547 AUKRA GRUNNKRETS HOLLINGEN

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	28 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	- m²	- m²	159 m²	- m²	- m²
Tomt					1 189 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hollingsetervegen 41					23.06.2023	5 100 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**34 639**
	166 m²	1990	944 m²	5 sov							
2	Vollskaret 11					03.11.2021	4 190 000	**4 080 000**	0	4 080 000	**29 143**
	140 m²	1996	674 m²	3 sov							
3	Vollskaret 5					30.05.2024	3 750 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**34 821**
	112 m²	1992	732 m²	4 sov							
4	Breiløkvegen 41					13.05.2020	3 990 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**28 623**
	138 m²	2009	906 m²	3 sov							
5	Breiløkvegen 39					10.03.2020	3 900 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**27 698**
	139 m²	2009	966 m²	3 sov							
6	Breiløkvegen 16					10.01.2025	5 150 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**26 585**
	205 m²	1985	1 424 m²	5 sov							
7	Furuhaugen 7					23.04.2025	4 650 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**32 867**
	143 m²	1995	974 m²	4 sov							

Fin enebolig i rolig og etablert boligfelt på Hollingen. Eneboligen er på to plan og har en romløsning som passer godt for en aktiv barnefamilie. Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, toalettrom og soverom.
Underetasje: Entré/hall/kjellerstue, 3 soverom, bad og vaskerom.
Boligen har komfortabel oppvarming med en varmepumpe i hver etasje og vedovn i stuen i hovedplanet.

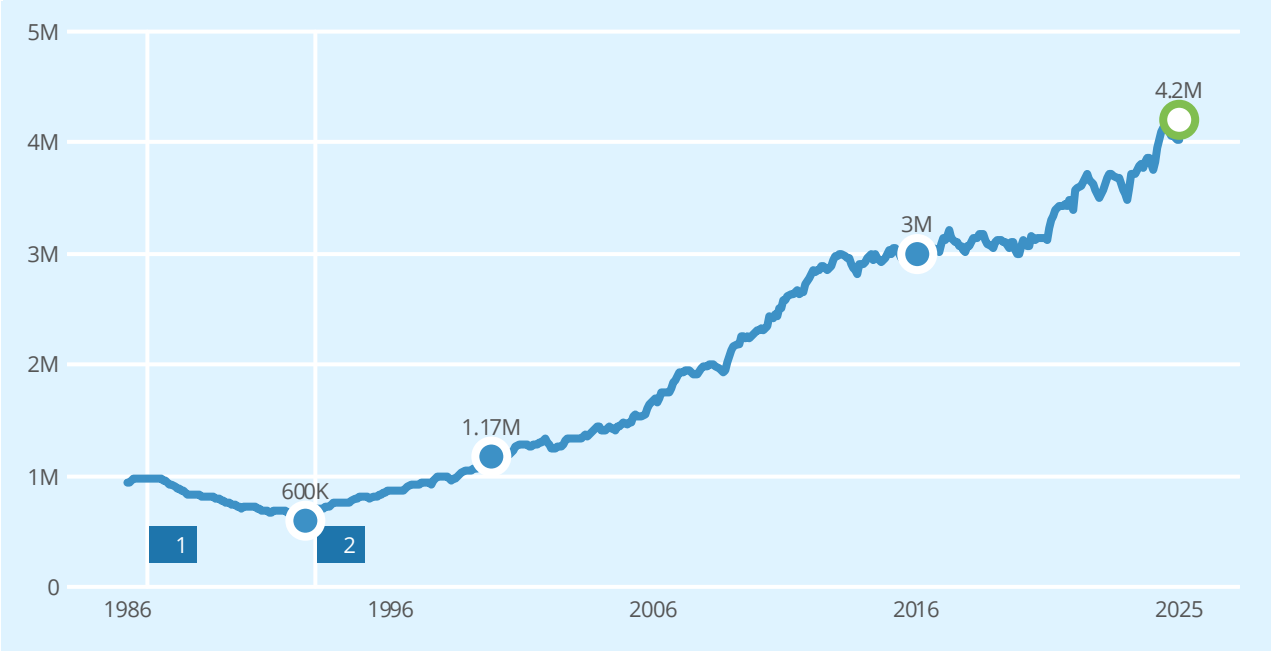
Eiendommen har en fin og variert tomt med gode muligheter for både lek og hagebruk. Tomten har gode solforhold, og det er etablert flere gode uteplasser. Det er kort vei til sjøkanten og mange fine turmuligheter i Julsundmarka. Butikk, barnehage og barne- og ungdomsskole ligger i gangavstand fra eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.09.2015	10.02.2016	06.04.2016	3 030 000	3 000 000	0	3 000 000	
23.02.2000		02.05.2000	1 170 000	1 170 000	-	1 170 000	
02.06.1993		02.06.1993	-	600 000	-	600 000	
07.09.1987		07.09.1987	-	20 761	-	20 761	3

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

Eneboliger til salgs i HOLLINGEN grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

5.6M
5.4M
5 200 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Eneboliger solgt i HOLLINGEN grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

4.5M
4.3M
4 118 000 Salgspris i snitt
3 900 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

34 463 HOLLINGEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

28 767 Ørnetua 1 Totalpris 4 200 000

22 040 AUKRA kommune i snitt siste 12 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ørnetua 1, 6409 Molde
Gnr. 15, Bnr. 64, Aukra kommune.

Oppdragsnummer:
45251190

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

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

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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