PRIVATMEGLEREN

TRANEBÆRVEGEN 2

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 (med hybel/leilighet)
Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 754

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-25238 **Eiendomsverdi ref nr:** RZ3545

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig (med hybel/leilighet)

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

Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning ser ut til å stemme i alle hovedsak. Bod i kjeller har flyttet dør til utside og derav ikke tilgang direkte fra utleide. Dette er forhold av mindre vesentlig betydning.

Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Garasje

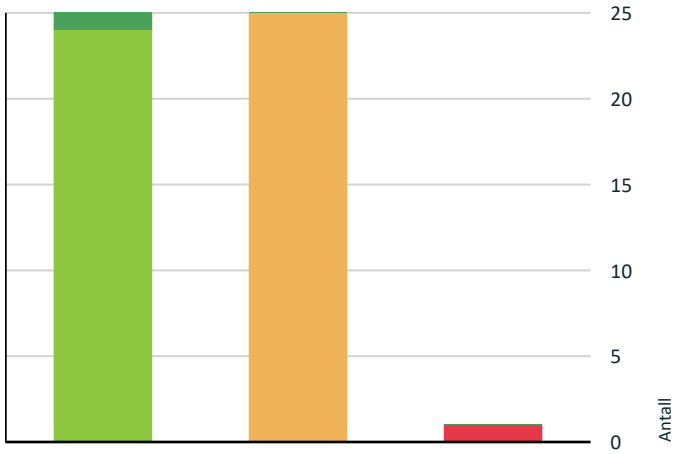
• Det foreligger ikke tegninger

Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning ser ut til å stemme. Garasje står oppført i grunnbok med igangsettings tillatelse. Det kan indikerer at at det ikke foreligger ferdigattest

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

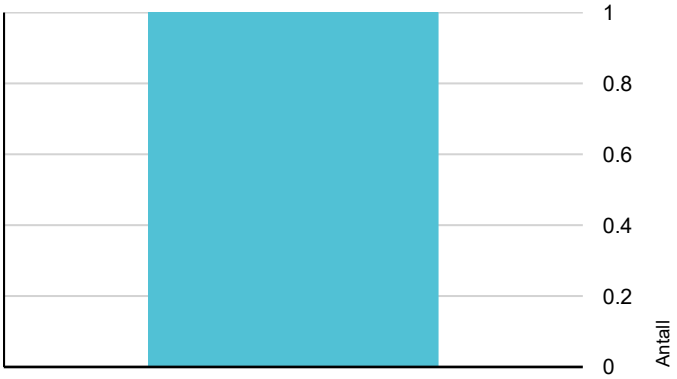
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (med hybel/leilighet)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — 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 > Varmtvannstank for utleidel — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje/utleidel > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/utleidel > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/utleidel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/utleidel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje/utleidel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (MED HYBEL/LEILIGHET)



Byggeår
1999

Kommentar
Registrert på eiendomsverdi/grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Zanda eller tilsvarende betongpanner på lekter over undertaksplater.

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

Tekking kan på bakgrunn av ovennevnte ikke vurderes i særlig grad utover alder og normale levetidsbetraktninger.

Det kan være bit av en takpanne som stikker ut midt oppe i gradrenne. I så fall kan stein være knekt, noe som for øvrig kan skje innimellom ved gradrenner grunnet snøpress.

Det var noe mose på nordsiden, og en del på takoverbygg for inngang til hovedplan. Eier har etter befaring opplyst at mose fjernes når snøen er borte.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og andre beslag over tak som fastmonterte feietrinn etc av lakkert/plastisol belag metall
Taknedløp er ført til rør i grunn.

Det er registrert en del smuss og barnåler etc i takrenner. Alle takrenner bør rengjøres.

TG 3 Snøfangere

Beskrivelse
Det er ikke montert snøfangere. Takvinkerl er ca 43 grader.

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

Det er krav til snøfanger alle steder der det kan ferdes dyr eller mennesker. I praksis rundt hele bygningen. Kravet inntrer ved 27 grades takvinkel på ru tekking.
Det er opplyst under befaringen at det ikke er opplevd å være noe problem med snøras fra tak.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Estimat er satt grovt og må ikke forstås som en garanti for kostand. Det anbefales å innhente pris med foretak som kan gjøre slike jobber for å få mer nøyaktig anslag på pris.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd. Beiset utvendig.

Noe mindre soltørket/sprekker i trepanel på sørsiden, men ikke sett større skader på overflater av vegger ved besiktigelse fra bakkenivå. Det er gjort stikkprøve sjekk for musesperre og lufting av kledning. Der det ble skjekket - mot sør og øst og delvis nord er det sett begge deler.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av tre med sannsyligvis fagverk takstol i hovedsak. Ark kan ha sperre konstruksjon.
Undertaksplater og lekter for innfesting av taktekking.

Lufting er etablert med brettex spalte mellom isolasjon og undertak det spalten er ført helt ned til raft. All lufting foregår derfor over brettex i hele konstruksjonen. Kalde uluftede raftekott.

Vindski av trebord

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

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

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

Det er ingen kjente og opplyste eller synlig indikasjoner på skader eller feil på befaringsdag. Det er ikke skader på takrenner, og ved isdannelse ved takfot vil det kunne bli skader på takrenner som kan være en indikator på feil med isolering eller damp/vinsperrer/ventilering.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder er i hovedsak avviket i dette tilfellet. Normal brukstid for vinduer er 45 år. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det kan oppstå punktering i glass i tiden fremover. Men på befaringstidspunktet var det ikke synlige forhold som indikerte behov for tiltak med vinduer på kort sikt.

TG 1 Vinduer i stue og soverom vest i 1 etg

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass i stue vest og i to soverom vest i loft. Produksjonsstempel sett i vinduer i 1 etg, og der er det angitt 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er malte hovedytterdører av tre/teakfiner i begge plan.

Malt balkongdør av tre med 2-lags glass med utgang fra soverom nord/vest i 1 etg og vaskeroms dør er malt tredør med 2-lags glass. Bod dør i kjeller av tre som er malt utvendig

Glass i dører har normal brukstid før punktering kan skje på 25 år. Dette er passert, og glass kan punktere i tiden fremover. Ellers står dører meget beskyttet for vær/sol etc og fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning.

I stue i 1 etg er det to-fløyet tredør i malt utførelse med 3-lags glass. I stue i loft etg tilsvarende dør med en fløy. Dører har produksjonsår 2019 og 2021

NB ! Det er katteluke i dør til vaskerom. Skal man ha katt så er dette en fordel, men skal man ikke ha katt kan forholdet vurderes som en bakdel det døren har svekket isolasjonsevne da det er kald sone via luke.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda av tre foran stue mot sør og vest i 1 etg. Veranda foran stue i loft etg.
Konstruksjon hviler på tresøyler til grunn og limtredragere. Deler av veranda er opphengt å lask på vegg med tresøyler i ront.
Mot vest hviler limtre dragerne på støtte mur av leca. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

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 bygd etter de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Dette var den gang 90 cm. Dagens krav er 100 cm
Åpninger i horisontale spiler er over 30 mm og rekkverket kan derfor klatres i. Dette skal være utformet slik at det ikke kan klates i det. Det samme gjelder alle rekkverk både på veranda og på hovedinngangs trapp

Mot vest har støtte mur av leca en liten bue inn mot øst i midtre del. Riss og sprekker i puss indikerer at det har vært bevegelse etter oppføring. Det er en del jordpress fra vest mot muren og den har lite sideveis støtte, og er av den grunn noe svak for ytre påvirkning/jordpress/tele etc.

Det er åpne verandadekker uten drypptak under. Dette medfører at det under veranda vest der det er støpt gulv og lite sol/luftgjennomstrømming blir tidvis vann og relativt mye fukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Vedr høye på rekkverk og åpninger i rekkverk, så er det ikke krav om endring i og med boligen er oppført før 2010.
Vedr. bue/jordpress mot mur vest, så anbefales det å følge med over tid med å feks sette på en gipslås for å sjekke om det er bevegelse i mur. Ellers anbefales det å etablere en forsterkning på mur enten innvendig (som er enkleste løsning) eller fjerne løsmasser og forsterk utvendig som tiltak for å hindre utvikling

Det anbefales å montere drypptak under veranda vest for å hindre at det blir stående fukt på gulv og delvis vegger over tid i rom under veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med 3 trinn til hovedinngang. Videre takoverbygd betongplatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert handrekker på tretrapp. Det trekker litt fukt gjennom betongdekket i fremste del/mot nord der det ikke er takoverbygg. Synlig under dekket i området helt nord. Fuktgjennomslag i dekket vil på sikt kunne medføre korrosjon i armering og kan skade betongen i dekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere rekkverk/handrekke. Det anbefales å legge membran på dekket på trapp for å hindre fuktgjennomslag i dekket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hoveddel:
Gulv: Laminat i 1 etg, med unntak av vindfang som har flis og vaskerom som har vinylbelegg. Parkett i loftstue. Vinylbelegg i soverom. Flis bad.

Vegger: Malt strie/malt tapet, tape. Flis i bad. Våtromstapet i vaskerom. En "spilevegg i stue"

Himling: Malt panel og tak-ess plater.

Overlate oppusset 1 etg og delvis loft i senere år. Våtrommene er originale i hovedsak.

Utleidel:
Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Malte glassfiberstrie.
Himling: Tak-ess plater.
I hovedsak original standard i utleidel

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

Utleidel med originale overflater har mer preg av elde, slitasje og utidsmessighet enn boligens hoveddel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert trebjelkelag som etasjeskillere.

Støpt isolert gulv på grunn i under etg.

Målt helning i stue og kjøkken i 1 etg og stue og ett soverom øst i loft etg, samt i stue og soverom sør/øst i utleidel.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i stue/kjøkken i 1 etg der det er 18 mm fra omlag midt i bygget og til vegg vest. Mest opp mot nord/vest. Gulvet stiger mot vest. I soverom øst i loft etg er det målt fra dør og til vegg øst. I retning nord/øst er det 27 mm avvik der gulv siger mot øst.

Ellers 11 mm på 2,5 m, med en kul målt fra dør til gang og i retning vestover. Ellers Kuler og svanker finnes inntil 6-8 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter.

Hva som er årsak til avvik vedr helning av gulv er ikke uten videre mulig å gi noe forklaring på. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å forsøke å avklare slike avvik, men noe unøyaktighet ved oppføring, samt ikke hensyn tatt eventuell krymp i konstruksjon grunnet uttørking etter oppføring kan feks være en av flere grunner

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Litt kort avstand sideveis for sotluke til brennbart materiale. Avstand skal være 30 cm. Slike forhold kan bli angitt som pålegg ved senere kontroller.

Siste kontroll var meldt 29.01.2025. Ikke utført står det på skjema fra kommunen. Ikke anmerkninger fra tidligere kontroller kjent for taktmannen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking gjort i vegg nord i kjøkken. Måling med piggelektroder i bunnsvill viser 15,3 %. Fuktnivå under 17 % vurderes å ikke medfører risiko for sopp/råte.

Det ble imidlertid avdekt at det er plast diffusjonsperre på vegg i rom under terreng. Dette var normal byggeskikk tidligere, men utover på 90 tallet ble det ansett som byggefeil med diffusjonsperre på vegger som ligger under terreng. Diffusjonsperre kan hindre at mindre normal fukt fra grunn/grunnmur får diffusere ut, og at fukten av den grunn akkumuleres i vegg bak plast.
Det var ikke tegn til dette her, men ved oppgradering/oppussing anbefales det å gjøre en vurdering om diffusjonsperre bør tas bort i rm med vegger under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med teppe på trinn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører med lakkert overflate i under etg, og hvite formpressede dører i 1 etg. og loft. Skiftet dører i 1 etg og loft etg. etter byggeår.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Originalt bad fra byggeår. Boligen oppført før det ble innført 3-mannskontroll av våtrom, og det var heller ikke normalt at det ble utstedt dokumentasjon på membran den gang boligen ble oppført. Dokumentasjon på membran/tettesjikt eksisterer derfor ikke.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:

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

Dusjsone ligger ved siden av dør.
Vindu og dør innenfor våtsoner i bad må/bør unngås, men kan det av en eller annen grunn ikke unngås, så må dør/vindu være i ett materiale som tåler fukt. Videre vil overgangen mellom vegg/membran og vindu/utforing bli ett svakt punkt der vann/fukt kan trekke inn i vegg og medføre fukt og råteskader i konstruksjon.
Det foreligger ingen opplysninger om tiltak/etablert tettesjikt som hindrer fuktvandring i limsjikt/fuger å trekke inn i vegg ved dør. Dette er TG 2 avvik.

Videre er alder alene TG 2 med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er registrert en del dårlige/svake/svekkede fuger i våtsoner i dusj. I nedre del av vegger i dusj var det forhøyet fuktverdier som kan ha sammenheng med slitte fuger.

Det er ikke flis på vegg bak servantskap

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å avlaste fuktbelastning på vegg/gulv med feks montering av dusjkabinett Da må i så fall dusjsone flyttes til der det tidliger var badekar og hvor det er tilgang til vann. Takhøyde i dusjsone er uhensiktsmessig lav, og i det området er det ikke mulig å montere kabinett. Øst der badekar i sin tid stod kan det være mulig å montere kabinett etter spesial mål.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ca 8 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp slukrist i dusj. Til sluk øst er det 6-7 mm. Kravet er 25 mm. Dørterskel er ikke tett, og en større vannutstrømming på gulv her vil kunne forårsake vannskade de vann vil trekke ut av rommet ved terskel. Lokalt fall i dusjsone, er opp mot kravet fra sør, vest og nord, men noe under kravet fra sør/øst som er i retning dør.

Det er vesentlig avvik på kravet til vanntett gulv over sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å sikre at gulv er vanntett -og med en varig og sikker løsning ved terskel - til minimum 25 mm over slukrister.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran, Spor som kan tyde på membran over klemring i sluk øst, og på vegg i servantskap, men ellers ingen spor av membran og ikke spor av membran under klemringer.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran kan ikke konstateres utover der der er sett spor av membran, og i servantskap er det feks ikke montert mansjett på avløpsrør eller annen fuktsikring inn i vegg rundt avløpsrøret. Dette reiser spørsmål om faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og ukjente forhold/ikke dokumentasjon på membran tilsier at det anbefales å etablere tett dusj løsning med kabinett. Det bør fuges tett rundt rør gjennom vegg i servantskap.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servantplate. Speil og lys over servant. Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, Blandebatteri på vegg der det tidligere var montert badekar.

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

Det foreligger ingen opplysninger om sikring av rom med innbygd sisterne. Det er ikke dren ut fra rom med sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere dren, eventuelt om det er mulig å montere elektronisk vannstoppesystem i sisternekasse.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftsspalte under dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort fra øvre del av trapp og mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Originalt vaskerom fra byggeår. Boligen oppført før det ble innført 3-mannskontroll av våtrom, og det var heller ikke normalt at det ble utstedt dokumentasjon på membran den gang boligen ble oppført. Dokumentasjon på membran/tettesjikt eksisterer derfor ikke.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegg og tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skal våtromstapet eller belegg holde kravet til tett membran, så må det enten være lagt med overlapp i skjøter eller sveiste skjøter. Her er det ikke det, og en skjøt på vegg vest bak vv bereder gliper litt - og den viser hva som i stor grad oppstår etter en tid med limt tapet kant i kant.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse i kritiske soner, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er spor etter fukt rundt avtrekk i himling. Ikke fukt i området på befaringsdag, og dette kan mest sannsynlig være som følge av kondens som enten har oppstått tilfeldig eller ved jevne mellomrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å legge membran/tettsjikt i våtsoner av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv. Varmekabler.

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

Tilstandsrapport

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

Her er det vanskelig å måle fram til sluk da det står tørketrommel og vaskemaskin over dette området, men så langt det er mulig å se er det ca 20 mm total høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til topp sluk. Kravet er 25 mm.
Her er det ikke tett gulv ved terskel. Større vannutstrømming på gulv kan medføre at vann føres ut av rommet under terskel.
Så er det målt delvis flatt gulv og delvis mellom 1:100 og 1:200 fall fra ulike retninger. Det bør være minimum 1:100 fall i hele gulvet i denne type våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en tett og varig løsning ved terskel der gulvet blir tett opp til minimum 25 mm over sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plast sluk. Vinylbelegg.

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

"Banemembran" over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Stål skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftsspalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort fra toalett rom. Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

UNDERETASJE/UTLEIDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Originalt bad fra byggeår. Boligen oppført før det ble innført 3-mannskontroll av våtrom, og det var heller ikke normalt at det ble utstedt dokumentasjon på membran den gang boligen ble oppført. Dokumentasjon på membran/tettesjikt eksisterer derfor ikke.

Var var

UNDERETASJE/UTLEIDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Malt glassfiberstrie på vegg og tak-ess plater i himling

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

Malt glassfiberstrie er ikke godkjent som membran i våtsoner i våtrom, med mindre det kan dokumenters at det er benyttet Jotun eller andre tilsvarende system. Her er det montert dusjkabinett og derav ikke direkte vannpåkjenning på vegg/gulv i dusjsone.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte/etablere tettesjikt i våtsoner i bad

UNDERETASJE/UTLEIDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Våtromsbelegg på gulv. Varmekabler.

Litt vanskelig å måle lokalt fall og ellers fall der det står vaskemaskin og annet, men i hovedsak ser det ut til at det er fall opp mot kravet for det meste av gulv der det er mulig å måle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ikke synlig forhold som indikerer behov for tiltak på kortere sikt

UNDERETASJE/UTLEIDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett.

UNDERETASJE/UTLEIDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servantplate. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dusjkabinett har enkel standard og det er noe begynnende korrodering og det lekker litt i bakkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes å skifte dusjkabinett.

UNDERETASJE/UTLEIDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.

UNDERETASJE/UTLEIDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort fra bod øst og i retning dusjsone. Det var 11 % i bunnsvill i vegg. Dette er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik innredning med benker og skap samt kjøkkenøy. Glatte antatt eikefiner fronter i sort utførelse.
Laminat benkeplater. Stål oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med microbølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap.

Det ser ikke ut til at el. anlegg eller vann og avløp ble endret og da utløste man ikke krav om waterguard og komfyrvakt. Men begge deler anbefales å montere.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventiator av stål som er koblet til kanalsystemet på felles avtrekks anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I kott nord/øst er det en villavent avtrekksvifte som er/var boligens opprinnelige vantilasjons system for hovedboenhet. Denne har avsug kontinuerlig fra våtrom, toalett rom og fra kjøkken. Så er det under oppgradering av kjøkken i 2011 montert en avtrekksvifte over kokesone på det opprinnelige avtrekks anlegget.
Når vifte i kjøkken startes så oppstår overtrykk i anlegget i og med det er en motor/vifte i kott som hindrer luftstrømmen fra kjøkken. Ved full styrke på vifte i kjøkken så blåser det inn via avtrekkskanaler i bad, vaskerom og toalett rom. Altså luft inn feil veg i disse rommene. Matos blir derfor ført inn i våt og sanitærrommene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kanal for ventilator i kjøkken må føres ut i separat kanal til yttervegg eller til over tak hvis dette skal fungere slik det er tenkt. I den sammenheng bør ikke kanal til felles avtrekks anlegg fjernes eller blokkeres i kjøkken, da dette er en del av boligens ventilasjonssystem som skal gå kontinuerlig.

UNDERETASJE/UTLEIDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Huseby Innredning med benker og skap med blåmalte profilerte fronter. Laminat benkeplate med dobbel stål oppvaskkum. Opplagt for løse hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal elde, slitasje og utidsmessighet i henhold til alder, men ikke sett større skader/avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med justering og noe oppussing vil innredning fungere greit i en tid videre.

UNDERETASJE/UTLEIDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast i yttervegg

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom med tak-ess plater i himling, tapet på vegg og laminat på gulv. Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende hvit servantplate. Gulvmontert toalett. Både servantskap og toalett er skiftet etter byggeår.

Panelovn på vegg. Ventilasjon er avtrekk til felles anlegg med tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har trykkvannsopplegg av kobber fra byggeår. Stoppekraner innvendig i henholdsvis bad i under etg og vaskerom i 1 etg. Så er det en stoppekran på plen/plass mot sør som eier vil påvise.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Oppførings år tilsier plast avløpsrør i sluker. Alt synlig er av plast.
Lufting på kloakk er ført til lyre over tak

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Beskrivelse

For hoveddel av boligen er det felles mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Tilluftspalter under dører i våtrom og i vinduer.

For utleidel er det elektrisk avtrekksvifte fra bad og kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert ventilator i kjøkken som har avkast mot fellesanlegg og vifte i kryploft. Dette er feil montering og uheldig løsning som skaper overtrykk mot våt og sanitær rom, der matos fra kjøkken kan bli ført inn i disse rommene ved bruk av ventilator vifte. Dette er nærmere beskrevet under pkt for kjøkken ventilator.

Videre registreres det en ulyd i avtrekksvifte i kott. Dette er en klassisk lager lys i motor som indikerer slitasje. Lyden gir resonans i flere om, men mest i våtrommene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilator i kjøkken må kobles til eget avkast ut. Motor/lager i villavent aggregat må påregnes skiftes grunnet ulyd i motor.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l vv bereder i vaskerom i 1 etg for hoveddel

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tank er koblet til el.anlegg via stikkontakt

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank for utleidel

Beskrivelse

200 l vv bereder fra byggeår plassert i bad i under etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse

Det er varmekabler i gulv i begge bad, vaskerom og i vindfang i 1 etg.
Vedovn i stue.
Ellers panelovner som varmekilder i de fleste oppholdsrom.

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.

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Normalt skjult anlegg. Separate anlegg med fordelerskap i hver boenhet. Automatsikringer

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.
   1999

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Originalt anlegg uten samsvarserklæring og ingen utvidet el. kontroll medfører ukjent tilstand på anlegget.

    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 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Det er montert en rekke røykvarslere og det er varslere i alle plan.

I loft etg i hoveddel er det ett 6 kg pulverapparat. Det står ikke produksjonsår på dette, men eier opplyser at det er under 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Tilbakemelding fra selger etter befaring om at det er kjøpt inn nytt godkjent brannslukningsapparat i utleiedel der det var mangelfullt apparat under befaringen

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold av fjell med sprengt tomtegrop og sprengsteinmasser som avrettning i tomt

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenssystem. Det forutsettes derav at drenssystem er utført etter normal byggeskikk og gjeldene regelverk på oppføringstidspunktet. Synlig spor av grunnmursplast noen få steder der terreng er fyllt opp på mur.

Vurdering/TG basert utelukkende på alder og registrerte forhold. Ingen synlige forhold innvendig eller på annen måte kjente og opplyste forhold som indikerer svikt eller feil med utvendig fuktsikring på befaringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av leca lettklinker. Utvendig pusset. Påsatt grunnmursplast under bakkenivå. Innvendig påforet, isolert og platekledd

Se pkt for hulltaking der det er beskrevet at det er plast diffusjonsperre på vegger innvendig i rom under terreng. Dette kan være en uheldig løsning.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall på terreng fra nord og ned til treplatt langs nordsiden av bygget. Under platten som er 1,4 m bred ca ser det ut til å være singel, og det er enten flatt eller mulig fall fra grunnmur. Det er slik forholdene er på stedet ikke grunnlag for å angi noe avvik som følge av problem med overflate vann mot grunnmur, men det må nevnes at kravet er at det skal være fall på 1:50 fra grunnmur - 3 meter ut fra grunnmur på alle sider av bygget. Det er det nok ikke i dette tilfellet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv på grunn og ringmur/grunnmur på 3 sider av leca lettklinker. Trevegg i front. Over mur er det enkelt bindingsverk. Det er utvendig vindsperre/hunonittplater, lekter og liggende trepanel. Saltak av tre med fagverk takstol som er tekket med betongpanner.
Leddport av tre med el. portåpner. Sidedør av tre. Vinduer vegg øst av tre md isolerglass. Strøm og lys innlagt.

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

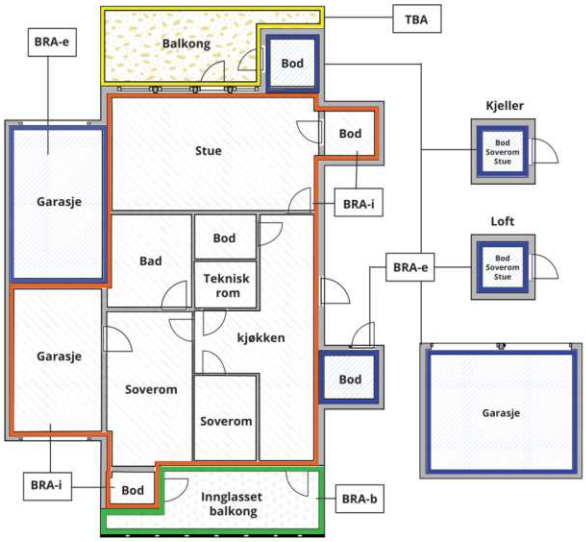
Hva er måleverdig areal?

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 (med hybel/leilighet)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	89			89	2
1. Etasje	51			51	38
Underetasje/utleidel	76			76	22
Kjeller		5		5	
SUM	**216**	**5**			**62**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue m/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapperom, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, toalettrom, bod		
Underetasje/utleidel	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning ser ut til å stemme i alle hovedsak. Bod i kjeller har flyttet dør til utside og derav ikke tilgang direkte fra utleide. Dette er forhold av mindre vesentlig betydning.

Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

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 og loft etg varierer mellom 2,39 m og 2,41 m. Mellom 2,399 m og 2,403 . i under etg. Takhøyder er til kravene.

Fra loft etg skal det være alternativ rømningsveg fra annet hver rom i tillegg til Intern trapp i boligen. Her er det vinduer som blir alternativ rømningsveg. Det kan være inntil 5 m. hoppehøyde fra nedre karm i vindu og til planert terreng. Planert terreng fordi andre løsninger som veranda/terrasser og annet oftest har lagret gjenstander man kan skade seg på. Her er det ikke tilrettelagte forhold som beskrevet over fra noen av vinduene eller fra veranda i loft etg. Det er riktig nok mulig å ta seg ut gjennom vinduer både øst og vest, og det er mulig å ta seg ned til terrasse vest, og det er mulig å gå på skråtak og hoppe ned til terreng mot øst, men dette er ikke løsninger som tilfredsstiller krav til rømningsveg.

I utleidel er det vindu vestover i kjøkken og stue. Disse vender ut mot ett lukket areal i retning vest - altså der man har

utsyn. Veranda over hindrer også dagslys til disse vinduene i stor gra. Kjøkken er rom for varig opphold, og i og med dette er lukket rom fra stue skal det være vindu med utsyn og dagslys i dette rommet. Vinduet her tilfredsstiller ikke dette kravet. I stue skal det være 10 % dagslys flate i forhold til gulvflate. Rommet er 22 m2, og dagslysflate i vinduer sør er 1,74 m2. Vindu vest gir ikke daglys i og med det er veranda over.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
Loft		12		12	
SUM		**53**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning ser ut til å stemme. Garasje står oppført i grunnbok med igangsettings tillatelese. Det kan indikerer at at det ikke foreligger ferdigattest

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 (med hybel/leilighet)	208	13
Garasje	0	0

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Monica Dahle Sylte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	754		0	827.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tranebærvegen 2

Hjemmelshaver
Sylte Monica Dahle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Tranebærvegen i Høgnakken boligområde. Veletablert området med eneboliger og delte boliger. Moldemarka med turområder sommer og vinter like ved. Barnehage i nærområdet.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plen og hage med busker og trær

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.12.2025		Gjennomgått		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/RZ3545

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.
45251204

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Dahle Sylte	Arild Sylte

Gateadresse
Tranebærvegen 2

Poststed	Postnr
MOLDE	6429

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: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 6211504

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

Beskrivelse: Vannlekkasje i rør under tidligere badekar på bad i 2.etg

Document reference: 45251204

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført gjennom forsikringsselskap
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mifo El-kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Snekker Johnsen:Utført påbygg terrasse og svalgang bak huset
Arbeid utført av	Snekker Johnsen

Document reference: 45251204

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 3 romsleilighet på 82 kvadrat

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251204

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: 45251204

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Dahle Sylte	a0182a2154f233b5659b18 b1d594a34ced17754e	06.11.2025 17:33:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Sylte	13436a0e8926661351085 532987463168d2463cf	06.11.2025 17:37:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251204

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.11.2025 12:50

Eiendom 1506-26/754

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	30.06.1998	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	827,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal	827,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	754	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tranebærvegen 2	6429 Molde	Høgnakken	Nordbyen	Molde Domkirke

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.06.1998	Kart- og delingsforretning	1506-26/3	Avgiver	-827,7
		1506-26/754	Mottaker	827,7
24.05.2008	Feilretting	1506-26/589	Berørt	0
		1506-26/706	Berørt	0
		1506-26/604	Berørt	0
		1506-26/654	Berørt	0
		1506-26/645	Berørt	0
		1506-27/296	Berørt	0
		1506-26/679	Berørt	0
		1506-26/602	Berørt	0
		1506-26/680	Berørt	0
		1506-26/581	Berørt	0
		1506-26/754	Berørt	0
		1506-26/655	Berørt	0
		1506-26/659	Berørt	0
		1506-26/810	Berørt	0
		1506-26/806	Berørt	0
		1506-26/471	Berørt	0
		1506-26/670	Berørt	0
		1506-26/809	Berørt	0
		1506-25/1566	Berørt	0
		1506-26/732	Berørt	0
		1506-25/1620	Berørt	0
		1506-26/488	Berørt	0
		1506-26/734	Berørt	0
		1506-26/318	Berørt	0
		1506-27/472	Berørt	0
		1506-26/729	Berørt	0
		1506-26/699	Berørt	0
		1506-26/529	Berørt	0
		1506-27/290	Berørt	0
		1506-26/500	Berørt	0
		1506-26/549	Berørt	0
		1506-26/210	Berørt	0
		1506-26/682	Berørt	0
		1506-26/125	Berørt	0
		1506-26/730	Berørt	0
		1506-26/625	Berørt	0
		1506-26/496	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-26/742	Berørt	0
		1506-26/525	Berørt	0
		1506-26/479	Berørt	0
		1506-26/497	Berørt	0
		1506-26/501	Berørt	0
		1506-26/490	Berørt	0
		1506-25/1122	Berørt	0
		1506-26/621	Berørt	0
		1506-26/710	Berørt	0
		1506-26/376	Berørt	0
		1506-26/628	Berørt	0
		1506-26/593	Berørt	0
		1506-26/567	Berørt	0
		1506-26/533	Berørt	0
		1506-26/576	Berørt	0
		1506-26/649	Berørt	0
		1506-26/489	Berørt	0
		1506-27/54	Berørt	0
		1506-26/638	Berørt	0
		1506-26/790	Berørt	0
		1506-26/484	Berørt	0
		1506-26/575	Berørt	0
		1506-26/545	Berørt	0
		1506-26/156	Berørt	0
		1506-26/762	Berørt	0
		1506-26/802	Berørt	0
		1506-26/606	Berørt	0
		1506-26/714	Berørt	0
		1506-26/728	Berørt	0
		1506-26/487	Berørt	0
		1506-26/527	Berørt	0
		1506-26/664	Berørt	0
		1506-26/328	Berørt	0
		1506-26/794	Berørt	0
		1506-26/522	Berørt	0
		1506-26/483	Berørt	0
		1506-26/317	Berørt	0
		1506-26/603	Berørt	0
		1506-26/797	Berørt	0
		1506-26/675	Berørt	0
		1506-26/656	Berørt	0
		1506-26/498	Berørt	0
		1506-26/787	Berørt	0
		1506-27/55	Berørt	0
		1506-26/569	Berørt	0
		1506-27/284	Berørt	0
		1506-26/530	Berørt	0
		1506-26/718	Berørt	0
		1506-26/704	Berørt	0
		1506-27/471	Berørt	0
		1506-26/515	Berørt	0
		1506-26/677	Berørt	0
		1506-26/41	Berørt	0
		1506-26/792	Berørt	0
		1506-26/746	Berørt	0
		1506-26/620	Berørt	0
		1506-26/321	Berørt	0
		1506-26/520	Berørt	0
		1506-26/98	Berørt	0
		1506-26/622	Berørt	0
		1506-26/744	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-26/753	Berørt	0
		1506-26/807	Berørt	0
		1506-26/748	Berørt	0
		1506-27/5	Berørt	0
		1506-26/711	Berørt	0
		1506-26/508	Berørt	0
		1506-26/542	Berørt	0
		1506-26/770	Berørt	0
		1506-26/703	Berørt	0
		1506-26/686	Berørt	0
		1506-26/736	Berørt	0
		1506-26/778	Berørt	0
		1506-26/548	Berørt	0
		1506-26/643	Berørt	0
		1506-27/282	Berørt	0
		1506-26/579	Berørt	0
		1506-26/752	Berørt	0
		1506-26/544	Berørt	0
		1506-26/657	Berørt	0
		1506-26/580	Berørt	0
		1506-26/517	Berørt	0
		1506-26/612	Berørt	0
		1506-26/684	Berørt	0
		1506-26/717	Berørt	0
		1506-26/578	Berørt	0
		1506-26/800	Berørt	0
		1506-27/292	Berørt	0
		1506-26/660	Berørt	0
		1506-26/716	Berørt	0
		1506-26/329	Berørt	0
		1506-26/665	Berørt	0
		1506-26/572	Berørt	0
		1506-26/42	Berørt	0
		1506-26/652	Berørt	0
		1506-26/627	Berørt	0
		1506-25/1568	Berørt	0
		1506-26/325	Berørt	0
		1506-26/626	Berørt	0
		1506-26/505	Berørt	0
		1506-27/214	Berørt	0
		1506-26/480	Berørt	0
		1506-26/648	Berørt	0
		1506-26/475	Berørt	0
		1506-26/474	Berørt	0
		1506-26/650	Berørt	0
		1506-27/190	Berørt	0
		1506-26/750	Berørt	0
		1506-26/749	Berørt	0
		1506-26/554	Berørt	0
		1506-26/692	Berørt	0
		1502-26/423	Berørt	0
		1506-26/326	Berørt	0
		1506-26/713	Berørt	0
		1506-26/816	Berørt	0
		1506-26/472	Berørt	0
		1579-68/4	Berørt	0
		1506-26/220	Berørt	0
		1506-26/414	Berørt	0
		1506-26/493	Berørt	0
		1506-26/687	Berørt	0
		1506-26/804	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-26/495	Berørt	0
		1506-26/751	Berørt	0
		1506-26/777	Berørt	0
		1506-26/688	Berørt	0
		1506-26/570	Berørt	0
		1506-26/771	Berørt	0
		1506-26/528	Berørt	0
		1506-26/543	Berørt	0
		1506-26/63	Berørt	0
		1506-26/574	Berørt	0
		1506-26/607	Berørt	0
		1506-26/596	Berørt	0
		1506-26/608	Berørt	0
		1506-26/568	Berørt	0
		1506-26/519	Berørt	0
		1506-26/531	Berørt	0
		1506-26/715	Berørt	0
		1506-26/566	Berørt	0
		1506-26/320	Berørt	0
		1506-26/425	Berørt	0
		1506-26/416	Berørt	0
		1506-26/523	Berørt	0
		1506-27/212	Berørt	0
		1506-26/504	Berørt	0
		1506-26/735	Berørt	0
		1506-27/56	Berørt	0
		1506-27/135	Berørt	0
		1506-26/758	Berørt	0
		1506-26/511	Berørt	0
		1506-26/506	Berørt	0
		1506-26/755	Berørt	0
		1506-26/476	Berørt	0
		1506-26/763	Berørt	0
		1506-26/431	Berørt	0
		1506-26/641	Berørt	0
		1506-26/513	Berørt	0
		1506-26/674	Berørt	0
		1506-26/639	Berørt	0
		1506-26/783	Berørt	0
		1506-26/510	Berørt	0
		1506-26/693	Berørt	0
		1506-26/595	Berørt	0
		1506-26/481	Berørt	0
		1506-26/316	Berørt	0
		1506-26/644	Berørt	0
		1506-26/573	Berørt	0
		1506-27/205	Berørt	0
		1506-26/9	Berørt	0
		1506-26/478	Berørt	0
		1506-26/733	Berørt	0
		1506-26/661	Berørt	0
		1506-27/294	Berørt	0
		1506-26/678	Berørt	0
		1506-26/741	Berørt	0
		1506-26/667	Berørt	0
		1506-26/705	Berørt	0
		1506-26/616	Berørt	0
		1506-26/691	Berørt	0
		1506-27/18	Berørt	0
		1506-26/516	Berørt	0
		1506-26/708	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-26/590	Berørt	0
		1506-26/803	Berørt	0
		1506-26/761	Berørt	0
		1506-26/617	Berørt	0
		1579-68/1	Berørt	0
		1506-26/7	Berørt	0
		1506-26/722	Berørt	0
		1506-26/313	Berørt	0
		1506-26/11	Berørt	0
		1506-26/651	Berørt	0
		1506-26/524	Berørt	0
		1506-26/799	Berørt	0
		1506-26/526	Berørt	0
		1506-26/486	Berørt	0
		1506-26/374	Berørt	0
		1506-26/623	Berørt	0
		1506-26/503	Berørt	0
		1506-26/707	Berørt	0
		1506-26/668	Berørt	0
		1506-26/263	Berørt	0
		1506-27/57	Berørt	0
		1506-25/1599	Berørt	0
		1506-27/207	Berørt	0
		1506-26/611	Berørt	0
		1506-26/535	Berørt	0
		1506-26/743	Berørt	0
		1506-26/502	Berørt	0
		1506-26/514	Berørt	0
		1506-26/805	Berørt	0
		1506-26/760	Berørt	0
		1506-26/223	Berørt	0
		1506-26/694	Berørt	0
		1506-26/473	Berørt	0
		1506-26/494	Berørt	0
		1506-26/822	Berørt	0
		1506-26/430	Berørt	0
		1506-26/534	Berørt	0
		1506-26/591	Berørt	0
		1506-26/327	Berørt	0
		1506-26/653	Berørt	0
		1506-26/769	Berørt	0
		1506-26/695	Berørt	0
		1506-26/477	Berørt	0
		1506-26/640	Berørt	0
		1506-25/1	Berørt	0
		1506-26/646	Berørt	0
		1506-26/314	Berørt	0
		1506-26/798	Berørt	0
		1506-26/712	Berørt	0
		1506-26/492	Berørt	0
		1506-26/666	Berørt	0
		1506-26/315	Berørt	0
		1506-26/719	Berørt	0
		1506-26/731	Berørt	0
		1506-26/415	Berørt	0
		1506-26/532	Berørt	0
		1506-26/3	Berørt	0
		1506-26/546	Berørt	0
		1506-26/759	Berørt	0
		1506-26/662	Berørt	0
		1506-26/663	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-26/767	Berørt	0
		1506-26/375	Berørt	0
		1506-26/624	Berørt	0
		1506-27/295	Berørt	0
		1506-26/592	Berørt	0
		1506-26/521	Berørt	0
		1506-26/808	Berørt	0
		1506-29/5	Berørt	0
		1506-26/689	Berørt	0
		1506-26/610	Berørt	0
		1506-26/796	Berørt	0
		1506-26/768	Berørt	0
		1506-26/720	Berørt	0
		1506-27/129	Berørt	0
		1506-26/553	Berørt	0
		1506-26/217	Berørt	0
		1506-26/577	Berørt	0
		1506-26/631	Berørt	0
		1506-27/208	Berørt	0
		1506-26/43	Berørt	0
		1506-26/795	Berørt	0
		1506-26/518	Berørt	0
		1506-26/491	Berørt	0
		1506-26/690	Berørt	0
		1506-26/536	Berørt	0
		1548-0/0	Berørt	0
		1506-26/512	Berørt	0
		1506-26/709	Berørt	0
		1506-26/685	Berørt	0
		1506-26/636	Berørt	0
		1506-26/507	Berørt	0
		1506-26/793	Berørt	0
		1506-26/482	Berørt	0
		1506-26/485	Berørt	0
		1506-26/637	Berørt	0
		1506-26/571	Berørt	0
		1506-27/130	Berørt	0
		1506-26/565	Berørt	0
		1506-26/721	Berørt	0
		1506-26/671	Berørt	0
		1506-26/323	Berørt	0
		1506-26/789	Berørt	0
		1506-26/547	Berørt	0
		1506-26/647	Berørt	0
		1506-26/676	Berørt	0
		1506-26/817	Berørt	0
		1506-26/635	Berørt	0
		1506-26/642	Berørt	0
		1506-26/791	Berørt	0
		1506-27/287	Berørt	0
		1506-26/658	Berørt	0
		1506-26/594	Berørt	0
		1506-27/26	Berørt	0
		1506-26/605	Berørt	0
		1506-26/801	Berørt	0
		1506-26/619	Berørt	0
		1506-25/1510	Berørt	0
		1506-26/509	Berørt	0
		1506-26/324	Berørt	0
		1506-26/788	Berørt	0
		1506-26/499	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	1506-26/754	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	16007757			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.09.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	221/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	18.07.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	221/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	140	5	1	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	81	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/0	0/0	89/0
H02	Hovedetasje	0	51/0	0/0	51/0
U01	Underetasje	1	81/0	0/0	81/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	16007765			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.05.2002	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	42/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	42/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

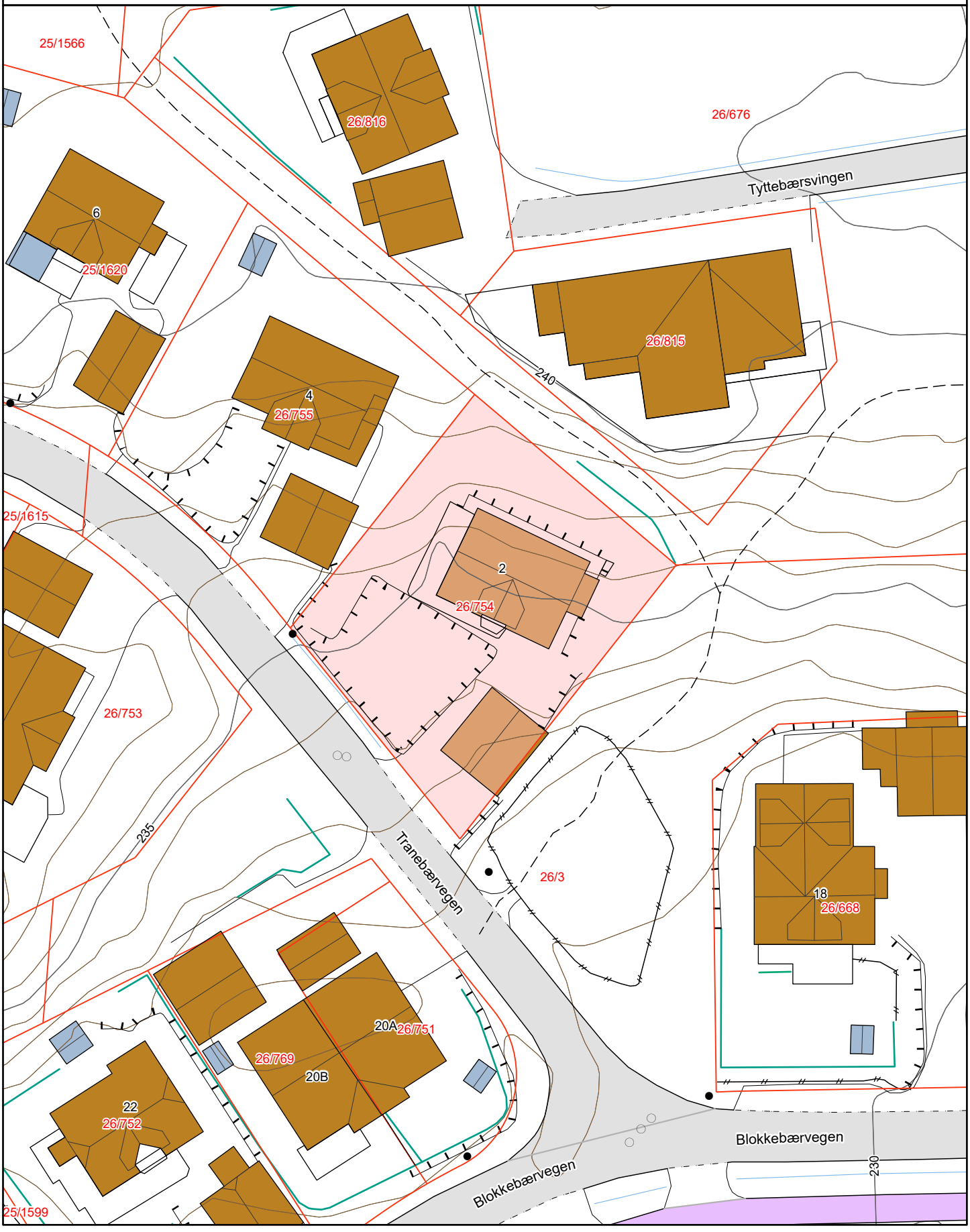
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	42/0	42/0

Oversiktskart

Adresse: **Tranebærvegen 2, 6429 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/754/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 827 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.11.2025



Matrikkelkart

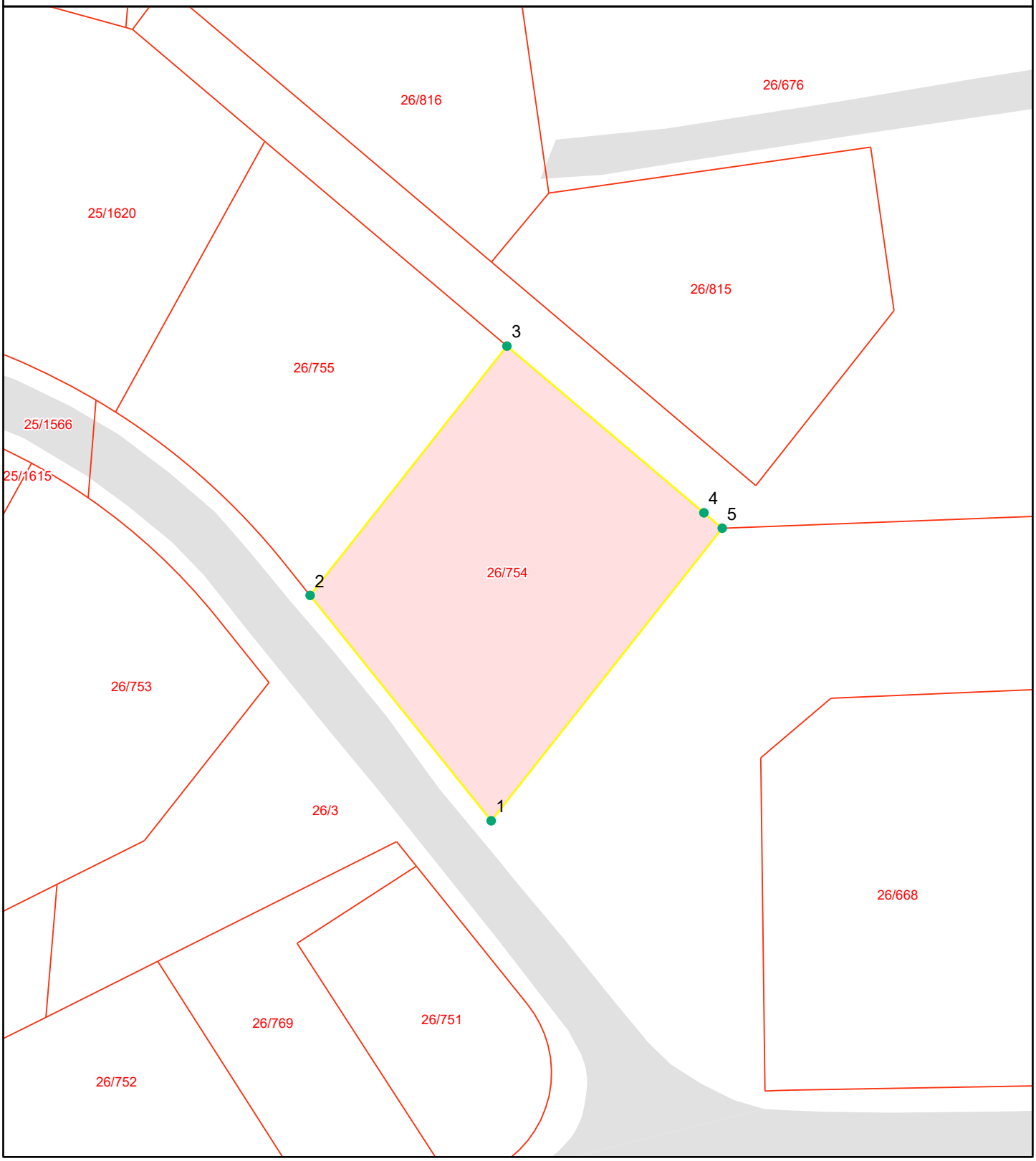
Adresse: **Tranebærvegen 2, 6429 Molde**
Gnr/bnr: **1506/26/754/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 827 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.11.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959199.07	407273.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.71	0
2	6959219.84	407256.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	29.34	0
3	6959242.81	407274.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.84	0
4	6959227.45	407292.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.21	0
5	6959226.03	407294.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	34.43	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/754
Adresse: Tranebærvegen 2
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 03.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	754	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 827 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 827 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501

Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0702
Navn	Reguleringsendring omr. vest for Tyttebærsvingen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1886/bestemmelser0702.pdf

Id	0194
Navn	Vesentlig endring bebyggelsesplan Høgnakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1768/0194.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1769/0584.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1396
Navn	Justering bebyggelsesplan for del av Høgnakken.
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1768/0194.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1769/0584.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1436/0584_RP_nordbyenVest_planbest_1986-09-08.pdf

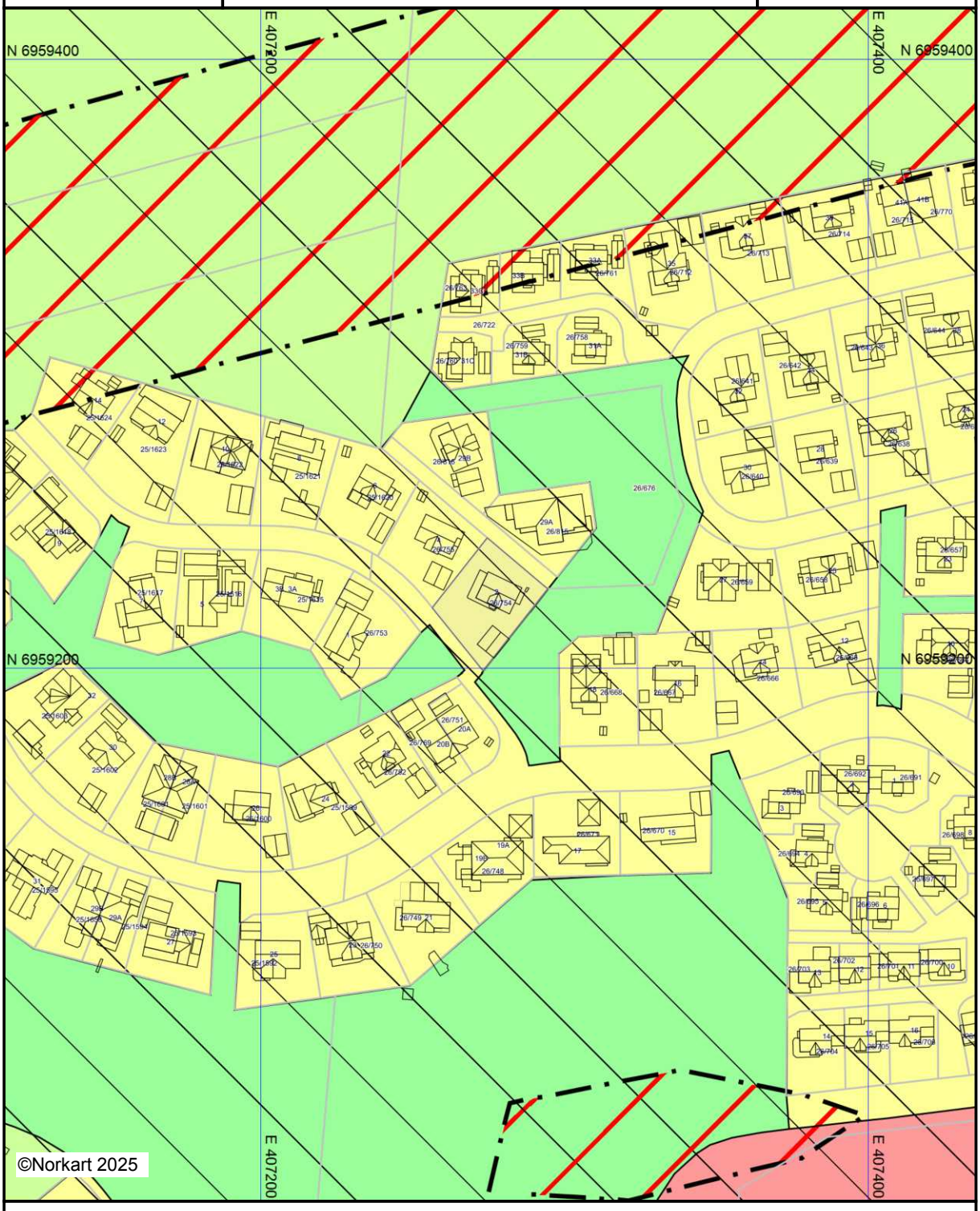
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/754
Adresse: Tranebærvegen 2
Utskriftsdato: 03.11.2025
Målestokk: 1:2000

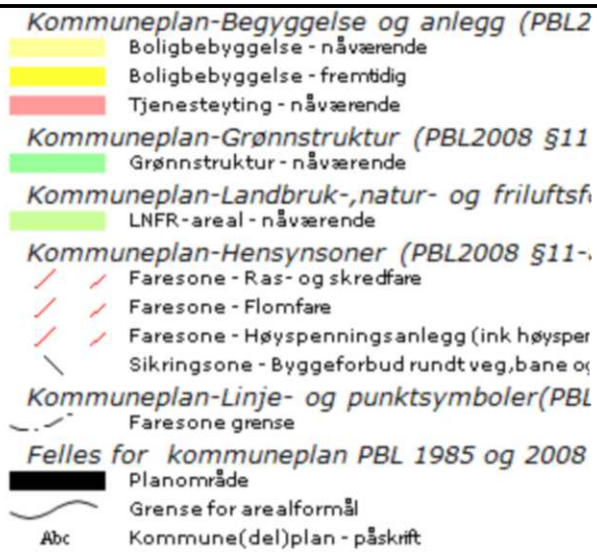
N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

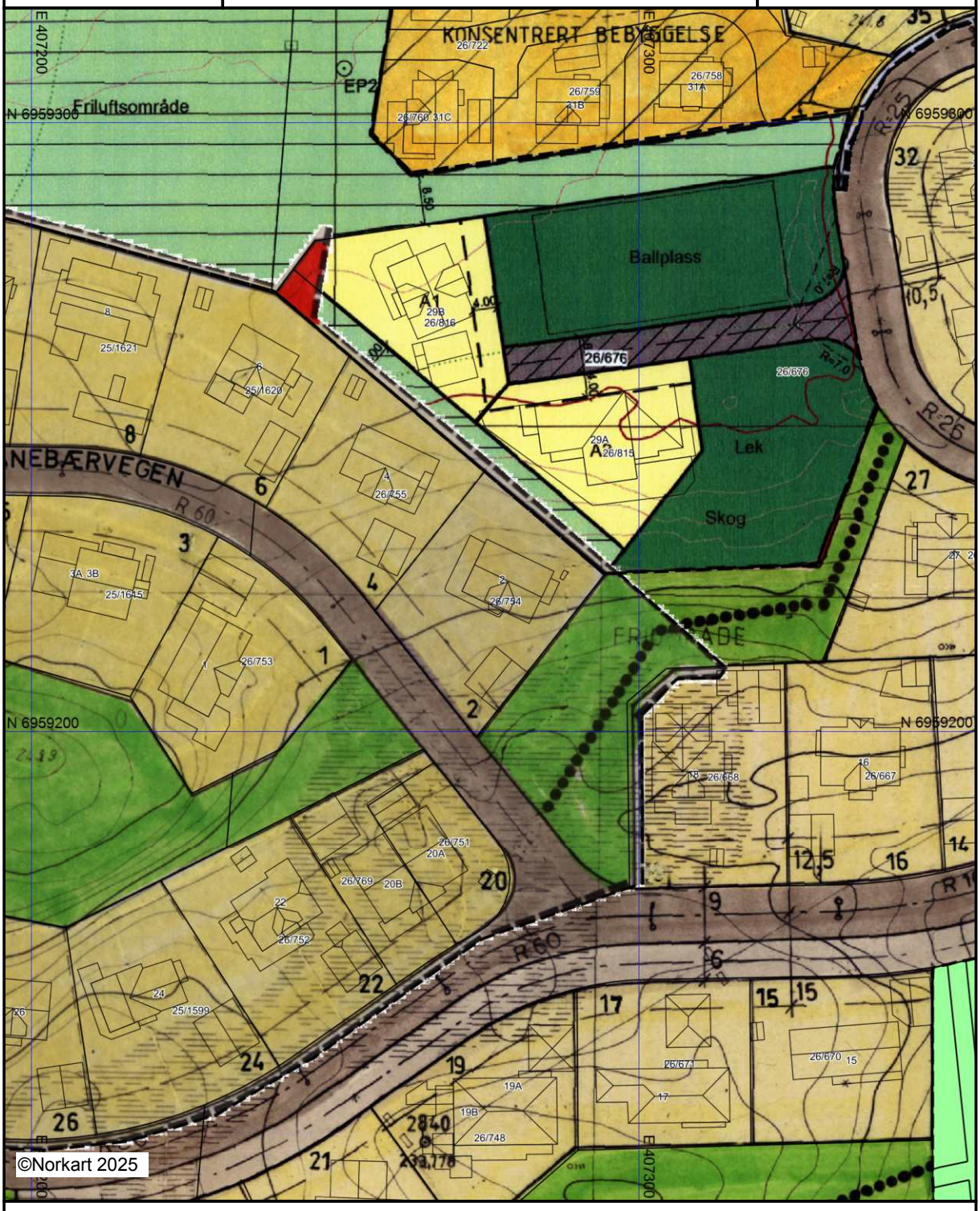
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/754
Adresse: Tranebærvegen 2
Utskriftsdato: 03.11.2025
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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Turveg

Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

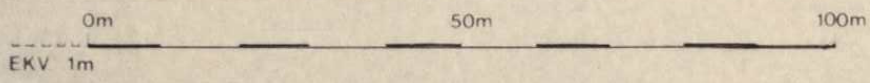
Formålsgrense

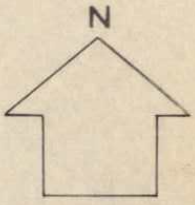
Tegnforklaring

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - Frittliggende småhus
   - Offentlig formål
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - Kjøreveg
4. FRIOMRÅDER
   - Park, turveg, lekeplass
6. SPESIALOMRÅDER
   - Friluftsområde

- Reguleringsgrense
- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Senterlinje veg
- Stier





1 : 1000

Saksbehandling		Revisjon		
Teknisk styre sak 443/96	26.11.-96			

JUSTERING AV BEBYGGELSESPLANEN FOR DEL AV

HØGNAKKEN

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

MOLDE DEN 26. NOVEMBER 1996

TROND LAGE EDVARDSEN

PLAN NR 1396

REV.

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

TG/-

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSESPLANEN FOR HØGNAKKEN. PLAN NR 0194.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 3.

I tillegg til bestemmelser for de enkelte delområder kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 4.

OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS.

a) Bygningens form.

Bygningssjefen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning får enhetlig preg. Takvinkelen kan fastsettes av bygningssjefen.

b) Etasjetall og høyde.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer, etasjetallet regnes i samsvar med kap. 23:1 i byggeforskriftene. I tillegg kan sokkeletasje hvor terrenget etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Ved slike løsninger kan bygningssjefen sette krav til møneretning for å begrense fasadehøyden. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, mønehøyde er 9 meter.

c) Utnytting av tomta.

Bebygd flate, medregnet garasje, uthus, boder o.l. kan maksimalt utgjøre 35% av netto tomteareal.

d) Plassering av bygninger. Opparbeiding av tomta.

Bygninger skal plasseres innenfor visse byggegrenser.

Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:
- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen: avstand minimum 4.0 meter fra regulert veg.
- Garasje med utkjøring paralellt med kjørevegen: avstand minimum 3.0 meter fra regulert veg.

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3). Plassering av garasje skal derfor være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Situasjonsplan

Ved byggemelding skal det legges fram en samlet situasjonsplan for det aktuelle området som viser tomtedeling og viser hvordan tomten er planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 3. Plassering av garasjer skal derfor være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighusene, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med disse.

b) Bygningens form.

Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkelen skal fastsettes av av bygningssjefen.

c) Utnytting og høyde.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer i form av rekke, kjede - eller terrassehus. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningssjefen. Bygningens bruttoareal (regnet etter NS3940) skal ikke overstige 40% av netto tomteareal.

§ 6

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG ENEBOLIGER.

a) For viste områder kan områdene utnyttes til eneboliger, kjedehus, tomannsboliger eller rekkehus innen rammen av § 4 og § 5.

b) Teknisk styre skal godkjenne tomtedelingsplan for et område før utbygging kan ta til.

§ 7

FRIOMRÅDE.

a) Friområder i planen er i første rekke å betrakte som lekeareal og parkdrag.

b) I friområdene kan bygningssjefen tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

c) Skal områdene opparbeides skal det skje etter plan godkjent av bygningssjefen.

d) Eksisterende vegetasjon i friområdene skal beholdes i størst mulig grad.

§ 8

FAREOMRÅDE.

Se fellesbestemmelsene for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 9

SPESIALOMRÅDER.

Innenfor spesialområder, klimavernsoner, er det ikke tillatt med noen form for inngrep i leplantingen.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningssjefen kan gi påbud om vern av spesiell verdifull vegetasjon innenfor friområdene og områdene for frittliggende småhus.

b) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningssjefen innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Molde kommune.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE
24 mai 1994

Trond Lage Edvardsen

Tove Gjelsten

Molde kommune

Reguleringssjefen

REGULERINGSBESTEMMELSER

for området vest for Tyttebærsvingen, plan nr.0702.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til;

1. Byggeområder;
   - Område for frittliggende småhusbebyggelse.

4. Friområde;
   - Lekeplass/ snødepot.

6. Spesialområder;
   - Friluftsområde (på land).

7. Fellesområder:
   - Felles avkjørsel

§ 3

I tillegg til bestemmelser for de enkelte delområdene kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 4

BYGGEOMRÅDER: Område for frittliggende småhusbebyggelse.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmtak. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og møneretning.

b. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til boligareal innenfor rammene av bestemmelsene i bygningsforskriftene.

c. Bolighuset kan ikke utformes som tomannsbolig eller inneholde flere likeverdige boenheter. Det skal være en boenhet med mulighet for sokkelleilighet dersom terrenget tillater en slik løsning.

d. For hver boenhet skal det på egen eiendom avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

e. Garasjer skal tilpasses bolighuset med tanke på materialvalg, form og farge. Frittliggende garasjer kan kun oppføres i 1 etasje og kan ikke inneholde noen boligfunksjon. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Endelig plassering bestemmes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§5

FRIOMRÅDE: Lekeplass/ snødepot.

a. Friområdet i planen skal i første rekke betraktes som lekeareal. På vinterstid kan området benyttes til depot for snø.

b. Turstier gjennom området kan opparbeides for å bedre tilgjengeligheten.

c. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning og andre inngrep som ikke er til hinder for områdets bruk og har naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 6

SPESIALOMRÅDE: Friluftsområde (på land).

a. I områder merket som friluftsområde, kan det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

b. Opparbeiding av friluftsområder er ikke tillatt. Det kan godtas opparbeiding av turstier eller lignende som tilrettelegger for friluftsaktivitet i området. All opparbeiding skal godkjennes av kommunen.

c. Skogsbehandling i friluftsområdet legges opp slik at den tar hensyn til områdets allsidige funksjon som klimaværnsone, landskapselement og rekreasjonsareal.

§ 7

FELLESOMRÅDE.

d. Veg som på planen er merket felles avkjørsel, skal ansees som adkomst til boligtomt A1 og A2.

e. Vedlikehold og snøbrøyting av vegareal merket som felles avkjørsel skal kostes av eiere som på planen er merket A1 og A2, med en lik fordeling mellom partene.

f. Veg som går gjennom friområde kan ikke inngjerdes. Beplantning langs vegkanten er mulig dersom vegetasjonen ikke er til hinder for ferdsel mellom friområdene eller hindrer sikt i kryss.

§ 8

FELLESBESTEMMELSER.

a. Kommunen skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en form, farge og materialbehandling som harmonerer med den øvrige bebyggelsen.

b. Ved byggemelding skal det følge med situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens § 69 nr 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr.3)
Høye støttemurer skal unngås. Nivåforskjeller på eiendommen bør løses med skråninger. Bygningsrådet skal godkjenne støttemurer som får en høyde på mer enn 1 meter.
For å vurdere byggesaken krever bygningsmyndighetene terrengprofiler (tverrprofiler og lengdeprofiler) av tomta med tilstøtende eiendommer, bygninger og veier. Eksisterende og ny situasjon skal tydelig fremkomme på tegningene.

c. Ingen eiendom kan innhegnes mot veg uten bygningsrådets godkjennelse. Innhegningen bør være av hekk, buskplanter eller kantstein. Alle gjerder mot vei skal godkjennes av kommunen med tanke på høyde, materialbruk og farge.

d. Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under bygge- og anleggsperioden.

e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel.

g. Kommunen kan gi påbud om vern av spesiell verdifull vegetasjon innenfor friområdet og området for frittliggende småhusbebyggelse.

h. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trått i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

i. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningsloven og vedtektene for Molde Kommune.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

16. juli 2003

Trond Lage Edvardsen

Lorents Urgård

Vedtatt i Molde kommunestyre den 26. februar 2004, sak ¾.

Jan Petter Hammerø
ordfører

MOLDE KOMMUNE

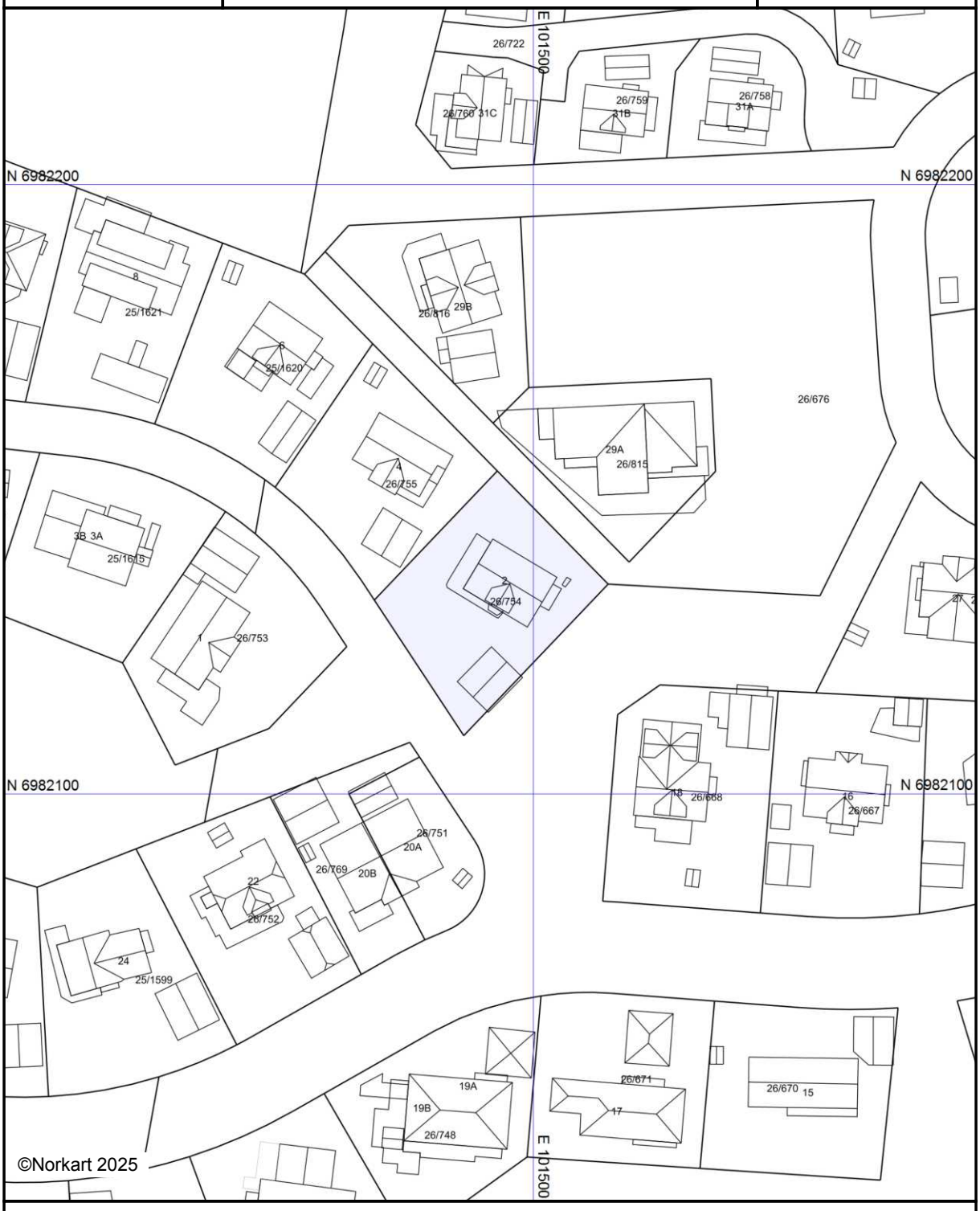
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/754
Adresse: Tranebærvegen 2
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Arild Sylte
Skolevegen 16
6400 Molde

Arkiv:	Saksbehandler:	Molde:
26/754	Anne Lene Helgetun	17. august 1998

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

---

pbl 301/98 **Søknad om tillatelse for oppføring av enebolig med sokkelleilighet og garasje. Gnr 26, bnr 754, Tranebærvegen 2. Arild Sylte.**

Saksopplysninger

Ansvarlig søker: Block Watne AS
Tiltakshaver: Arild Sylte
Hjemmelshaver: Monica Dahle Sylte og Arild Sylte

Søknaden er datert 17. juni 1998 og vedlagt situasjonsplan, plan- og fasadetegninger, aktivt nabosamtykke, ansvarsoppgave med tiltaksprofil og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Revidert situasjonsplan, nytt nabosamtykke, terrengprofiler, samt diverse reviderte søknader om ansvarsrett er innsendt ved brev av 30. juli 1998.

Følgende foretak søker om ansvarsrett og lokal godkjenning:

- L.A. Nordhaug:
  Prosjekterende, utførende og kontrollerende for prosjektering/utførelse av grunnarbeider.

- Block Watne AS:
  Søker, samordner, prosjekterende for betong og pipe/ildsted, samt utførende og kontrollerende for utførelsen av bygningsmessige arbeider (unntatt mur/puss, pipe/ildsted, membran og våtromsarbeider).

- Norsk Byggplan:
  Prosjekterende og kontrollerende for prosjektering av bygningsutforming.

- Støren Treindustri:
  Prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen av bygning (unntatt grunnarbeid og pipe/ildsted) og takstoler.

- HTS Centeret A/S:
  Utførende og kontrollerende for utførelsen av membran og våtromsarbeider.

- Norsk Takstallianse A/S:
  Kontrollerende for prosjektering av pipe/ildsted og betong, samt kontrollerende for utførelsen av betong, mur/puss og pipe/ildsted.

- Hustad Rør A/S:
  Prosjekterende, utførende og kontrollerende for prosjektering/utførelse av sanitæranlegg og ledningsanlegg.

Tiltakshaver søker selv om ansvarsrett for utførelse av betong, mur/puss og pipe/ildsted.

Koder for de enkelte arbeidene framgår av ansvarsoppgave med tiltaksprofil.

Det søkes om byggetillatelse for enebolig med sokkelleilighet og frittliggende dobbelgarasje med bruksareal beregnet til henholdsvis 222,8 m² og 36,0 m².

Innkomne merknader/uttalelser

Byingeniøren har uttalt seg til saken ved notat av 3. juli 1998. Byingeniøren anbefaler sanitærmeldingen godkjent på følgende vilkår:

- Det skal legges separatsystem.
- Vannledning: 32 mm PE-50 trykklasse NT 10.
- Spillvann: 110 mm PVC trykklasse T 8.
- Overvann: 110 mm PVC trykklasse T 8. Det skal monteres drenskum. På overvann skal det benyttes svarte PVC-rør.

Byingeniøren har ingen merknader til kontrollplanen.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0194 Høgnakken, regulert til boligformål.

Bygningssjefens kommentarer

Nabosamtykket er funnet tilfredsstillende.

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

Høydemessig vurderes det som hensiktsmessig å senke boligen ca 25 cm, da dette gir en mindre markant fylling mot nordvest.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet) i møte 1. september 1998.

V e d t a k:

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

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 95b godkjennes søknaden under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

2. Tiltakshaver er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at det blir gjort nødvendige sikringstiltak, jf pbl § 100.

3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - plan-, snitt- og fasadetegninger
   - situasjonsplan
   - terrengprofil
   - ansvarsoppgave med tiltaksprofil
   - kontrollplaner for prosjektering og utførelse.
   - søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjekteringen, samordner, utførende og kontrollerende for utførelsen.

4. Høydeplasseringen for bolig (topp grunnmur) fastsettes til kote C 236,75. Garasjegulv fastsettes til kote C 232,8. Bygningsmyndighetene kan justere høyden med inntil ± 0,5 ved utstikking.

5. Det skal legges stikkrenne med diameter 250 mm gjennom avkjørsel.

6. Byingeniørens uttalelse i notat datert 3. juli 1998 skal etterkommes.

<u>Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:</u>

7. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

8. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.

9. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

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

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

Klageadgang

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

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Trond Lage Edvardsen

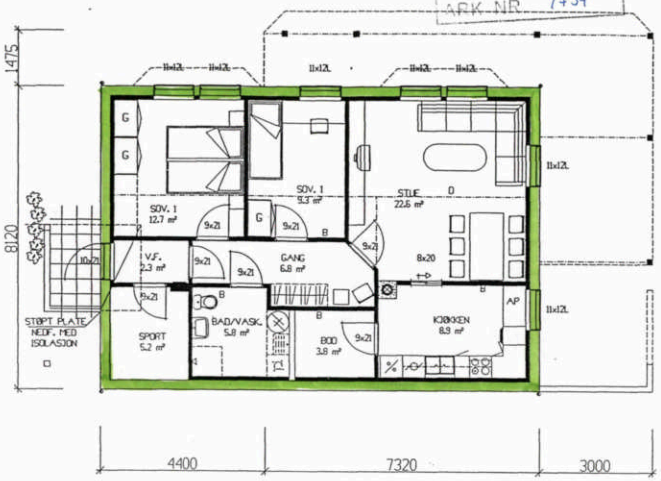
Anne Lene Helgetun

Gjenpart m/dokumenter + skjema for anmodning om brukstillatelse/ferdigattest:
Block Watne AS, Kirkebakken 5, 6400 Molde

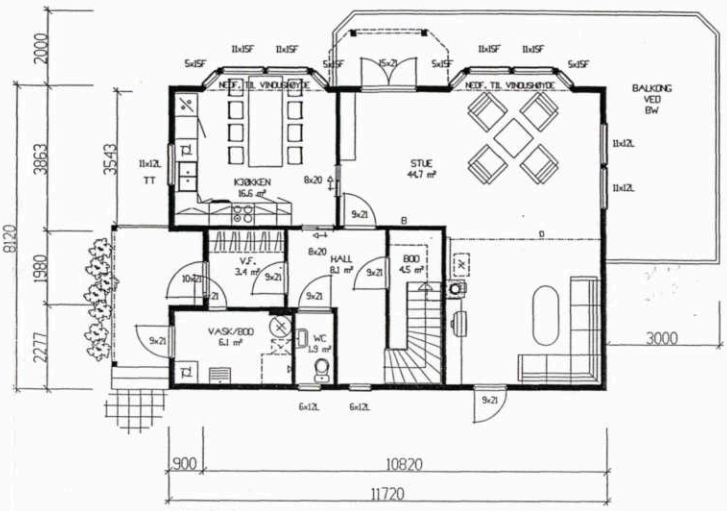
Gjenpart:
Byingeniøren,-
Hustad Rør A/S, Frænavegen 126, 6400 Molde

Vedlegg nr. 16

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
18. JUN 1998
ARK NR 26/754



UNDERETASJE MED LEILIGHET



1. ETASJE

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 301/98 må lakttas og etterkommes.

Molde, 17.08 1998

Bygningssjefen

BRUKSAREAL/ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET:

UNDERETS: (10,80x7,40+0,46)=	81,12 ≈ 81m²
1.ETS: (11,35x7,80+2,24+2,30x0,90)=	88,70 ≈ 89m²
2.ETS: (11,35 x 4,06 + 3,90x1,80)=	51,30 ≈ 51m²
	221,12 ≈ 221m²

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	89.40m²	1.0	89.40m²
LOFT/ETG.PLAN	51.60m²	0.6	31.00m²
KJELLER/UETG.PLAN			
TOTAL	141.00m²		120.40m²
LEILIGHET = 81.80m²			
GRUNNFLATE = 95.16m²			

83

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	AMH	27.04.98
A	REV.	S.VØL	02.04.98

BYGGHERRE: ARILD SYLTE
BYGGEPLASS: HØGNAKKEN, MOLDE
TEGNTYPE: PLANER

MÅLESTOKK 1:100
DATO 23.03.98
TEGN. S.VØL
KONTR.

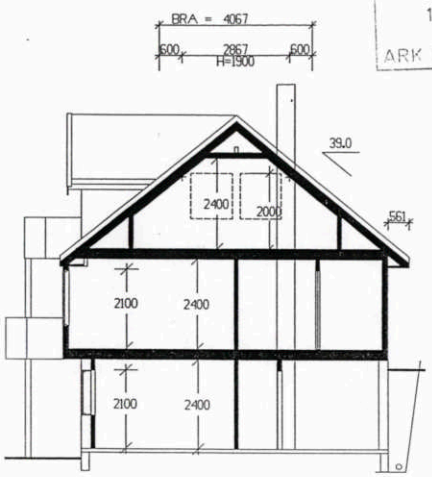
ARKITEKT PETTER J. HAUKLAND
KONSULENT B. LIE
DISKETT NR. NN15
TEGNNR. 14383
HUSTYPE EGEN

Block Watne

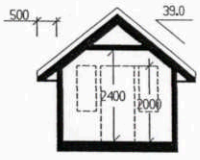
BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as
TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER

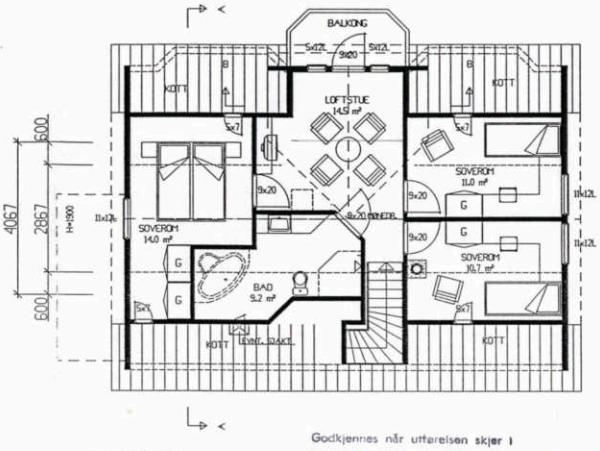
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. JUN 1998
ARK NR. 20/754



SNITT A-A



SNITT B-B



LOFTSPLAN

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 301 / 98 må lakttas og etterkommes.

Molde, 17.08 1998

Bygningssjefen

B	REV.	AMH	27.04.98
A	REV.	S.VØL	02.04.98
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

BYGGHERRE : *ARILD SYLTE*
BYGGEPLASS: *HØGNAKKEN, MOLDE*
TEGN.TYPE : *PLAN/SNITT*

MALESTOKK 1:100
DATO 23.03.98
TEGN. S.VØL
KONTR.

ARKITEKT: PETTER J. HAUKLAND
KONSULENT: B. LIE
DISKETT NR.: NN15
TEGN.NR.: 14384
HUSTYPE: EGEN
BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as

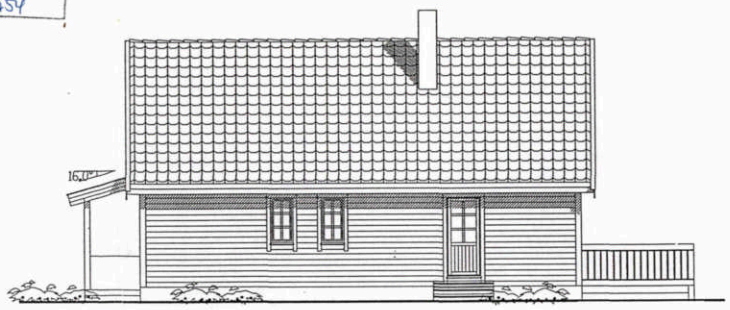
Block Watne

TLF. 51 78 79 80
FAX 51 78 75 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER

Vedlegg nr. 17

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. JUN 1998
ARK. NR. 24/354



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 301 1998 må iakttas og etterkommes.

Molde, 17.08. 1998

Bygningssjefen

B	REV.		AMH	27.04.98
A	REV.		S.VØL	02.04.98
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : ARILD SYLTE			MÅLESTOKK	DATO 23.03.98
BYGGEPLASS: HØGNAKKEN, MOLDE			1:100	TEGN. S.VØL
TEGN.TYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	ARKITEKT PETTER J. HAUKLAND	KONSULENT B. LIE	DISKETT NR. NN15	TEGN.NR. 14385
	HUSTYPE EGEN		BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

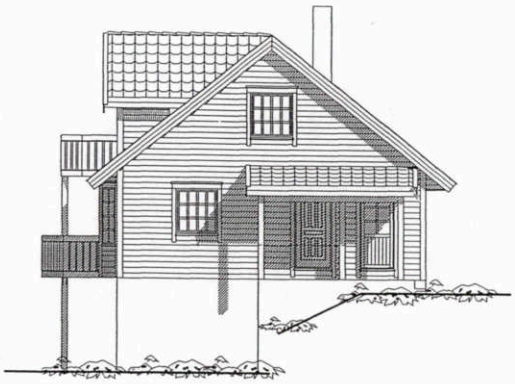
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER

85

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. JUN 1998
ARK NR. 20/754



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 361/98 må tekttas og etterkommes.

Molde, 17.08.1998

Bygningssjefen

B	REV.		AMH	27.04.98
A	REV.		S.VØL	02.04.98
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : ARILD SYLTE			MÅLESTOKK	DATO 23.03.98
BYGGEPLASS: HØGNAKKEN, MOLDE			1:100	TEGN. S.VØL
TEGN.TYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	ARKITEKT PETTER J. HAUKLAND	KONSULENT B. LIE	DISKETT NR. NN15	TEGN.NR. 14386
	HUSTYPE EGEN		BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Postboks 53
6401 Molde

Saksbehandler: ALH

Midlertidig brukstillatelse

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

Vår ref.	Løpenr
99/01420	6553/99

Eiendom/byggested: TRANEBÆRVEGEN 2

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	754		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Block Watne AS Kirkebakken 5 6413 MOLDE	Arild Sylte Glomstuvegen 37 6412 MOLDE

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nybygg - Enebolig med sokkelleilighet og frittstående garasje

Bruksareal BRA	
Underetasje	81 m²
1. etasje	89 m²
2. etasje	51 m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	221 m²
Røykpipe 1.-3.	1 m/1 løp
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
17.06.98	17.08.98	pbl 301/98

Offentlig kloakk	x	Offentlig vann	x	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Vilkår

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

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Enebolig m/sokkelleilighet

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Oppføring av garasje. (Tillatelsen for garasjen faller bort dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 18. juli 2001, jf plan- og bygningslovens § 96).	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☐ Nei

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	18.07.99	Bygningssjef

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Storgata 12/14, 6413 MOLDE
Byingeniøren,-	
Brannsjefen,-	
Renovasjon,-	

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelinga

Arild Sylte
Tranebærvegen 2

6429 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	99/01420-6	Anne Lene Helgetun, 71 11 12 68	26/754	23.05.02

Godkjenning av reviderte tegninger for garasje i Tranebærvegen 2.

Vi viser til reviderte tegninger for garasje mottatt den 22.05.02.

De reviderte tegningene er godkjent under forutsetning av at vedtak i sak pbl 301/98 etterkommes. Ett sett av tegningene med godkjenningsstempel vedlegges i retur.

Bygningssjefen frafaller krav om nytt nabovarsel som følge av endringene, da det antas at naboenes og gjenboernes interesser ikke berøres, jf. plan- og bygningslovens § 94-3.

Gebyr for godkjenning av reviderte tegninger må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir tilsendt.

Klageadgang

Dette brevet kan sees på som et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett.

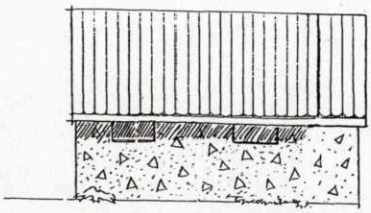
Med hilsen

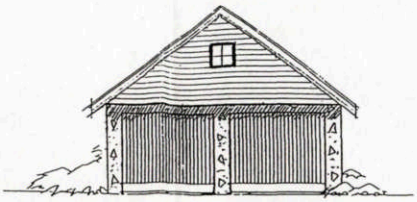
Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

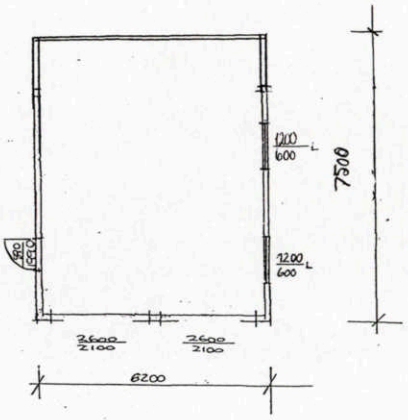
Anne Lene Helgetun

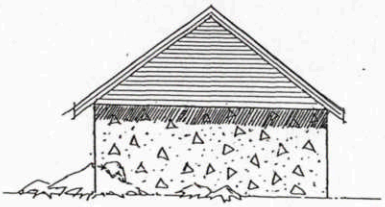
Vedlegg:
1 Godkjente tegninger

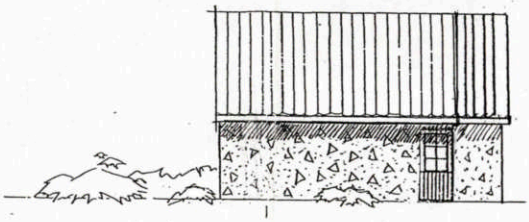
Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Rådhuset, 6413 Molde	Rådhusplassen 1, 6413 Molde E-mail: bygning.og.regulering@molde.kommune.no	71 11 10 00	71 11 10 10	944 020 977

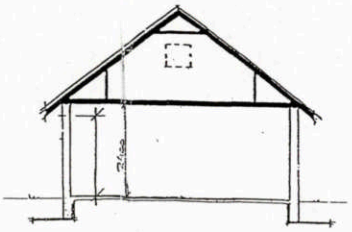












BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
22 MAI 2002
ARK.NR. 26/754

GODKJENNES
Henviser til sak
gbl 301/98
Bygningssjefen i Molde
23/5-01 ~~AGH~~

BRUKSAREAL/DOBBELGARASJE:
1.ETG: (9,80 x 5,80) = 41,76 m² 42m²

Rev. 26.05.98 G
Rev. 11.10.96 MS
Rev. 03.06.96 M

11.03 246568

Dobbel garasje

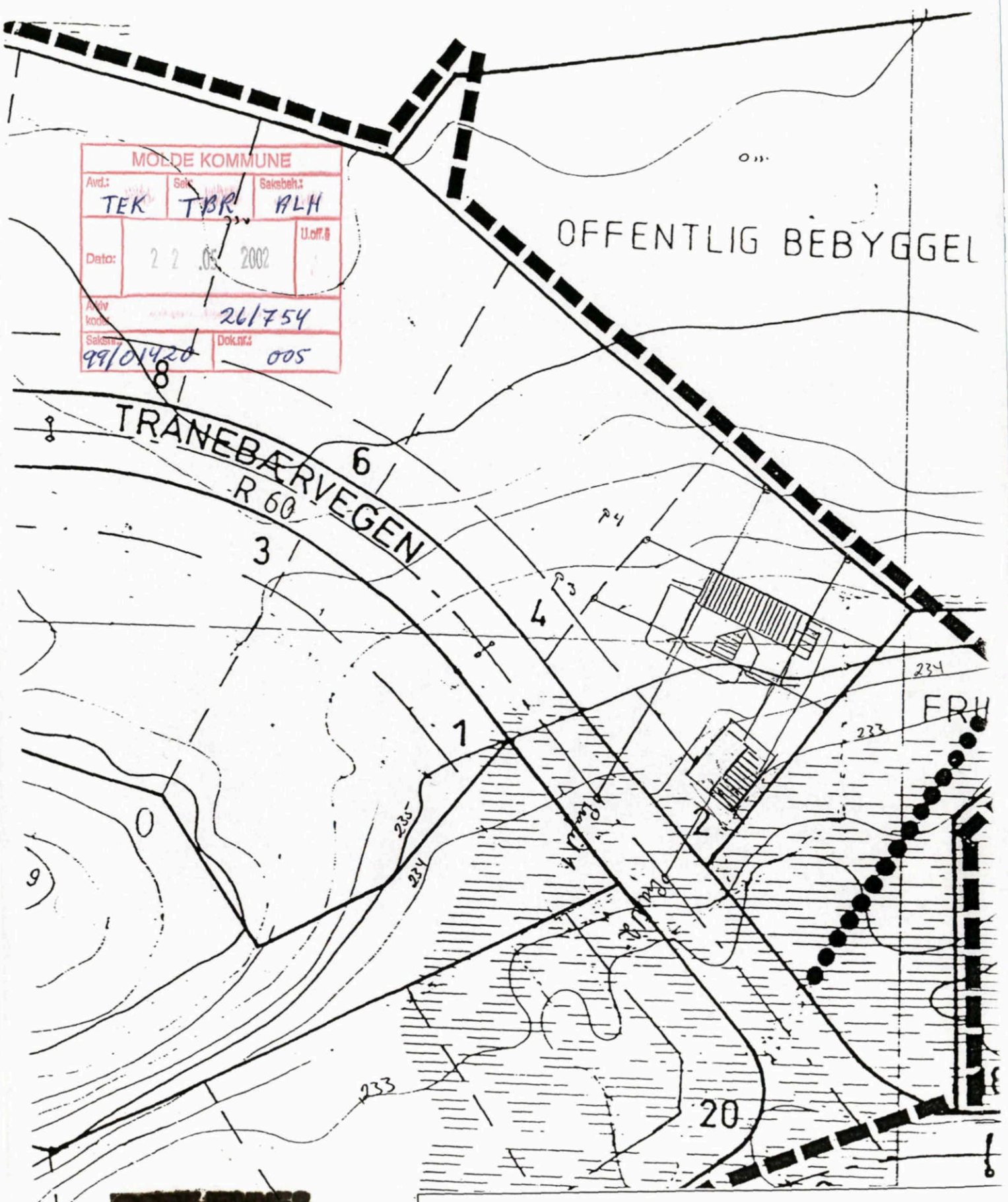
38° TAKVINKEL

BYGGHERRE: MONICA DAHLE OG ARILD SYLTHE
BYGGEPLASS: TRANEBÆRVEGEN 2, 6400 MOLDE

Block Watne

TEGN	Harvik Tvinn
GODKJ	
MÅL	1 100
TEGNINGSNR	51:480 (15507)
PROSJ NR	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ... av arbeider som Block Watne ikke medvirker.



MOLDE KOMMUNE

Avd.:	Sek.:	Saksbeh.:
TEK	TBR	ALH

Data: 22.05.2002 U.off.§:

Arkiv kode: 26/754

Saksnr.: 99/01420 Dok.nr.: 005

[redacted]

pbl 301/98

23.05.02 Hbl

SITUASJONSPLAN:

BYGGHERRE: ARILD SYLTE

BYGGEPLASS: TRANEBÆRVEGEN 2
6400 MOLDE

MÅL: 1:500

DATO: 09.06.1998

GNR.: 26 BNR.: 754

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

Dato: 04.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**26**	Bnr:	**754**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE**						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen i våre arkiv.

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

MOLDE KOMMUNE

Monica Dahle Sylte
Tranebærvegen 2
6429 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/01059-1	Jonas Austnes Longvastøl	04.07.2022

26/754/0/0 Tranebærvegen 2, etterlysning av søknad om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 26 / 754 / 0 / 0
Tiltakshaver: Monica Dahle Sylte

Vi har ved en periodisk gjennomgang av arkivet vårt sett på tidligere byggesaker som ikke er avsluttet. Der fant vi en tillatelse til oppføring av enebolig med sokkelleilighet og frittstående garasje på eiendommen Gnr. 26, bnr. 754, Tranebærvegen2.
Vedlagt dette brevet finner du en kopi av tillatelsen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen med vilkår om at det må søkes ferdigattest for hele tiltaket når garasjen er ferdig. Vi kan ikke se å ha mottatt dette.

Vi ber derfor om at det søkes om ferdigattest for tiltaket, både enebolig og garasje. Dersom du har benyttet et firma til å søke for deg må du selv kontakte dette for å få de til å søke om ferdigattest for deg.

Informasjon om dette og søknadsskjema finner du på Dibk.no:

Skaffe ferdigattest - Direktoratet for byggkvalitet (dibk.no)

5167-Søknad om ferdigattest (dibk.no)

Søknaden sendes til Molde kommune på e-post til postmottak@molde.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer BYGG- 22/01059.

Dersom byggeprosjektet aldri ble noe av, ønsker vi også å få en tilbakemelding om det.

Ovennevnte dokumentasjon må sendes inn til kommunen innen 2 måneder. Dersom dokumentasjonen ikke er sendt inn til kommunen innen denne fristen vil kommunen vurdere videre oppfølging. Dersom du har behov for lengre frist for å sende inn anmodet dokumentasjon, må du ta kontakt med saksbehandler innen fristen slik at fristen kan forlenges.

Har du spørsmål? Ta kontakt med Byggesak og Geodata på tlf: 475 06 690

Med hilsen

Molde kommune
Jonas Austnes Longvastøl

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Utskriftsdato: 03.11.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	754	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tranebærvegen 2, 6429 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	6 870,24 kr
Eiendomsskatt	17 234,22 kr
Feiing	708,38 kr
Renovasjon	9 021,36 kr
Vann	5 588,40 kr
Sum	**39 422,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	221 m2	12.17	1/1	0 %	2 688,91 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	221 m3	12.24	1/1	0 %	2 704,16 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	221 m2	13.65	1/1	0 %	3 016,76 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	221 m3	13.29	1/1	0 %	2 937,97 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	2 stk	3191.00	1/1	0 %	6 382,00 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2090.00	1/1	0 %	2 090,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1241.00	1/1	0 %	1 241,00 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	714.45	1/1	0 %	714,45 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
eSkatt - Boliger	0%	4923800 Prom	3.60	1/1	0 %	17 726,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	221 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**39 501,25 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.

KONTRAKT VED LEIE AV BOLIG

Revidert februar 2015

1. Partene

Utleier

Navn:	ARILD OG MONICA SYLTE
Adresse:	TRANEBÆRVEIEN 2 6429 MOLDE
Telefon:	[redacted]
E-post:	[redacted]

Leietaker

Navn:	[redacted]		
Adresse:	TRANEBÆRVG. 2		
Telefon:	[redacted]	Fødselsnr (11 siffer):	[redacted]
E-post:	[redacted]		

2. Eiendommen

2.1 Avtalen gjelder følgende eiendom:

Adresse:	TRANEBÆRVEIEN 2 6429 MOLDE		
Gnr: 2	Bnr:	Kommune:	MOLDE

2.2 Leieforholdet omfatter følgende leieobjekt, sett kryss:

- ☐ Hus eller leilighet
- ☒ Loft- eller sokkelleilighet i enebolig, eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
- ☐ Ett beboelsesrom der leier har adgang til en annens bolig
  Leietaker har reduserte rettigheter etter husleieloven, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern, se husleieloven §§ 9-5 (3), 9-6 (2), 9-7 (4) og 9-8 (3).
- ☐ Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær inntil fem år. *Leietaker har reduserte rettigheter, bl.a. begrenset oppsigelsesvern og ikke rett til fremleie, se husleieloven § 11-4.*
- ☐ Annet (spesifiser): .....

2.3 Leieobjektet skal brukes til, sett kryss:

☒ Vanlig beboelse
☐ Annet (spesifiser): .....

2.4 I tillegg disponerer leietaker følgende parkeringsplasser, boder med mer:

1 Bilopstillingsplass og deler av utepod med utleier

2.5 Spesielle forhold:

3. Husleien

3.1

Avtalt husleie er kr 8500,- pr. mnd.
Leien betales forskuddsvis den 1 hver mnd.
Leien betales til kontonr: 3910 50 99995
Første leie betales den .....med kr ..... for tidsrommet fra ..... til .....

3.2 Angående strøm og oppvarming gjelder følgende, sett kryss:

☐ Strøm og oppvarming er inkludert i husleien
☐ Strøm og oppvarming betales i tillegg etter følgende regler:

☒ Leietaker har egen måler og tegner eget strømabonnement

3.3 Angående vann- og avløpsutgifter gjelder følgende, sett kryss:

☒ Vann- og avløpsutgifter er inkludert i husleien
☐ Vann- og avløpsutgifter betales i tillegg etter følgende regler:

3.4 Begge parter kan kreve *endring* av husleien med følgende begrensninger:

a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting
b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk
c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst 1 måneds frist før endringen kan settes i verk

4. Depositum/Garanti

Til sikkerhet for skyldig husleie, skader på husværet eller inventar, mangelfull sluttrengjøring og andre krav i forbindelse med avtalen, skal leietaker, sett kryss:

☒ Betale depositum på kr 17 000,-

Beløpet settes inn på egen konto i samme bank som leien innbetales.
Utleier dekker omkostninger knyttet til opprettelse av depositumskonto.

☐ Stille garanti på kr .....
Kopi av garantierklæring vedlegges.

5. Leieforholdets varighet

Velg ett av alternativene, og fyll ut innenfor det valgte alternativ:

☐ **Tidsubestemt leieavtale**

Leieforholdet starter den ..... kl ..... og løper til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsesfristen er ...3..... måneder regnet fra utløpet av den måned oppsigelsen leveres.

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig og begrunnet.

☐ **Tidsbestemt leieavtale**

Leieforholdet starter den ...1/2 -17..... kl ..... og opphører uten oppsigelse den ..... kl .....

*En tidsbestemt leieavtale kan i utgangspunktet **ikke** være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelleilighet i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus, er minstetiden 1 år.*

Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år jf. pkt. 2.2.

Tidsbestemt leieavtale kan **ikke sies opp** i leieperioden, med mindre dette er avtalt mellom partene: Kryss her dersom dere avtaler adgang til oppsigelse:

☐ Partene har gjensidig oppsigelsesrett i leieperioden. Oppsigelsesfristen er ..... måneder regnet fra utløpet av den måned oppsigelsen leveres.

Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på henholdsvis 3 og 1 år dersom:

a) Husrommet skal brukes som bolig av utleier selv eller noen som hører til husstanden, eller
b) Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen

***Begrunnelse for kortere leietid må oppgis skriftlig**, hvis ikke taper utleieren rett til å påberope seg annen tidsavgrensning enn det loven tillater.*

Det avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 eller 1 år. Begrunnelse for dette, kryss av:

☐ Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand, spesifiser:

.....

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen, spesifiser:
.....
.....

6. Ordensregler

Leietaker skal opptre hensynsfullt, ivareta vanlig ro og orden og behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet. Leietaker må følge alminnelige ordensregler og rimelige påbud fra utleieren. Ellers skal leietaker opptre i samsvar med denne avtalen og bestemmelsene i husleieloven.

Angående dyrehold er følgende avtalt, kryss av:

☐ Tillatt, spesifiser: .....
☒ Ikke tillatt

Angående røyking innendørs er følgende avtalt, kryss av:

☐ Tillatt
☒ Ikke tillatt

Andre forhold:
.....
.....

Partenes øvrige plikter i leietiden, herunder vedlikeholdsplikt, reguleres i husleieloven kap. 5. Tilbakelevering av husrommet ved leieforholdets opphør, reguleres i husleieloven kap. 10. Husleieloven kan lastes ned i sin helhet på Lovdata (www.lovdata.no) eller kjøpes i bokhandelen.

7. Forsikringer

Leietaker plikter å tegne egen innboforsikring.

8. Utkastelse

Leietaker godtar at utkasting (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jf. samme lovs § 13-2, 3. ledd bokstav a. Det skal i varselet framgå at utkastelse vil bli krevet dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastelse kan unngås dersom leien blir betalt med tillegg av renter og kostnader, før utkastelsen blir gjennomført.

For det tilfellet at leieobjektet ikke fraflyttes når leietiden er ute, vedtar leietaker likeledes at det overfor de samme kan begjæres tvungen fravikelse uten søksmål etter tvfbl. § 13-2, 3. ledd b – tidsbestemt leie, evt. § 13-2, 3.ledd c – tidsubestemt leieforhold. Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, jfr. husleieloven § 9-9, og leietaker plikter da å flytte ut av leieobjektet. Tvungen fravikelse kan da likeledes begjæres etter tvfbl. § 13-2, 3. ledd bokstav d.

9. Særlige bestemmelser

Partene har særskilt avtalt følgende:

Husleie INKL - TV og Internett

10. Verneting

Partene vedtar eiendommens faste verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

11. Avsluttende bestemmelser

Underskrevne utleier og leietaker(e) er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen.
Avtalen er underskrevet i ..... eksemplarer hvorav utleier og leietaker(e) har hvert sitt.
Kontrakten underskrives av samtlige leiere, og disse er innforstått med å være **solidarisk ansvarlig** for kontraktens oppfyllelse.

Sted:	MOLDE
Dato:	30/1-17

Aïcha Sajtee
Utleier

Linn Kr. Dyb.
Leietaker(e)

[redacted]

Antall vedlegg: .....

Skatteetaten

Dato
03.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 26 Bnr 754 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE

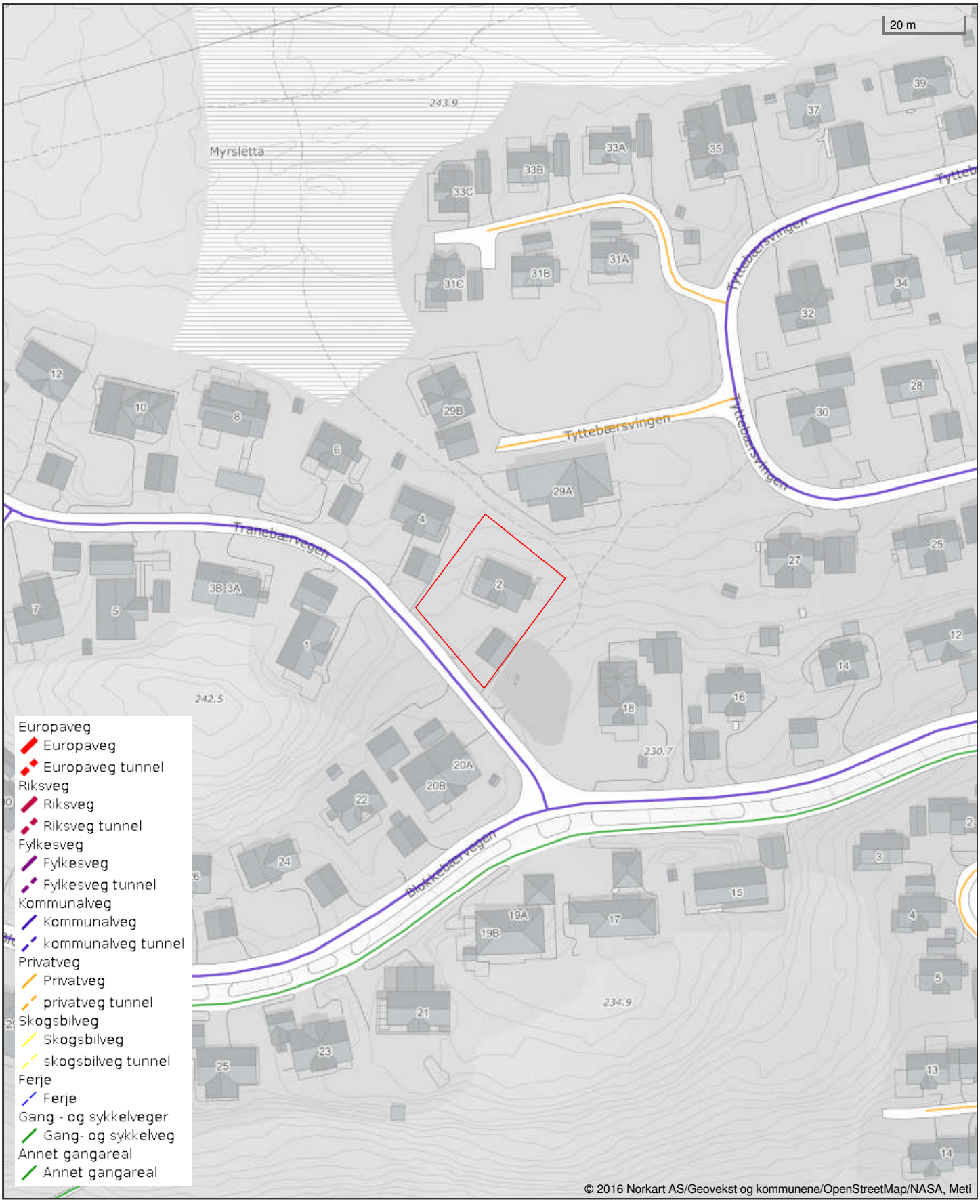
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 758 653
Som sekundærbolig:	kr 7 034 611

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 03.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 26/754//



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: 04.11.2025

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:	**26**	Bnr:	**754**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn: 29.01.2025
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing: 16.05.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

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

Dato: 04.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**26**	Bnr:	**754**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE**						

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

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

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

Dato: 03.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Faktura for november er produsert kr. 3.291,69, ff 201125. Kidnummer: 00501894100000488, kontonummer 4214 14 86319.

Gnr:	**26**	Bnr:	**754**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen legalpant på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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.

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.
1502 MOLDE	171/98	6765	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	26	754	
	Bruksnavn/adresse: Tranebærvegen 2		
Areal (m^2)	827.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	30.06.98
Rekvirent	Molde kommune v/Teknisk sjef
Bestyrer	Tone Ellingsen
Forretning	Delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 26 bnr. 3 Fuglset. Reguleringsplan for Høgnakken, plan nr. 1396.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	30.06.98	Arvid Karlsen	Tone Ellingsen

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 5101 Tinglyst: 01.07.1998 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
01 JUL 1998
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5101

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
26	754	

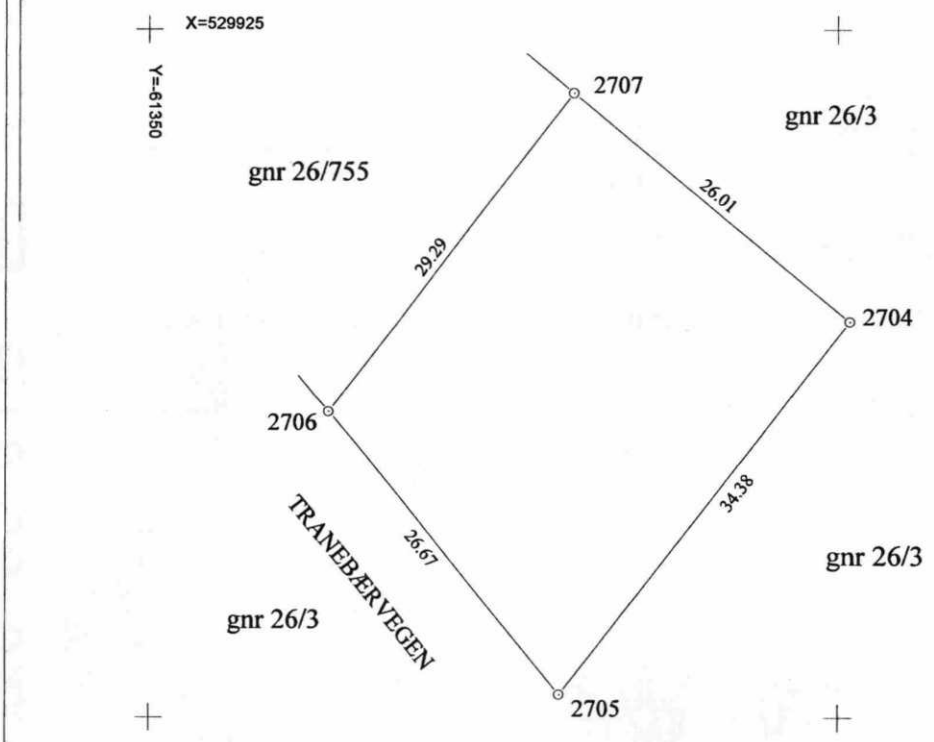
Representasjonspunkt
X 529899 Y -61318 Z

Kartblad	X	Landsnett
BD111-1-36		NGO 56 B

Målestokk	Areal
1:500	827.7 m²

MÅLEBREVKART

Jnr	171/98
Målebrev nr	6765



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
2707		529920.43	-61319.15	26.01	
2704		529903.83	-61299.12	34.38	
2705		529876.66	-61320.19	26.67	
2706		529897.28	-61337.09	29.29	

Vesla/Geonor

TINGLYST
24 JUL 1998
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 5817

Skjøte

Returneres til:
Monica Dahle Sylte og Arild Sylte
Skolevegen 16
6400 Molde

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	2 6	7 5 4			1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig [ ] F Fritidseiend. [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittl. enebolig [ ] TB Tomannsb. [ ] R Rekke/kjede [ ] BL Blokkleil. [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 222.651,-

Utlyst på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

3. Salgsverdi / avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

Org.nr.:	Navn:	Ideell andel
944020977	Molde kommune	1/1

5. Til

Personnr.: 111071 [redacted]	Navn: Sylte, Monica Dahle	Ideell andel	1/2
Personnr.: 200172 [redacted]	Navn: Sylte, Arild	Ideell andel	1/2

6. Særskilte avtaler som skal tinglyses som heftelser på eiendommen

Overdragelsen skjer på følgende vilkår, som skal tinglyses som heftelser på eiendommen:

1. Molde kommune, samt eier eller bruker av naboeiendom har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Videre har elektrisitetsverk, televerk og kabelfjernsynsselskap samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten.
2. Molde kommune kan i følgende tilfeller kreve eiendommen overskjøtet til kommunen eller den kommunen utpeker, fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen:
   I) Hvis ovennevnte kjøper(e) ikke har iverksatt godkjent bygging innen rimelig tid. Dog kan kommunen tidligst gjøre dette kravet gjeldende ett år fra skjøtets utstedelse.
   II) Hvis eiendommen eller del av denne selges, bortfestes eller bortleies før godkjent bygging er iverksatt.
3. Eiendommen er videre beheftet med følgende forpliktelser:

I) Framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.

II) Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

III) Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over èn meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra byingeniøren i Molde.

IV) Ansvar for grensemerker mot kommunal gr … v merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tilta … ng.

Doknr: 5817 Tinglyst: 24.07.1998 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler som skal tinglyses som heftelser på eiendommen (forts.)

4. Overdragelsen skjer på vilkår fastsatt i medhold av Konsesjonslovens § 9, av at
gnr bnr selges innen 31. 12. år 2000.
Ved overtredelse av dette vilkåret vil eiendommen som dette skjøtet omfatter kreves solgt i h.h.t. Konsesjonslovens § 23, jfr. § 26.

Særskilte avtaler som ikke skal tinglyses

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling.
Hvor Molde kommune forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert veggrunn.
2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

7. Kjøpers / erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

Kjøperen / erververen erklærer at erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonslovens 10, 4. ledd.

Sted _____ Dato _____ Kjøpers / erververs underskrift _____

9. Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
Molde	7. juli 1998	

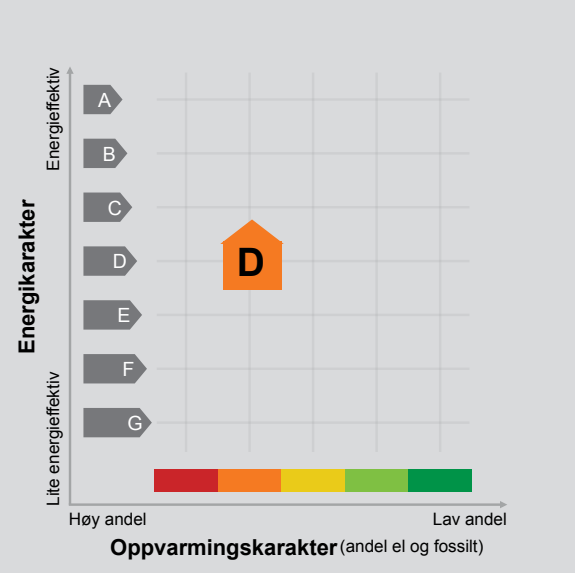
MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN
6400 MOLDE

Attest for tinglysing:

Rett gjenpart bekreftes
SPAREBANKEN MØRE

ENERGIATTEST

Adresse	Tranebærvegen 2
Postnummer	6429
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	754
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16007757
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187818
Dato	06.11.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 med utleiedel
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

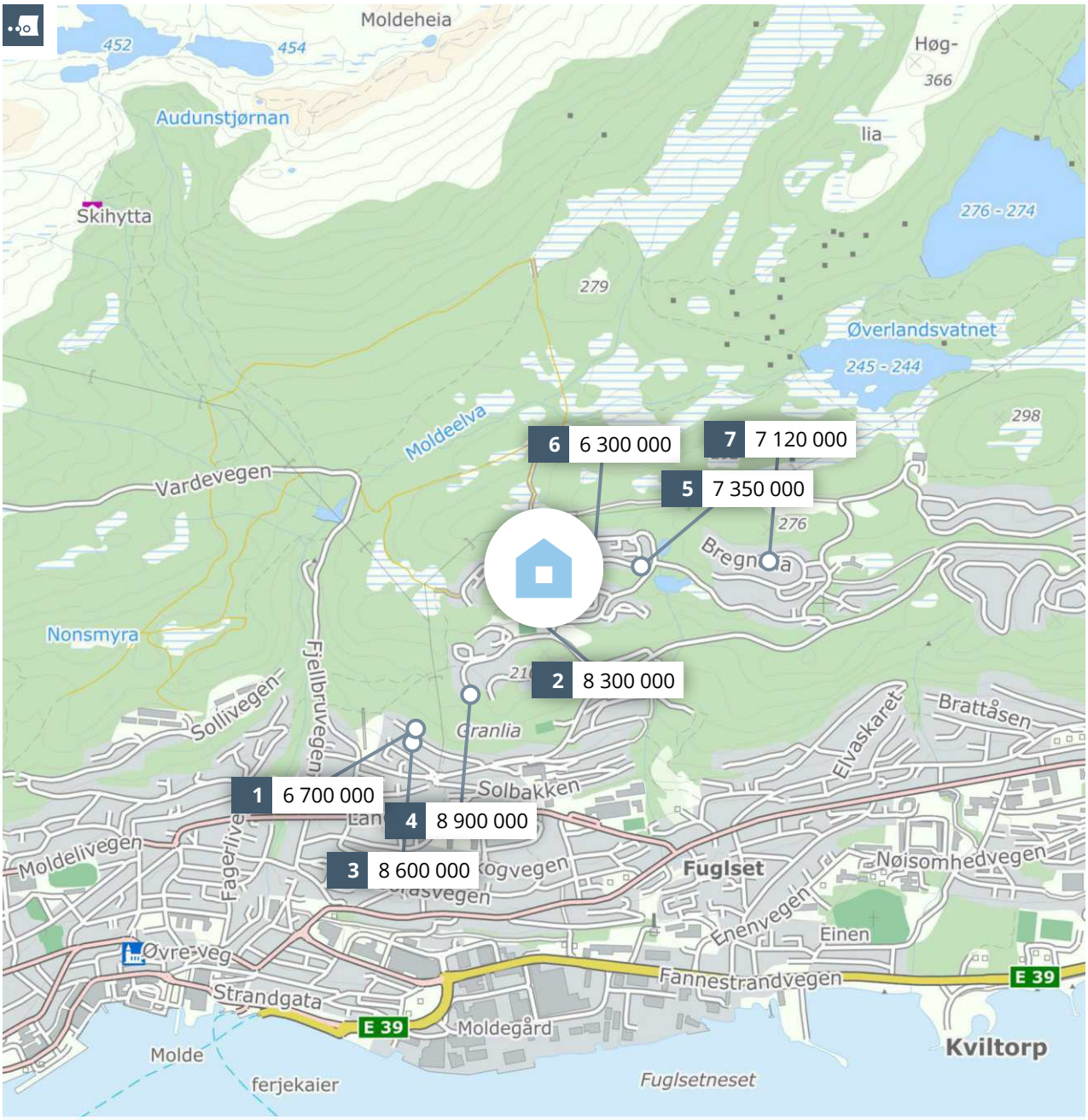
Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Meglers verdivurdering

TRANEBÆRVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tranebærvegen 2, 6429 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 26 BNR 754 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS HØGNAKKEN

Verdivurdert til

7 300 000

-	7 300 000	33 032
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	221 m²	- m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt						827 m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Synnøves veg 13					10.03.2026	5 900 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**44 667**
	150 m²	1968	896 m²	4 sov							
2	Blokkebærvegen 27					23.04.2025	8 000 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**43 005**
	193 m²	1999	843 m²	4 sov							
3	Synnøves veg 14					24.02.2026	8 500 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**37 555**
	229 m²	1968	894 m²	4 sov							
4	Kreklingbakken 32					07.11.2025	8 950 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**35 039**
	254 m²	2000	878 m²	5 sov							
5	Tyttebærsvingen 7					19.09.2025	7 350 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**33 108**
	222 m²	1998	835 m²	5 sov							
6	Tyttebærsvingen 21					20.10.2023	5 800 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**33 158**
	190 m²	1996	772 m²	5 sov							
7	Bregnelia 11					11.04.2025	7 500 000	**7 120 000**	0	7 120 000	**33 116**
	215 m²	1990	787 m²	5 sov							

Enebolig fra 1999 med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde. Boligen har en praktisk planløsning og inneholder hoveddel med blant annet 4 soverom, 2 stuer, samt kjøkken i åpen løsning mot stue. I sokkeletasjen er det en 3-roms utleieleilighet, som gir mulighet for god leieinntekt.

Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene, blant annet oppussing av gang, stue, wc og soverom i hovedboligen. Stilren kjøkkeninnredning fra Kvik ble montert i 2011. I samme periode ble vegg og skyvedør mot stue fjernet for å etablere en mer åpen løsning til stuen.

Den romslige tomten er opparbeidet med gressplen og grøntbeplantning. Eiendommen grenser til friområde mot øst, og her er også en fin lekeplass som nærmeste nabo. Moldemarka med flotte turløyper ligger bare noen minutters gange fra eiendommen.

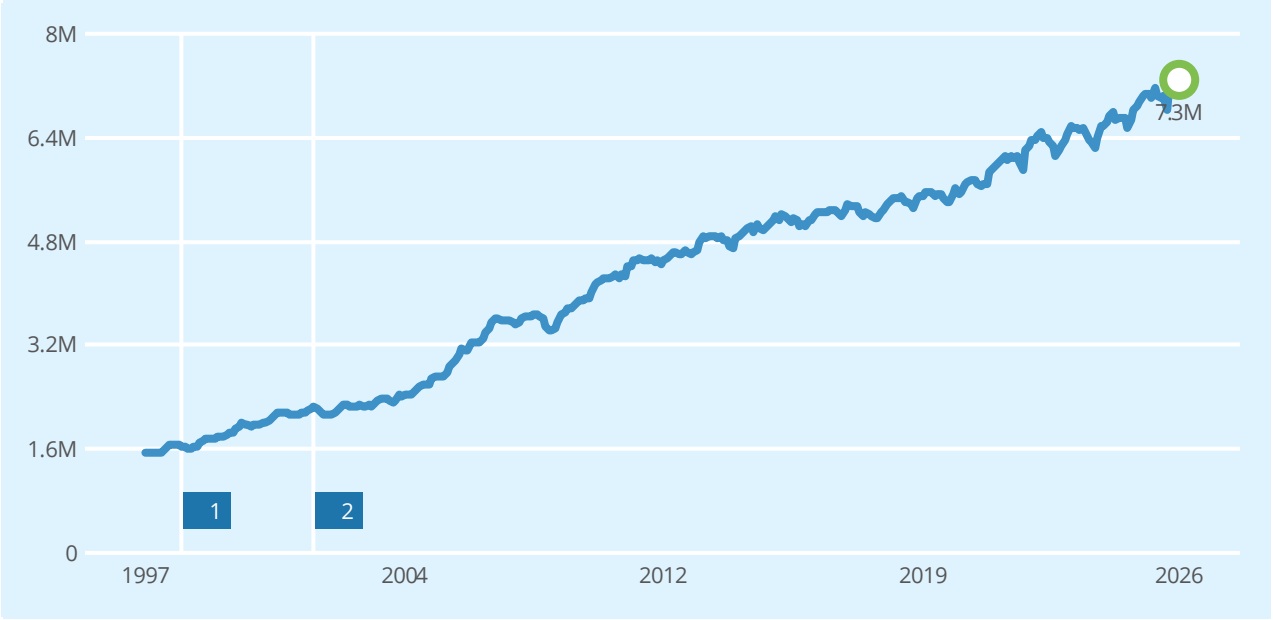
Parkering i dobbelgarasje eller i innkjørselen.

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.04.2019		09.04.2019	-	2 750 000	-	2 750 000	3
24.07.1998		24.07.1998	-	222 651	-	222 651	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Eneboliger til salgs i 6429 MOLDE nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 6429 MOLDE siste 9 mnd

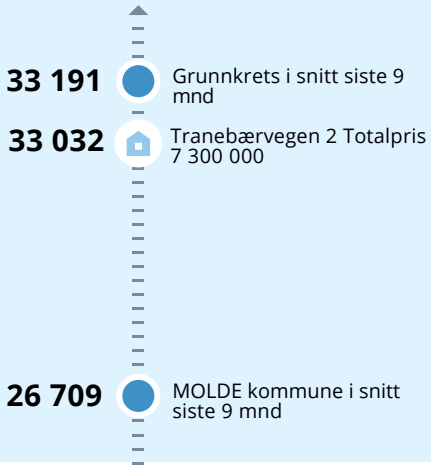
12
eneboliger solgt

6.1M
5.9M
5 821 000 Salgspris i snitt
5 678 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tranebærvegen 2, 6429 Molde
Gnr. 26, Bnr. 754, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251204

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.
