PRIVATMEGLEREN

RØSBERGVEGEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE
MOLDE kommune
gnr. 64, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26008 **Eiendomsverdi ref nr:** HW6305

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en bolig med opprinnelse rundt 1900, som ble delvis nedmontert og gjenoppbygd i 1958. Man står derfor overfor en eldre bygning med naturlige begrensninger og naturlige avvik på en rekke områder i forhold til en nyere og moderne bygning som er oppført etter at det ble innført bygnings lovverk med ulike krav fra 60 tallet og utover.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Boligen har høy alder og det foreligger ikke tegninger og dagens bruk mot eventuelt godkjent løsning er derav ikke mulig å kontrollere.

I loft etg er det gjennomgang gjennom ett soverom for å komme inn til soverom 2. Det er etter nyere forskrifter ikke tillatt med gjennomgang gjennom soverom.

Krav til takhøyde i bolig er 2,4 m. Deler av boligen og deler av rom kan ha lavere takhøyde. I dette tilfellet har bygningen naturlige begrensninger som følge av alder som gir den takhøyden det er og som det ikke er mulig å kunne gjøre noe med.

Takhøyde i 1 etg varierer mellom 2,22 m og 2,07 m. Kun kjøkken har 2,07 m

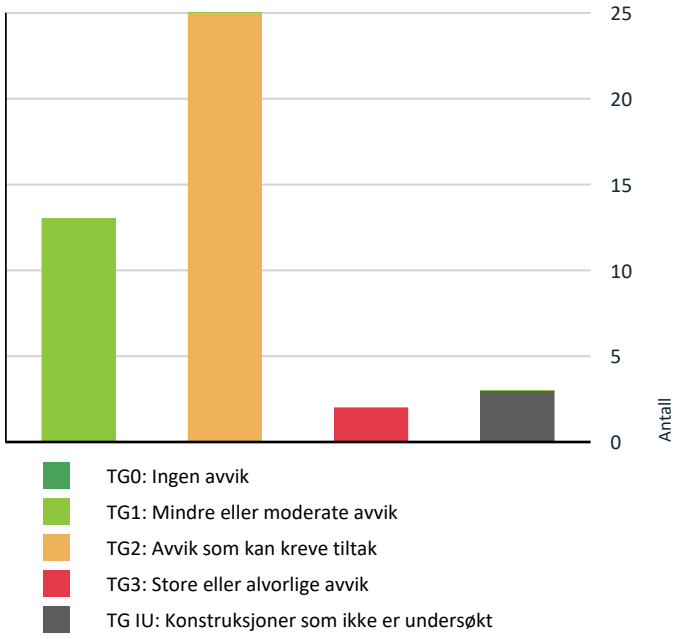
Takhøyde i kjeller er 1,92 i vaskerom. Vaskerom er 12 m2. Kun dette rommet er målbart. De to øvrige rommene har takhøyde på 1,824 m og 1,865 m. Det må være minimum 1,9 m takhøyde for å være målbart areal. Gulvflate i kjeller er ca 40 m2

Takhøyde i loft etg er mellom 2,17 m og 2,18 m.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

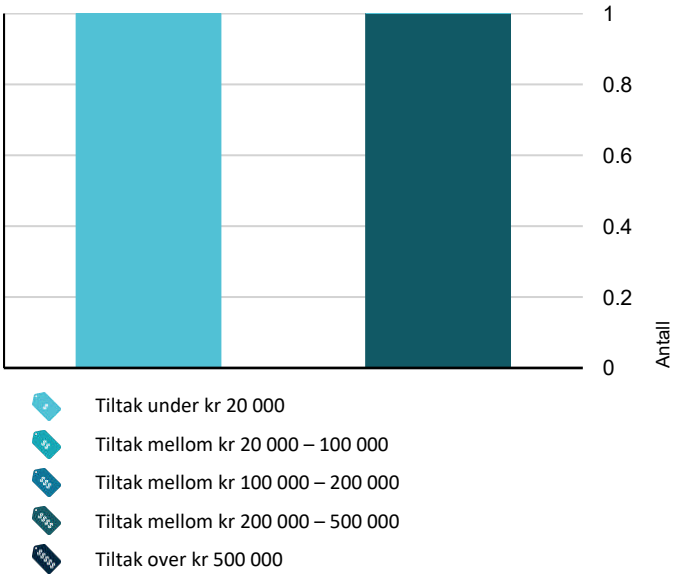
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Ganggulv nord/vest og vindfang** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Snøfangere** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Eldre isolerglass/kobla glass** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige gerikter og sålebenkbeslag.** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Enkel og eldre standard. Bad total oppusset i 2016.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1958	Ombygd/renovert	Bygningen ble delvis nedplukket - ned til 3 eller 4 omfar med tømmer og så gjenoppbygd i trekonstruksjon av ikke eksakt kjent type over tømmer. Samtidig ble det oppført nye kjellermurer. Tiden for oppføring tilsier at det kan være betong med sparestein murer. Samtidig ble kjeller utgravd og det ble støpt gulv på grunn.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av eternitt på lekter over bærende undertak. Ikke mulig å avdekke om det er undertaksmembran på tro.
Eternitt var mye brukt på 50 og 60 tallet, samt i begynnelsen av 70 tallet. Tekkingen kan derfor være fra tidspunkt for renovering/gjenoppbygging av boligen rundt 1960.

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

Taktekkingen har oppnådd mer enn normal brukstid og har derfor begrenset restbrukstid og utskifting nærmer seg.

Eternitt tekking inneholder asbest. Dersom asbestfibre blir frigjort og pustes inn, kan det føre til helserisiko. Mineralet ble forbud i Norge i 1985 på grunn av fare for utvikling av kreft dersom asbeststøv pustes inn. Ved nedmontering og deponering må det gjøres tiltak vedr HMS grunnet asbest.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utskifting av taktekking av eternitt må påregnes innen kortere tid, men det er ikke sett tegn til lekkasjer nå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp, samt øvrige beslag over tak av malt/lakkert metall.
Takstige fra Midthaug montert i 2019

TG 2 Snøfangere

Beskrivelse
Det er ikke montert snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil gå snøras fra tak med glatt tekking og den takvinkel man har her. Det anbefales å montere snøfangere av sikkerhets messige hensyn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ved gjenoppbygging av vegger i 1958 da vegger ble revet ned til 3-4 omfar ble vegger gjenoppbygd med laft i følge eiers opplysninger. Men det kan ikke garanteres at det er laft i hele bygget.
Det er ingen steder dette er mulig å se på god måte.

Øvre del av yttervegger har liggende trepanel som kledning og nedre del har eternitt plater fra 1958. Hele vestvegg har eternitt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ingen luftespalte i nerkant av verken eternitt kledning eller trepanel. Det er derav begrenset lufting av trekonstruksjon bak kledning, og det er ikke mulig å avdekke hvordan lufting er ivaretatt bak veggkledning. Begrenset lufting medfører at kledningen og lekter blir mer fukt og råteutsatt enn om lufting er god. Det bør være sammenhengende spalte på 23 mm fra topp til bunn og åpning både i topp og bunn av vegg for at lufting skal fungere optimalt. Eldre byggeskikk hadde mindre lufting enn dette.

Begynnende råte i nerkant av hjørne bord syd. Beslag mellom taktekking og vegg nord er ikke ført opp og under lekter for veggkledning, men er spikret på utvendig på kledning. Dette beslaget skal være lagt inn på vindsperre for å lede eventuelt vann ut på tekkingen av tak

Asbest er et mineral som kan være helseskadelig. Dersom asbestfibre blir frigjort og pustes inn, kan det føre til helseskader. Mineralet ble forbud i Norge i 1985 på grunn av fare for utvikling av kreft dersom asbeststøv pustes inn.

Det er ikke kjente forhold vedr. eventuell isolasjon av yttervegger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning av eternitt har i henhold til normale levetids beregninger begrenset restlevetid, og det er påregnelig med utskifting innen kortere tid. Ved nedmontering og deponering må det gjøres tiltak vedr HMS grunnet asbest.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tre med sperrer og bærende undertak av bordtro. Derover undertaksmembran av ukjent type, samt sløyfer/lekter for lufting og innfesting av taktekking. Vindski av trebord.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fukt i tro under isolasjon like ved luke. Det er tilsvarende tilstand i de sperre rommene som er synlig fra området ved luke. Det ble målt 23,3 % fukt i bordtro i det området hvor det er rim og synlig fukt. Det kan ikke utelukkes at det er ulik tilstand/ulike verdier rundt om i takkonstruksjonen. Størst mulighet for fukt er der temperatur forskjell er størst. Det kan også være varierende fukt i konstruksjon gjennom året.

Årsak er feil utførelse av konstruksjon med isolering. Det mangler diffusjonspserre på varm side, og det mangler lufting med diffusjons åpen vindsperre på kald side. Denne fukten kan variere med årstiden. Eksakt tilstand i skråhimlinger er ikke mulig å avdekke eller ha noen formening om før man åpner konstruksjon. Det kan ikke utelukkes skader som følge av fukt/råte.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Alle isolasjon i takkonstruksjon - og spesielt den i skråhimlinger må fjernes for å tørke konstruksjon i første omgang og deretter må det gjøres ytterligere undersøkelser for å få oversikt over eksakt tilstand. Skal takkonstruksjon isoleres på nytt så må det bygges opp med lufting, damp og vindsperrer i tråd med normal byggeskikk på fagmessig god måte. Konstruksjonen må ikke nødvendigvis være isolert, men det blir noe mer varmetap uten isolasjon.

Ved TG 3 skal det være kostnadsestimat i alle tilfeller. Her vet man ikke eksakt hva som må gjøres og det er derav satt ett forsiktig estimat for å fjerne isolasjon i første omgang. Ytterligere kostnader kan innhentes med byggmester når man vet mer eksakt hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde tatt fra luke og østover. Det er ikke mulig for takstmannen å ta seg innover i kryprommet.



Den lyse horisontale stripen er rom og der er treverket fuktig. Dette strekker seg flekkvis nedover bak isolasjon



Den lyse horisontale stripen er rom og der er treverket fuktig.

Tilstandsrapport



I overgang/der isolasjon slutter ble det målt 23,3 % fukt i trobordet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med to-lags glass.

Vinduer i kjeller fra 2017. Vinduer i kjøkken 2025. Stuevinduer sør fra 2007. 2 stk loftvindu vest fra 2012. Loftvindu øst fra sannsynligvis samme tid i følge eier.

TG 2 Eldre isolerglass/kobla glass

Beskrivelse

Trevinduer med kobla glass

Det er noen vinduer med 2-lags glass som det ikke er mulig å finne alder på. Noen vinduer kan være fra 80/90 tallet, men dette er usikkert.

Ingen synlig punkteringer eller andre skader på vinduer, og med manglene kunnskap om alder alder på noen er det ikke grunnlag for å sette lavere TG enn 1, men hvis vinduer med isolerglass er over 25 år med kjent alder gis det normalt TG 2 som følge av at brukstid for vinduer er ca 45 år, og normal tid før punktering kan skje er 25 år. Dette gjelder for vinduer her som ikke er mulig å finne alder på, eller som er av eldre type isolerglass.

Årstall: 1958 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal brukstid for vinduer er ca 45 år. Isolasjonsevne er vesentlig svakere enn nyere/moderne energiglass. Vinduer med alder på over 60 år har for lengst oppnådd sin normale brukstid.
Det er ikke sett direkte skader som råte eller annet med vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av vinduer med kobla glass tiden fremover bør påregnes

TG 2 Utvendige gerikter og sålebenkbeslag.

Beskrivelse

Gerikter av tre og sålebenk av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En god del gerikter står ned på sålebenk og trekker fukt og blir råteutsatt. Sålebenk på blant annet vestvegg er flat og delvis med fall inn mot vindu. Sålebenk skal ha fall ut på 30 grader for å sikre at vann renner ut og ned og ikke inn og mot treverket i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rette opp sålebenk med fall ut til 30 grader og etablere drypp spalte mellom gerikter og sålebenk for å hindre fuktopptak i treverk-



Gerikter står ned på sålebenk beslag for det meste av boligen, og treverket trekker derav fukt og som det fremgår av bildet er treverket tørke/fukt skadet med sprekker som følge av dette.



Sålebenk beslaget er flatt og delvis med fall inn på enkelte vinduer. Dette medfører at vann ikke renner ut og av, men kan bli liggende inne ved ved treverket i karm. Uheldig løsning som utsetter vinduer for råte fare.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør er malt tredør med glassfelt med enkelt trådglass.
Kjellerdør er en malt trefyllingsdører.
Begge dører er eldre og antatt fra tidspunkt for rehabilitering av boligen i 1958

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre dører uten isolasjon og pakninger eller andre måter for å tette for trekk. Særlig kjellerdør er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Her vil kravet til varmekomfort være avgjørende for om man vil gjøre tiltak, men dørene har ikke større skader aller andre avvik utover normal elde, slitasje og utidsmessighet.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp har to trinn og platt av betong. Skifer på trinn/platt.

Det er ikke rekkverk/handrekker på trapp, men trappen har kun to trinn og har lav fallhøyde ut sideves, og avviket anses derfor å være av mindre praktisk betydning, men det kan med fordel monteres handrekke på en side.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Montert rømnings stige fra soverom øst i loft.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Malt betong i vaskerom. Ellers vinyl i kjellerrom og i kjøkken etc. malt vinyl gulv i gangareal. Laminat i stue. Flis i bad.

Vegger: Malt mur, lakkert panel, malte plater.

Himling: Malt rupanel i kjeller, åpent malt bjelkelag i stue og kjøkken, med tapet mellom bjelker i stue. Malte plater i gang og loft etg. samt i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har eldre og enkel standard. Det er gjort en del overflate oppussing i form av maling av malte flater i senere år.
Laminat gulv i stue går fra hverandre i en god del skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må vurderes av ny eier selv hvilket behov man har for oppgraderinger her, men generelt anses boligen med behov for oppussing.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i to plan. Uisolert mot loft og ukjent vedr isolering mot kjeller, men kledd himling kan indikere at det er isolert.

Målt planhet i gang i loft, samt i stue og kjøkken i 1 etg.

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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største avviket er i stue der det er mellom 45 og 50 mm avvik tvers over rommet målt fra vest mot øst. i målepunktene mellom disse er det ulike kuler og svanker. I kjøkken er det 29 mm avvik på en m. fra komfyr og mot oppvaskmaskin. Dette strekket er 1. meter
Tilsvarende avvik som de her målte i 1 etg. finnes i soverommene. I gang i loft etg er det kun 5-6 mm avvik tvers over rommet.

Bygningen har høy alder og det er åpenbart ikke gjort oppretting av gulv. Dette er den mest sannsynlig årsak til disse avvikene.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppretting av gulv kan skje som enkelt tiltak, men det mest regningssvarende er å ta dette sammen med annet arbeid som oppussing av av arealer dette gjelder.

TG IU Ganggulv nord/vest og vindfang

Beskrivelse

Det er ukjent konstruksjon av gulv i nord/vestre del av gang og i vindfang. Det er også lukket fra alle sider og derav ikke mulig å avdekke om det er støpt gulv på grunn/tilfarere gulv eller annen type konstruksjon der.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Røykpipe av tegl med pusset og malt overflate. Sotluke i kjeller og stålbeslag over tak. Vedovn i stue, og i hobbyrom i kjeller.

Siste kontroll av pipe og ildsted ble utført under befaringen den 27.02.2026. Ingen avvik registrert i følge eier/kontrollør.

Årstall: 1958 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder tilsier at pipe har passert normal teknisk brukstid før rehabilitering kan kan bli pålagt. Det var kontroll av pipe og ildsted under befaringen, og det ble ikke anmerket avvik eller gitt pålegg om endring verken på pipe eller ildsted i dag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med bakgrunn i at det ble gjort kontroll av pipe under befaringen - uten noen anmerkning/pipe er det ikke grunnlag for å angi tiltak på kort sikt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking i panelvegg helt nord/øst i rom øst. Det er ikke isolasjon i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

I bunnsvill var det 20,8 %. Grense for skadelig fukt som kan medføre sopp og råte går ved 17 %. Over 17% kan gi sopp og råte.
Det ble ikke sett skader i vegg, men det var mugglukt fra borestøv.
Veggkonstruksjon her er realtivt diffusjonspen og "puster". Dette er med stor sannsynlighet årsak til at det ikke er sett skader av råte. Grunnmur og gulv har her grunnfukt opptak som medfører at det ikke bør være kledning verke på vegg eller gulv for å sikre at det ikke oppstår råte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Trekonstruksjoner på vegg har vært montert slik i antatt flere tiår uten noe synlig skade, og ved tilsvarende bruk av kjeller i fremtiden som frem til nå, så kan dette fungere greit - forutsatt at det ikke øker på med grunnfukt i gulv og grunnmur som tilfører mer fukt. Dette kan man ikke utelukke da utvendig forhold og naturlig drenering i grunn kan endre seg med tiden, og det kan oppstå akutte situasjoner med vesentlig mer både overflatevann og grunnvann(styrtreng og flomvann som vi antakelig får mer av i tiden fremover) som kan endre slike forhold der grunnmur ikke har noen utvendig fuktsikring.



20,8 %

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper til loft og til kjeller

Forholdet vedr. avvik i trapper er tatt inn under pkt for HMS. Se der.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I hovedsak eldre glatte finerdører. Trefyllingsdører i kjeller

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Opprinnelig bad ble revet og nytt bad bygd opp i 2016.
Arbeid i bad utført av Hellwig Rør AS, og flislegger Sveinung Moen. HTL elektro stod for el. arbeid.

Bad er oppusset med nytt gulv og nye tekniske anlegg og innredning i opprinnelig bad. Rommet er relativt lite, og det er skråtak samt div begrensninger byggets alder og utforming som medfører at det er en del avvik i forhold til både innredning og funksjon. Sånn er det og dette er det ikke så mye å gjøre med der bad er plassert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt tak

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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 dør bli ett svakt punkt der vann/fukt kan trekke inn i vegg og medføre fukt og råteskader i konstruksjon.
Her foreligger ingen opplysninger om tiltak/etablert tettesjikt som hindrer fuktvandring i limsjikt/fuger å trekke inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eneste løsning for å hindre fuktvandring i vegg ville vært å montere dusjkabinett, men det er ikke plass og takhøyde i rommet til dette. Alternativt kan det vurderes å ta ut dør og etablere en tilfredsstillende sikring mot fukt i vegg i døråpning. Det bør som minste tiltak følges med over tid for å forsøke å avdekke om det skjer endringer som indikerer fuktvandring fra dusjsone og inn i konstruksjon ved dør.



Dusjsone ligger inntil døråpning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på gulv. Varmekabler.

Det er 19 mm total høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og til topp slukrist. Så er det en oppkant av sannsynligvis membran på terskel på 15 mm. Synlig som en grå oppkant. Forutsatt at denne er ført ut sideveis for dørramme - så er gulvet tett til over kravet på 25 mm. Lokalt fall i dusjsone(80 cm rundt sluk) er til kravet eller noe over kravet som er 1:50/16 mm. Ellers fall i retning sluk av varierende helling mellom 1:100 og 1:200 for det meste av gulv. Det er derav ikke grunnlag for anmerkning på fallforhold

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Det er en tykk membran av en eller annen type som er ført 15 mm opp på terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Eier opplyser at det er membran under flis.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran. Dokumentasjon på membran skal normalt inneholde prosjektering, bilder og erklæringer om metode og løsninger samt skisse av målt fallforhold på membran nivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utover å undersøke om det finnes dokumentasjon som nevnt over, så er det lite tiltak å gjøre i denne sammenhengen. Normalt anbefales å montere dusjkabinett når det mangler dokumentasjon, men dette er ikke mulig å montere her grunnet rommets utforming.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate av porselen.
Gulvmontert toalett. veggdusj med en sidehengslet glassvegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med kanal opp og ut til yttervegg. Tilluftspalte i dør

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret små hull inn i rupanel inn mot vegg i bad, da det ikke er treverk rett ned i borehull. Langpigger ført inn i til borehull. Ingen fukt i kontrollpunkt. Videre ble det gjort søk på overflate med indikator i dusjsone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Ikke fukt i målepunkt



Ikke indikasjon på fukt ved blandebatter

Tilstandsrapport



Ikke indikasjon på fukt i nedre del av vegg i dusjsone

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eldre/originalt vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt rupanel i himling og malte murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malte overflater er ikke godkjent som membran i våtrom

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slik rommet er i bruk i dag er det verken noe skadepotensiale eller behov for tiltak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er malt murgulv. Gulvet har vært åpnet for å legge nye rør, men er istøpt der nye rør ligger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har ikke membran og er derav ikke vanntett, men det er lite skadepotensiale da gulv er etablert direkte på grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slik rommet benyttes idag er det ikke behov for tiltak på kortere sikt, men det anbefales å begrense direkte vannpåkjenning på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Det er ikke membran på gulv

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har ikke membran og er derav ikke vanntett, men det er lite skadepotensiale i og med gulv er etablert på grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slik rommet benyttes idag, men det anbefales å begrense direkte vannpåkjenning, men det anbefales å legge membran på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Stål skyllekar. Gulvmontert toalett, og det er dusjgarnityr på vegg samt skinne for å henge opp forheng rundt dusjsone.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom må ha mekanisk avsug og tilluft fra overstrømningsluft for å oppnå tilfredsstillende luftskifte og for å holde klima normalt tørt.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

El. avsug/vifte og tilluftspalte bør monteres

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er vegger av mur i rommet og derav ikke mulig å gjøre hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er original malt plassbygd kjøkken innredning av tre. Laminat benkeplate og stål oppvaskkum. Det er lagt opp for løse hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen fra byggeår som har begrenset med bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på ett kjøkken etter normal krav i dag, men det er ikke større skader eller andre mangler utover dette.

Årstall: 1958 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast opp og ut til vegg vest - så langt det er mulig å vurder ut fra det man ser i kryploft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kanal fra ventilator og opp til kryploft og videre ut til yttervegg vest er ett 110 mm plast avløpsrør. Ved ett eventuelt branntilløp på komfyr vil brann lett kunne spre seg opp og til takkonstruskjon via dette plast røret som er brennbart.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å skifte kanal til ubrennbart materiale.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I bad i loft etg er det opplyst å være rør i rør opplegg. Bilder fra prosess med oppussing av bad viser også dette. Nytt røropplegg i 2016. Installasjon utført av Hellwig rør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Røropplegg i bad av type "rør i rør" består av - og skal bestå av ett komplett system med ett utgangspunkt/vanntett fordelerskap med rørstokker, og derfra rør i rør i lukket system frem til tappepunkt der det monteres veggbokser eller det monteres tettemuffer i enden på rør slik at eventuell lekkasje i vannrørene som ligger inne i varerørene ledes tilbake til fordelerskap som skal ha drenering til vannsikkert sted - fortrinnsvis til rom med sluk. Dette anlegget skal også være bygget slik at det skal være mulig å skifte vannrør uten å åpne konstruksjoner. Her er det ikke noe fordelerskap, og hvordan dette er løst i forhold til lekkasjer og mulighet for å avdekke eventuelle lekkasjer er ikke mulig å avdekke. Det er heller ikke mulig å skifte ut eventuell rør hvor det oppstår lekkasje på normal måte. Slik det fremstår er det kun deler av ett komplett anlegg som er montert. Dette er ikke i tråd med funksjonskravene i forskrift, og det er ikke i tråd med god byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget gir vann til alle funksjoner og således er det funksjonelt - og på samme måte som om det var feks ett eldre kobberanlegg i rommet, som heller ikke er trygt eller i tråd med dagens krav, men det er lite å foreslå av tiltak i dette tilfellet, da det er vanskelig å kunne gjøre noe ombygging av dette slik det er lagt opp, og dette er forhold man antakelig må leve med, og så skifte ut anlegget en gang i fremtiden når bad likevel skal pusses opp etter normal intervall.

TG 2 Vannledninger av kobber

Beskrivelse

Til kjøkken og rør i kjeller - samt rør opp gjennom bygget til bad er eldre kobberrør. Eksakt alder ikke kjent, men rør er sannsynligvis mer enn 25 år, og sannsynligvis fra 80 tallet da tidligere eier tok boligen i bruk. Innvendig stoppekran under trapp i kjeller. Utvendig stoppekran sannsynligvis i ett rør som stikker opp av bakken like utenfor vestvegg.

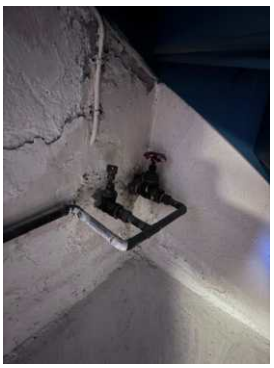
Vurdering av avvik:

• 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.

Ikke sett forhold, eller kjent og opplyste forhold som indikerer at det er skader eller mangler på rør som indikerer behov for tiltak på kort sikt slik det fremstår på befaringsdag. Ved feks fornyelse av kjøkken vil det være naturlig å skifte vannrør.



Innvendig stoppekran



Sannsynlig stoppekran, men lokk fastfrosset og derav ikke mulig å sjekke om det faktisk er stoppekran i røret

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra loft og ned til kjellergulv er det soil fra 1958. Denne ble kontrollert og funnet i god stand i 2016 da bad ble oppusset. Soil fra 1958 er TG 2 grunnet alder, men i og med den er kontrollert og funnet i orden, samt at annet avløp og sluk i bad er fra 2016 så vektlegges alene alder på soil rør mindre
I kjellergulv og fra kjellergulv og ut til septiktank ble det skifte avløpsrør til plast i 2022. Sluker og avløpsrør i bad fra 2016

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Under befaring fant ikke takstmannen lufting på kloakk. Eier har undersøkt dette nærmere og det kan indikere at det ikke er etablert lufting til over tak.
Det er nå rekvirert rørlegger til den 22 april som skal montere lufting i kjeller der det blir lagt opp ett rør med vakumventil som alternativ løsning for lufting. Så lenge luftingen er i isolert/varmt rom er det mindre risiko for kondens, og normalt skal det ikke være noe lukt problem, men i enkelte tilfeller kan det ikke garanters at ikke kan bli litt lukt, men erfaringsmessig i praksis så fungerer dette stort sett greit. Det viktige er å unngå vakum i anlegget, da dette kan dra vann ut av vannlåsene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alternativ lufting på kloakk monteres av rørlegger den 22 april.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Med unntak av ventilator i kjøkken er det kun spalter i vegger i enkelte rom og det er naturlig avtrekk til yttervegg fra bad, og det er spalter i noen vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Naturlig ventilasjon gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav for ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Framtidig bruk og bruksbelastning vil være avgjørende for om det må gjøres tiltak for å forbedre luft skiftet i boligen. Som minimum bør bad ha elektrisk avtrekk og helt fuktstyrt avtrekk. Ellers bør alle soverom ha som minimum gjennomstrømming. Altså tilluft og avtrekk.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Normal brukstid for luft/luft varmepumper er ca 15 år. Halv brukstid er derav oppnådd og TG 2 grunnet alder.
Det er en god del kondens fra pumpe utvendig som slippes ned på grunn ved grunnmur. Uheldig løsning som medfører oppfukting av grunnmur og grunn inntil grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kondens vann fra pumpe ute anbefales å samles og ledes bort fra grunnmur.



Kondens vann slippes på grunn ved grunnmur

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l. VV bereder. Ikke kjent alder, og det er derav ikke gjort vurdering av tank i henhold til normal teknisk brukstid. tank i normal bruk under befaringen.

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

Delvis åpent og delvis skjult el. anlegg. Automatsikringer i fordelerskap.

En del utskiftinger og oppgraderinger på el, anlegg er gjort i 2015, 2016 og 2018. Arbeid utført av elektro firmaet Romsdal Elektro, Bratseth elektro og HTL elektro

Det blir utført en el. kontroll av type Nek 405- 2 kontroll den 29.01.2025

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.

Tilstandsrapport

Hele anlegget er ikke kjent utskiftet etter oppføring i 1958, men det er jevnlig gjort utskiftninger og oppgraderinger, og sist i årene 2015-2018

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det ble utført el. kontroll av type Nek 405- 2 kontroll den 29.01.2025 - av Romsdal elektro.
TG2 og TG 3 avvik i el. rapporten ble lukket av elektriker og TG 1 avvik som er mindre avvik vedr noen lysarmaturer i kjeller og i garasje ,samt noe løst opplegg i garasje er anbefalt fjernet, men det er ikke gitt noe pålegg på dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med utgangspunkt i gjennomført el. kontroll NEK 405-2 samtidig, og at TG 2 og TG 3 avvik er lukket er det ikke grunnlag for takstmannen å anbefale tiltak. Takstmannen har ingen el. kompetanse og kan ikke overprøve slike kontroller.

El. kontroll rapport bør fremlegges i prospekt som vedlegg sammen med annen dokumentasjon

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan drenering av grunnmur er utført er ukjent. Det er også ukjent om det er drenssystem på vegg nord, øst øst og sør.

På vest vegg er det opplyst at det ble "drenert" i 2019. Det er fremlagt bilder der det er synlig at løsmasser er fjernet ned til større/grovere steinmasser og det er påsatt grunnmursplast. I følge eier er det gravd ned til nivå for gulv. Det ble også lagt en isolasjonsmatte mellom terreng og grunnmursplast.

Samlet vurdert ut fra det som er synlig, og opplyst er det ikke anlagt drenering rundt grunnmur - utover det som er gjort med utskifting av løsmasser og påsatt grunnmursplast og derpå isolasjonsmatte på vestvegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er med unntak av synlig grunnmursplast på vestvegg og opplysninger om at løsmasser er skiftet der ingen spor som indikerer verken utvendig fuktsikring av grunnmur eller at det er anlagt drenering.

Det er ved fuktsøk på overflater av mur registrert grunnfukt i både gulv og grunnmur i kjeller der det er bad mur. Dette er å anse som naturlig i konstruksjoner som er etablert direkte i grunn uten fuktsperre mellom betong og grunn. I rom hvor det ble hullboret var det 20,3 % fukt i treverk i vegg som underbygger at det er grunnfukt i betong i gulv og vegg.

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

Tilstandsrapport

Forutsatt ingen endringer i grunnforhold eller annet utvendig som vil påvirke fuktopptak i gulv og grunnmur, og slik kjeller har vært benyttet inntil nå, så er det ikke behov for tiltak på kortere sikt, men det skal lite endringer til før treverk/påforing på vegger får mer fuktpåvirkning og kan av den grunn ta skade. Det er derfor viktig å ha fokus på å ha god kontroll på både overflate vann og det man kan ha kontroll på av grunnvann og sørge for at dette ikke påvirker grunnmur mer enn det som har vært inntil nå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Tiden for oppføring tilsier betong med sparestein.
Malt murpuss utvendig.
Innvendig påforet og panelkledd i to rom

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er svak helling på terreng fra nord og mot grunnmur. Snødekt deler av grunnen og eksakte forhold vanskelig å bedømme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er svak helling på terreng fra nord og mot grunnmur. Snødekt deler av grunnen og eksakte forhold vanskelig å bedømme. Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å justere terreng nord slik at de blir fall fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Plast avløpsrør fra der nedløp kommer ned i kjeller og ut til septiktank.
Nye rør lagt i 2022.

Vannledning inn av plast/PEL. Ikke eksakt kjent alder. Stoppekran i kjeller og utvendig stoppekran utenfor vegg vest

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank sannsynligvis av betong, men det kan ikke utelukkes at det er glassfibertank.
I 2022 ble tank hevet med ekstra ring på topp av tank - samtidig som det ble lagt nye avløpsrør

Basert på eiers opplysninger om alder, og ingen kjente og opplyste avvik/mangler, er det ikke grunnlag for takstmannen å gi annet enn TG 1.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er påfyllingsrør og lufterør for nedgravd oljetank utenfor vegg øst. I følge eier ble det lagt ned en VPI glassfibertank på 800 l, i 2004.
Det er ikke gjort sannering av tank.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier har vært i kontakt med Molde kommune vedr oljetank, og har fått opplyst at det ikke er pålegg om å fjerne denne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreligger ingen pålegg om å fjerne tank eller sannere denne pr. nå.

Det er likevel riktig å anmerke at når oljetank ikke er i bruk så bør det påregnes at denne på ett eller annet tidspunkt må fjernes, eventuelt saneres på riktig måte der den ligger. Kommunen kan veilede vedr slike prosesser når det blir aktuelt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er div avvik i boligen som relateres mot bygningens alder og byggemåte. Dette gør på takhøyde, planløsning, innvendige trapper etc

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

I tillegg til ovennenvte avvik i trapper er trappene for smale(skal være minimum 80 cm for trapp mellom boligrom, og det er for liten frihøyde i trapper. Minimum frihøyde i trapper skal være 2 m. Her er det ned til 1,56 m. på det laveste i trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

Skal avvik vedr trapper kunne lukkes så må trapper skiftes. Det er ikke mulig å tilpasse andre deler v bygningen for å løse problemet. Dette er ett større tiltak i så fall som bør vurderes i en større sammenheng. Eventuelt at man velger å leve med avvikene.
Det anbefales å måle radon

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Naust

Byggeår
1960

Kommentar
Oppført/gjenreist her tidlig på 60 tallet i følge eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Naust oppført på natursteins fundamenter. Over er det stenderverk/trekonstruksjon med utvendig stående trepanel. Saltak av tre som er tekket med bølgeblikk plater. Sidehengslede treporter i front. Det er tregulv i naust rommet.

Naustet er oppsatt av materialer flyttet hit fra annet sted tidlig på 60 tallet - i følge eier.

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



Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Kommentar
Oppgitt av eiere under befaring

Standard
Normal enkel garasjestandard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

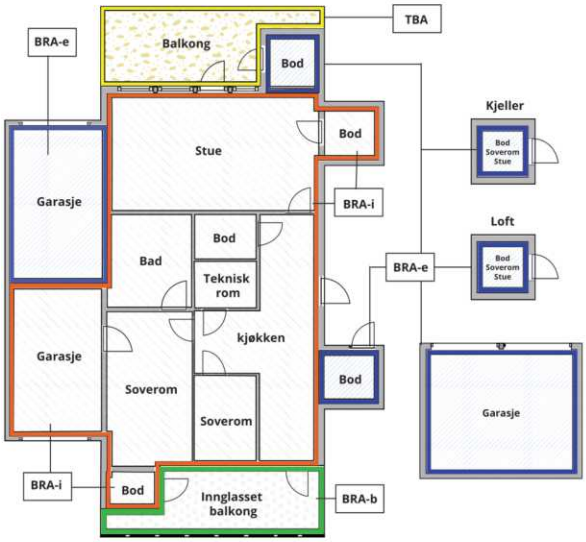
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	36			36	
1. Etasje	47			47	
Kjeller	12			12	
SUM	**95**				
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom med gjennomgang, soverom 2, bad		
1. Etasje	Gang m/trapperom, stue (åpen løsning mellom to stue), kjøkken, vindfang		
Kjeller	Vaskerom, hobbyrom (ikke målbart grunnet lav takhøyde), innredet rom. (ikke målbart grunnet lav takhøyde)		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er 1,92 i vaskerom. Vaskerom er 12 m2. Kun dette rommet er målbart. De to øvrige rommene har takhøyde på 1,824 m og 1,865 m. Det må være minimum 1,9 m takhøyde for å være målbart areal. Gulvflate i kjeller er ca 40 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Boligen har høy alder og det foreligger ikke tegninger og dagens bruk mot eventuelt godkjent løsning er derav ikke mulig å kontrollere.

I loft etg er det gjennomgang gjennom ett soverom for å komme inn til soverom 2. Det er etter nyere forskrifter ikke tillatt med gjennomgang gjennom soverom.

Krav til takhøyde i bolig er 2,4 m. Deler av boligen og deler av rom kan ha lavere takhøyde. I dette tilfellet har bygningen naturlige begrensninger som følge av alder som gir den takhøyden det er og som det ikke er mulig å kunne gjøre noe med.

Takhøyde i 1 etg varierer mellom 2,22 m og 2,07 m. Kun kjøkken har 2,07 m

Takhøyde i kjeller er 1,92 i vaskerom. Vaskerom er 12 m2. Kun dette rommet er målbart. De to øvrige rommene har takhøyde på 1,824 m og 1,865 m. Det må være minimum 1,9 m takhøyde for å være målbart areal. Gulvflate i kjeller er ca 40 m2

Takhøyde i loft etg er mellom 2,17 m og 2,18 m.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble lagt nye kloakkrør fra kjeller og ned til septiktank., samt hevet/lagt på ring på tank i 2022, og nytt kjøkkenvindu i 2025. Det er etter befaring opplyst at det er malte vegger innvendig, og det er også gjort malerarbeid utvendig.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	

SUM		**16**
SUM BRA	**16**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

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	95	0
Naust	0	16
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Agnes Marie Røsberg Tokle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	64	25		0	2656 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Røsbergvegen 1

Hjemmelshaver
Tokle Agnes Marie Røsberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Røsbergura mellom Hjelset og Kleive. Landlig område med spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer

Adkomstvei

Privat veg med avkjøring fra fylkesvegen.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank av betong på eiendommen. Overløp er ført til sjø er opplyst.

Regulering

LNF område

Om tomten

Delvis opparbeidet og delvis noe naturtomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HW6305

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.
45251219

Selger 1 navn
Agnes Marie Røsberg Tokle

Gateadresse
Røsbergvegen 1

Poststed	Postnr
KLEIVE	6453

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0865467

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 45251219

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad er totalrenovert april/mai 2016 etter en lekkasje i dusjområdet, v/Hellwig Rør AS og Malermester Sveinung Moen.Opprinnelig soilrør bra bad ned til kjeller er beholdt da de var helt i orden. Se fotos i tilgjengelig rød perm. Oktober 2022 v/Entreprenørfirma Knut Ivar Mork: i kjeller nytt avløpssystem erstattet de tidigere sementrørene pga sprekkdannelser i sementrørene. Nye rør er lagt fra toalett i kjeller og til septiktank. Nytt rør lagt til sluket ved utslagsvask i kjeller og nytt sluk her. Se fotos i rød perm.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hellwig Rør AS: Demontert badet,meislet ut defekt sluk og betong gulv.Nye vannrør/rør i rør til dusj,servant og wc.Nye avløpsrør til servant og sluk.Nytt toalett.Nytt avløpsrør til kloakk.Montert ny baderomsinnredning.Montert ny dusjdør og dusjarmatur. Samt montert nytt toalett i kjeller/vaskerom og montert dusjarmatur i vaskerom. Produktoversikt: -Servant og dusjkrane: Oras -Rør i rør: Uponor -Sluk: Joti -Avløpsrør: Wafix Se fotos i rød perm. Malermester Sveinung Moen: Flislegging av baderomsgulv og baderomsvegger. Snekker Holger Kuhn la listverket på badet og innkassing av nedløpsrøret i første etasje. HTL Elektro/Elnesvågen: varmekabler lagt i gulvet.

Arbeid utført av: Hellwig Rør AS v/Sven Hellwig, Malermester Sveinung Moen,HTL Elektro/Elnesvågen, Snekker Holger Kuhn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Uført av malermester Sveinung Moen og rørlegger Sven Hellwig.

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

Beskrivelse: Før skifting til nye avløpsrør til kloakk høst 2022 var det tilløp til tilbakeslag.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere litt avskalling av maling på vestveggen i vaskekjeller. Juli 2019 ble vestvegg drenert. Ved inspeksjon 14.1.26 er veggen i vaskekjeller fin og uten avskalling.

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

Beskrivelse: Pålegg pr 15.03.22 fra Nordmøre og Romsdal brann og rednig IKS v/Pål-Henrik Karlsen: 1.vedr ildsted i stuen. Avstand fra ildsted til brannmur var mindre enn 100 mm. I mai 2022 flyttet Murmester Ulrich Post Pedersen ildstedet iht kravet og etablete også ny brannmur ved ildstedet. 2.vedr røykrør ved vedovn i verkstedet/kjeller. Avstand fra røykrør til brennbart materiale i taket var mindre enn 300 mm.Etter forslag fra Karlsen ble brannmurplate fra Varmefag i Molde montert i taket i mai 2022. Arbeidene ble godkjent v/Karlsen og avvik lukket 13.05.22. Nytt tilsyn av ildsted/pipe er avtalt til 27.01.26 i regi NORBR v/Jøran O. Stavik.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinter 2019 meldte leietager at det var sett en mus i kjelleren. Etter den tid ikke noe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251219

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Atech Ræstad v/Arild Inge Ræstad 2015 desember; montert luft/luft varmepumpe Panasonic. Elektro Installasjon(Romsdal Elektro) 2015: Automatsikringer. Bratseth Elektro oktober 2018; skiftet strømmåler. HTL Elektro: Elektrisk arbeid på bad 2016. Romsdal Elektro (tidligere Elektro Installasjon)1.11.2018: Utskifting koblingsboks,montert armatur i kjeller, festet løs stikk. Eier har bestilt elkontroll iht NEK-405-2. Vil bli utført ila av uke 5 i 2026.
Arbeid utført av	Atech Ræstad, Istad Kraft, Elektro Installasjon (Romsdal Elektro) Bratseth Elektro, HTL Elektro/Elnesvågen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elinett opplyser i mail 8.1.26: Tilsynet fra 2007 ble godkjent 02.11.2025, ingen avvik registrert.

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

Beskrivelse	2019 mai: Snekker har slipet/slemmet og malt husets murer (fargen Lys grå Hey`di). Samt juli 2019: snekker har drenert/gravd ut ved husets vestvegg, knottepapp lagt inn til veggen, fylt med singel og lagt ned isoleringsmatte.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2017 mai: vindu fra Best & Billigst, snekker skiftet alle kjellervindu 2-rams sidehengslet. 2017 oktober: Græsdal Agentur montert stige og spesialstige på taket i.h.t. Molde kommunes forskrift. Stigene produsert av Brødrene Midthaug. 2019 vår: Huset malt i fargen Rørosrød. Endel nedløpsrør skiftet på huset. 2019 mai:terassedekket tatt opp og rengjort, lagt ned igjen i underlag sand. 2019 juli: snekker skiftet hele garasjens vestvegg, nytt møne, nye sidebord og nye avløpsrør.Garasjen malt i fargen Rørosrød. Samt skiftet nytt sidebor på husets nord/vestrevegg ved terrassen. 2020 august: naustet malt 2 strøk i fargen Rørosrød, noen råtne bord skiftet på nordveggen. 2025 oktober: vindu fra Best & Billigst, skiftet kjøkkenvindu 2-rams sidehengslet. Snekkerkyndig satt inn vinduet, sluttført innvendig av snekker Olav Solli.
Arbeid utført av	Græsdal Agntur/Brødrene Midthaug (vedr takstiger). Tømrer Olav Solli

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251219

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

Beskrivelse: Det er tinglyst rett til å bruke stien fra hovedveg ned til naustet.

Document reference: 45251219

Tilleggskommentar

Diverse info: Huset er ombygd og restaurert i ca 1958. Organisator Lars Kr. Røsberg. Opprinnelig hus revet ned til 3-4 ytterveggstokker slik at størrelsen var bundet til tidligere omriss av bygningen, bygd med tømmer. Murer Alfred Røsberg fra Kleive satte opp nye kjellermurer. Bygningsarbeidet av huset ble utført av snekkerne Lasse Risan og Anton Ytterhaug, begge fra Kortgarden. Plassbygd kjøkken fra ca 1958. Overbygget inngangsparti nord er satt opp av snekker Leif Solli ca 2011. Naust bygget i 1965. Garasjen satt opp i 1986. Garasjen var familiens garasje fra Kortgarden. Den ble flyttet med spesialtransport. Ny sokkel m/sluk ble støpt på Røsbergv. 1. Høst 2015: Entreprenør Knut Ivar Mork opparbeidet uteområdet sør for huset i hele tomtens lengde med heving av tomens nivå og skråning ned mot Fv 62. Tujahekk etablert. Entreprenør Knut Ivar Mork rev løen i juli 2025 som resultat av uværsdøgnet med ekstrem nedbør 6. mars 2025. Noe av naboens skråning i nord ga etter, jordmasser tok retning over gårdsvegen og havnet inn i låven. Grunnmuren ble beholdt, planert og fylt med singel. Her kan man sette opp annen bygning f.eks redskapsbod eller lage uteplass. Skråning fra gårdsveg ned til der låven hadde stått ble raparert. Ferdigattest fra Molde kommune 15.09.2025 for riving av løe. Stativ for søppelbeholdere er oppsatt i august 2022.

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: 45251219

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnes Marie Røsberg Tokle	5637bc6eaea3ea7bbeb6 6ce7a997a97926edf241	21.01.2026 19:24:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251219

- 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

Romsdal Elektro AS



Røsbergura

Røsbergvegen 1, 6453 Kleive

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 29.01.2026

ID 1544432

Kunde:	Agnes Marie Røsberg Tokle
Kontroll utført av:	Stig Gussiås
Kontrollforetak:	Romsdal Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
2	2	1	1

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
2	0	1	1

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Den elektriske installasjonen er hovedsakelig fra 1980-tallet, men har blitt delvis oppgradert og modernisert over tid. Badet er renovert i nyere tid, og det er utført elektriske utvidelser i flere rom i boligen. Sikringsskapet er oppgradert med jordfeilautomater.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Romsdal Elektro AS
post@romsdalelektro.no
71251299
Julsundvegen 199 , 6411 Molde

IK ansvarlig: Torgils Vestad
torgils@romsdalelektro.no
47478309

Om rapporten

Kontroll dato: 29.01.2026
Neste kontroll: 29.01.2026

Sted: Røsbergvegen 1 , 6453 Kleive
Gårds- og bruksnummer: 1506-64/25

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget for bolig

Kontrollør

Stig Gussiås
stig@romsdalelektro.no
47478308

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Kunde

Agnes Marie Røsberg Tokle
agnestokle@gmail.com
95044905

Røsbergvegen 1
6453 Kleive

Ansvarlig person hos kunden:
Agnes Marie Røsberg Tokle
agnestokle@gmail.com
95044905
Stilling: Boligeier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1980-tallet

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C
Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elma Instruments
Type: EurotestAT
Serienummer: 16240946

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	**Sikringsskap**
Hvor er objektet plassert?	**Gang 2.etg**
Er anlegget normalt belastet eller er det objekter som ikke har vært i drift eller som har hatt lav belastning?	**Anlegget ble normalt belastet under elektro-termograferingen**
Dato og klokkeslett	**29.01.2026 13:38**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**0**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**230V IT**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	**Varmtvannsbereder**
Hvor er objektet plassert?	**Vaskerom kjeller**
Er anlegget normalt belastet eller er det objekter som ikke har vært i drift eller som har hatt lav belastning?	**Anlegget ble normalt belastet under elektro-termograferingen**
Dato og klokkeslett	**29.01.2026 13:39**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**0**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**230V IT**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

TG1

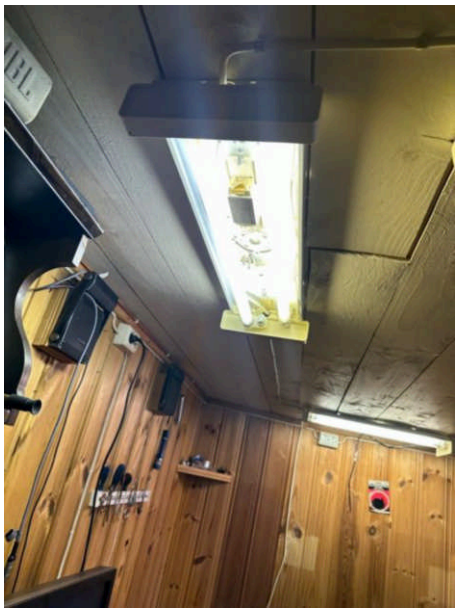
Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.01.2026	**-**

ID 1546401 - [I] Lysarmaturer kjeller

Kommentar

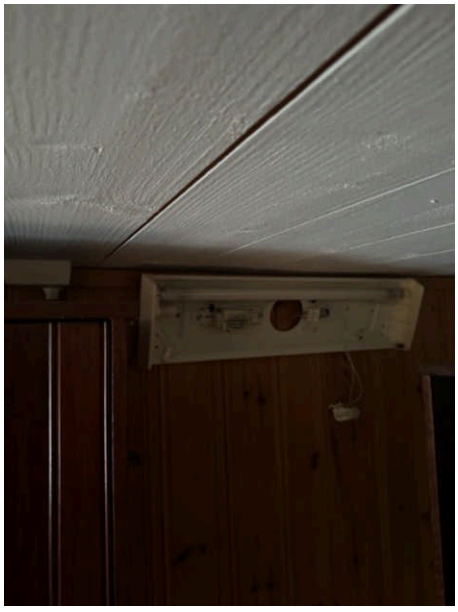
Lysarmaturer i kjeller har manglende deksel, en lysarmatur virket ikke. Anbefalt tiltak: Lysarmaturer med manglende deksel bør ha nye, eventuelt erstatte lysarmaturer med nye. Lysarmatur som ikke virker bør erstattes med ny eller fjernes.



Bilde 1 Lysarmatur mangler deksel.



Bilde 2 Lysarmatur mangler deksel.



Bilde 3 Lysarmatur er defekt.

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt armatur/lampe
Det ble oppdaget at lysarmatur har skader / er ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

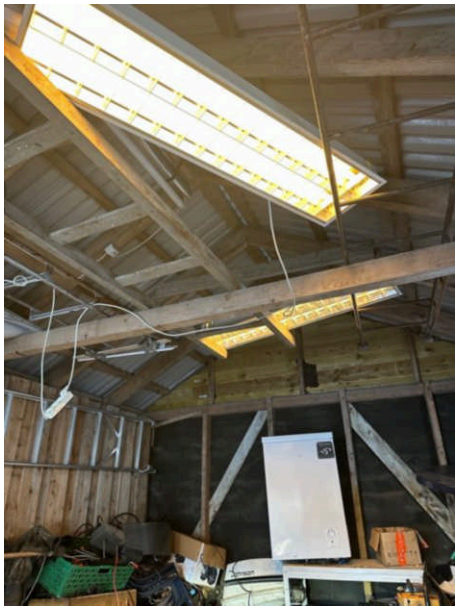
Avvik opprettet **29.01.2026**

Avvik lukket **-**

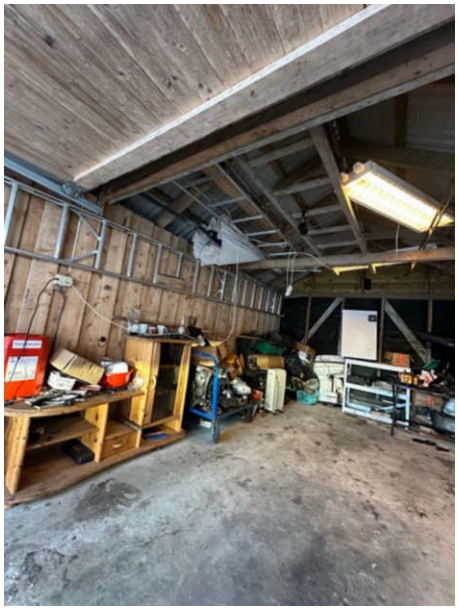
ID 1546416 - [I] Lysarmaturer garasje

Kommentar

Lysarmaturer i garasje var provisorisk opplagt og ikke fast installasjon. Anbefalt tiltak: Bør fjernes eller installeres fast.



Bilde 1 Provisorisk lysarmaturer.



Bilde 2 Provisorisk lysarmaturer.

Paragrafer

FEL § 16. Dårlig risikovurdering. Anlegget var provisorisk opplagt
Installasjonen var ikke fast opplagt men provisorisk opplagt. Det må installeres fast installasjon eller fjerne den provisoriske da slik installasjon kun skal benyttes til evt. sporadisk bruk.

Lokasjon

Garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG3

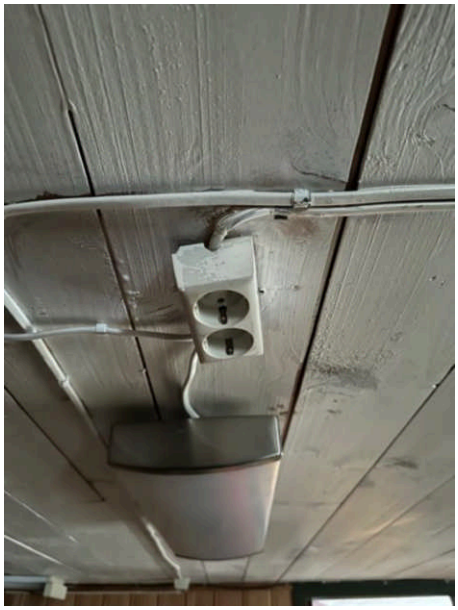
Lukket el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
29.01.2026	**--**

ID 1546245 - [I] Stikkontakt

Kommentar

Stikkontakten er defekt, noe som medfører risiko for elektrisk støt og gjør at den ikke kan brukes på en forsvarlig måte.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt stikkontakt
Stikkontakt var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

Lokasjon

Kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Stig Gussiås
stig@romsdalelektro.no
47478308
Firma: Romsdal Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Ødelagt/skadet stikkontakt ble erstattet med ny stikkontakt.

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.01.2026**

Avvik lukket **29.01.2026**

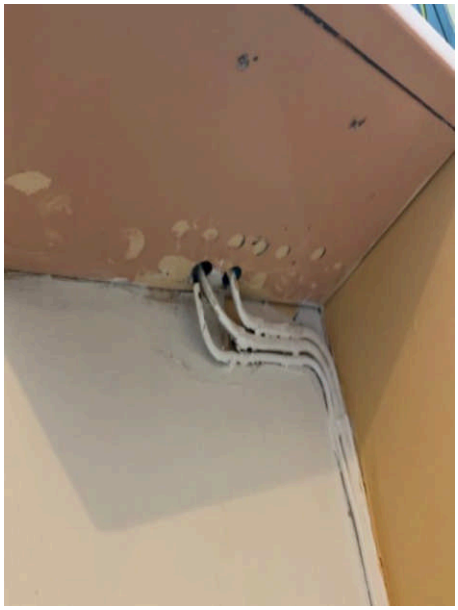
ID 1546258 - [d] Kabelinnføring sikringsskap.

Kommentar

Det er manglende tetting ved kabelinnføringer i sikringsskapet.



Bilde 1 Mangler tetting ved kabelinnføringer.



Bilde 2 Mangler tetting ved kabelinnføringer.



Bilde 3 Kabelinnføringer tettet.



Bilde 4 Kabelinnføringer tettet.

Paragrafer

FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg

Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon

Gang 2.etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Kommentar ved lukking av avvik

Stig Gussiås
stig@romsdalelektro.no
47478308
Firma: Romsdal Elektro AS

Kabelinnføringer tettet med brannhemmende masse.

TG0

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **29.01.2026**

Avvik lukket **29.01.2026**

ID 1546502 - [a] Belastet anlegg sikringsskap

Kommentar

Legger ved bilde av termografi av sikringsskapet ved belastet anlegg.



Bilde 1 Bilde av belastet anlegg i sikringsskapet.

Lokasjon

Gang 2.etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Stig Gussiås
stig@romsdalelektro.no
47478308
Firma: Romsdal Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Informativt avvik.

TG0

Lukket el-avvik

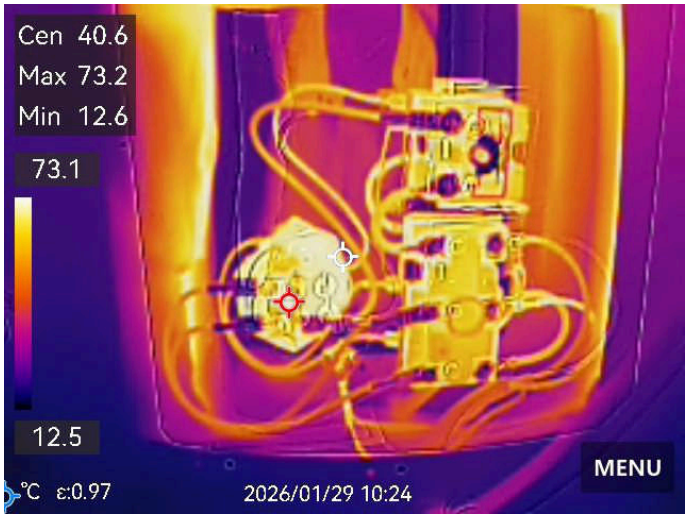
Avvik opprettet **29.01.2026**

Avvik lukket **29.01.2026**

ID 1546507 - [a] Belastet anlegg varmtvannstank

Kommentar

Legger ved bilde av termografi av varmtvannstank ved belastet anlegg. Det er ikke uvanlig at eldre varmtvannstanker kan nå i området rundt 70 grader når det måles temperatur direkte på varmekolbe. Normalt ligger nyere varmtvannsberedere rundt 50-60 grader.



Bilde 1 Belastet anlegg varmtvannstank.

Ansvarlig person for retting av avvik

Stig Gussiås
stig@romsdalelektro.no
47478308
Firma: Romsdal Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Informativt avvik.

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK *Kommentar: Temperatur ved belastet anlegg er i orden. Legger ved bilde i informativt avvik.*
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK *Kommentar: Sikringsstørrelser og kabeltverrsnitt er i samsvar med kurslisten og tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.*
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK *Kommentar: Sikringsskapet fremstår ryddig og rent, uten tegn til slitasje eller skade.*
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Kabelinnføringene i sikringsskapet er ikke tettet.*
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: Isolasjonsmåling på hele anlegget er målt til 32,6M ohm.*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Test av jordfeilautomater viser at de fungerer som de skal.*
g. Lysbuevern (AFDD)	OK *Kommentar: Boligen har ingen lysbuevern.*
h. Overspenningsvern	OK *Kommentar: Boligen har ingen overspenningsvern. Det anbefales å installere overspenningsvern for å beskytte installasjon og utstyr mot overspenning som f.eks lynnedslag og feil på strømnettet. Ved installasjon av elbillader er overspenningsvern ett krav.*
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK *Kommentar: Jording og utjevning sikringsskap er i henhold til forskriftskrav.*
j. Jording og utjevning installasjon	OK *Kommentar: Jording og utjevning installasjon er i henhold til forskriftskrav. Lengste strekk målt til 0,3 ohm.*
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK *Kommentar: Det er ikke observert varmgang i installasjonens kontakter, koblingsbokser, stikkontakter eller plugger.*

l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Det er påvist feil ved kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr i boligen. Dette er registrert som avvik.*
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Boligen er utstyrt med batteridrevne røykvarslere plassert rundt om i bygningen. Disse må testes årlig for å sikre at de fungerer som de skal.*
o. Skjult varme	OK *Kommentar: Varmekabler på badet i 2. etasje fungerer som de skal.*
p. Lading av elbil	OK *Kommentar: Boligen har ingen installert elbillader.*
q. Solcelleinstallasjoner	OK *Kommentar: Boligen har ingen solcelleanlegg.*
r. Batteriinstallasjoner	OK *Kommentar: Boligen har ingen batteriinstallasjoner.*
s. Dokumentasjon	OK
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

© Romsdal Elektro AS 2026

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.12.2025 10:42

Eiendom 1506-64/25 Dagland

Bruksnavn	Dagland				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.11.1967	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	2733 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	64	Beregnet areal	2656	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	25	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Røsbergvegen 1	6453 Kleive	Eide	Hjelset/Kleive	Kleive

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.11.1967	Kart- og delingsforretning	1506-64/25	Mottaker	2733
		1506-64/3	Avgiver	-2733
08.07.2008	Annen forretningstype	1506-64/37	Berørt	0
		1506-64/25	Berørt	0
		1506-64/3	Berørt	0
		1506-65/4	Berørt	0
		1506-65/12	Berørt	0
		1506-64/31	Berørt	0
		1506-64/1	Berørt	0
		1506-64/2	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-64/25	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	15981237			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	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	21/0	21/0

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	15981245	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	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	34/0	34/0

Bygg 3 av 4: Enebolig

Bygningsnr	13469121			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	89/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1900	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	89/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	89	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	49/0	0/0	49/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 4 av 4: Naust båthus sjøbu

Bygningsnr	15981253			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	22/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	22/0	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

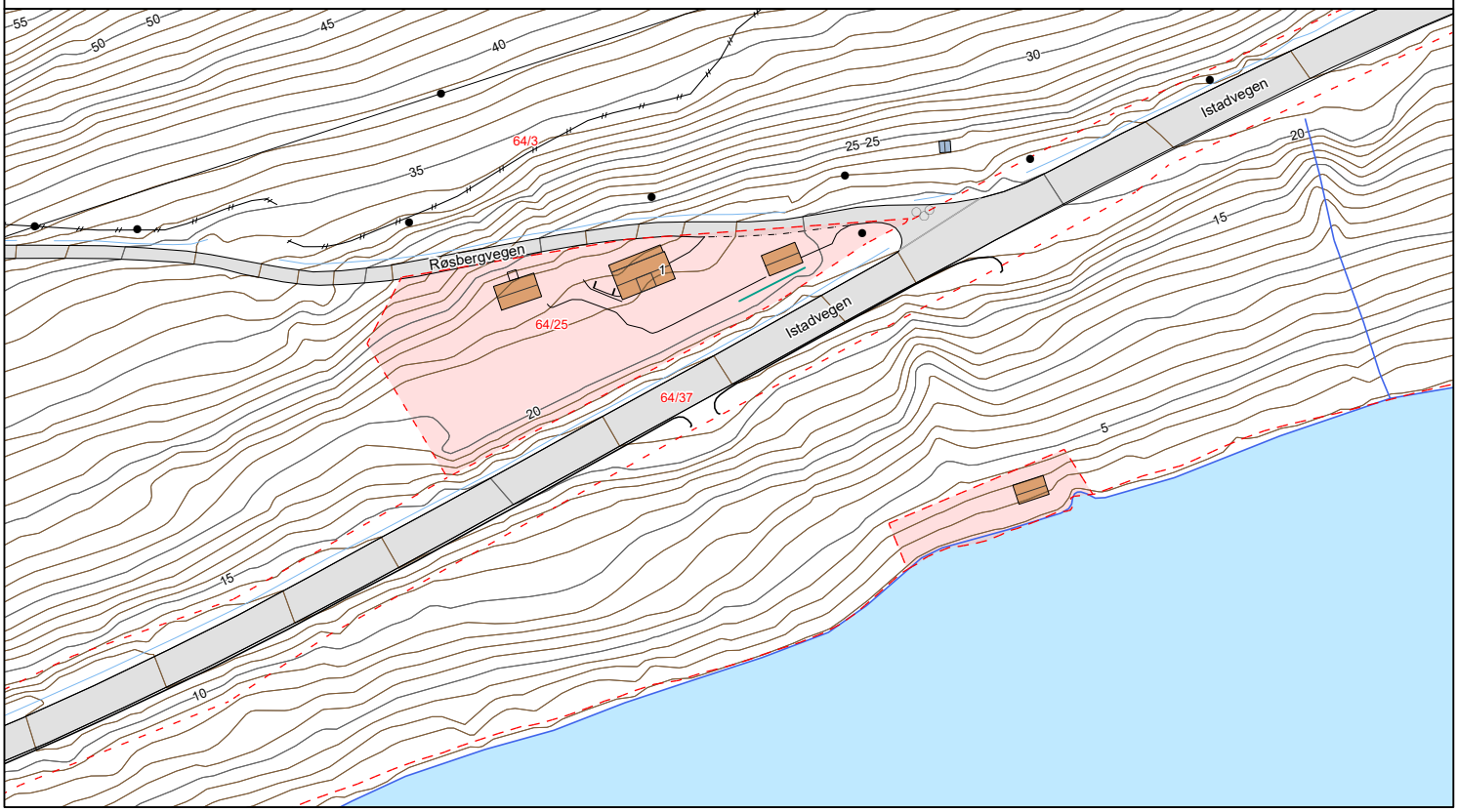
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	22/0	22/0

Oversiktskart

Adresse: **Røsbergvegen 1, 6453 Kleive**
Gnr/Bnr: **1506/64/25/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2656 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.12.2025

N



Matrikkelkart

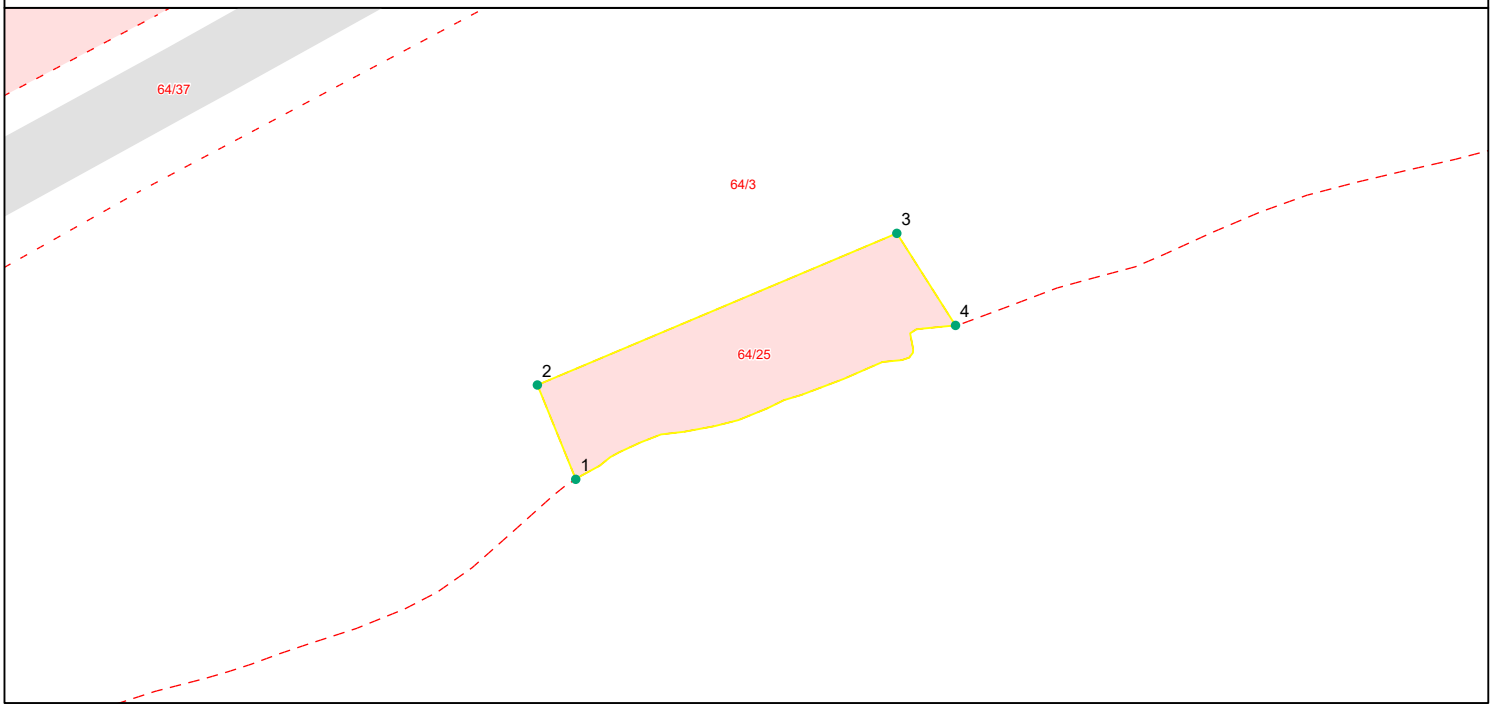
Adresse: **Røsbergvegen 1, 6453 Kleive**
Gnr/Bnr: **1506/64/25/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 369 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.12.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6962818.32	428119.24	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	9.53	0
2	6962827.14	428115.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	36.48	0
3	6962841.32	428149.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	10.22	0
4	6962832.71	428154.69	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	40.31	0

Matrikkelkart

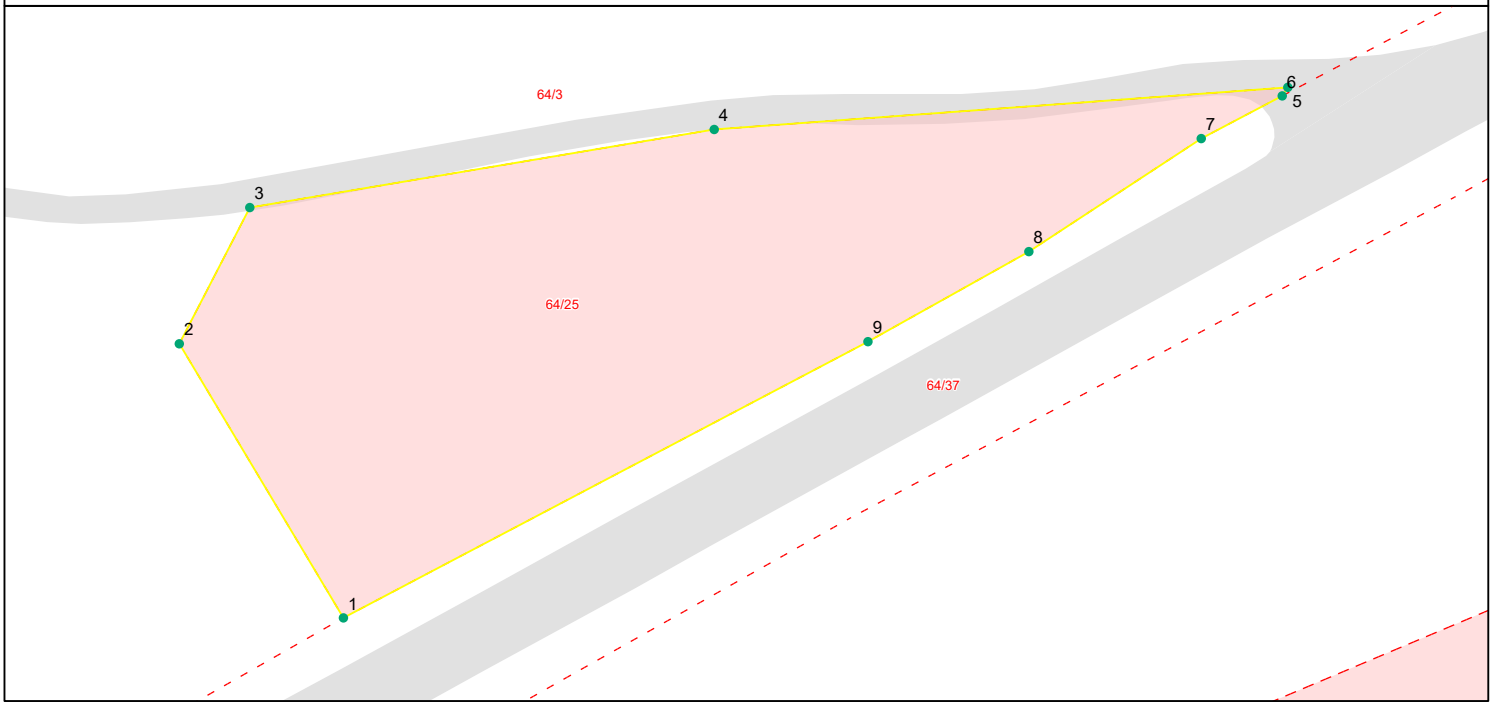
Adresse: **Røsbergvegen 1, 6453 Kleive**
Gnr/Bnr: **1506/64/25/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2287 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.12.2025

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: 2287 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6962835.93	428031.27	Ikke spesifisert	Umerket	Genererte data (interpolasjon)	200	29.91	0
2	6962861.56	428015.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	14.36	0
3	6962874.3	428022.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	44.03	0
4	6962881.6	428065.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	53.78	0
5	6962885.54	428119.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	0.96	0
6	6962884.74	428118.9	Ikke spesifisert	Umerket	Genererte data (interpolasjon)	200	8.56	0
7	6962880.75	428111.34	Ikke spesifisert	Umerket	Genererte data (interpolasjon)	200	19.28	0
8	6962870.18	428095.25	Ikke spesifisert	Umerket	Genererte data (interpolasjon)	200	17.25	0
9	6962861.76	428080.23	Ikke spesifisert	Umerket	Genererte data (interpolasjon)	200	55.45	0

Molde kommune

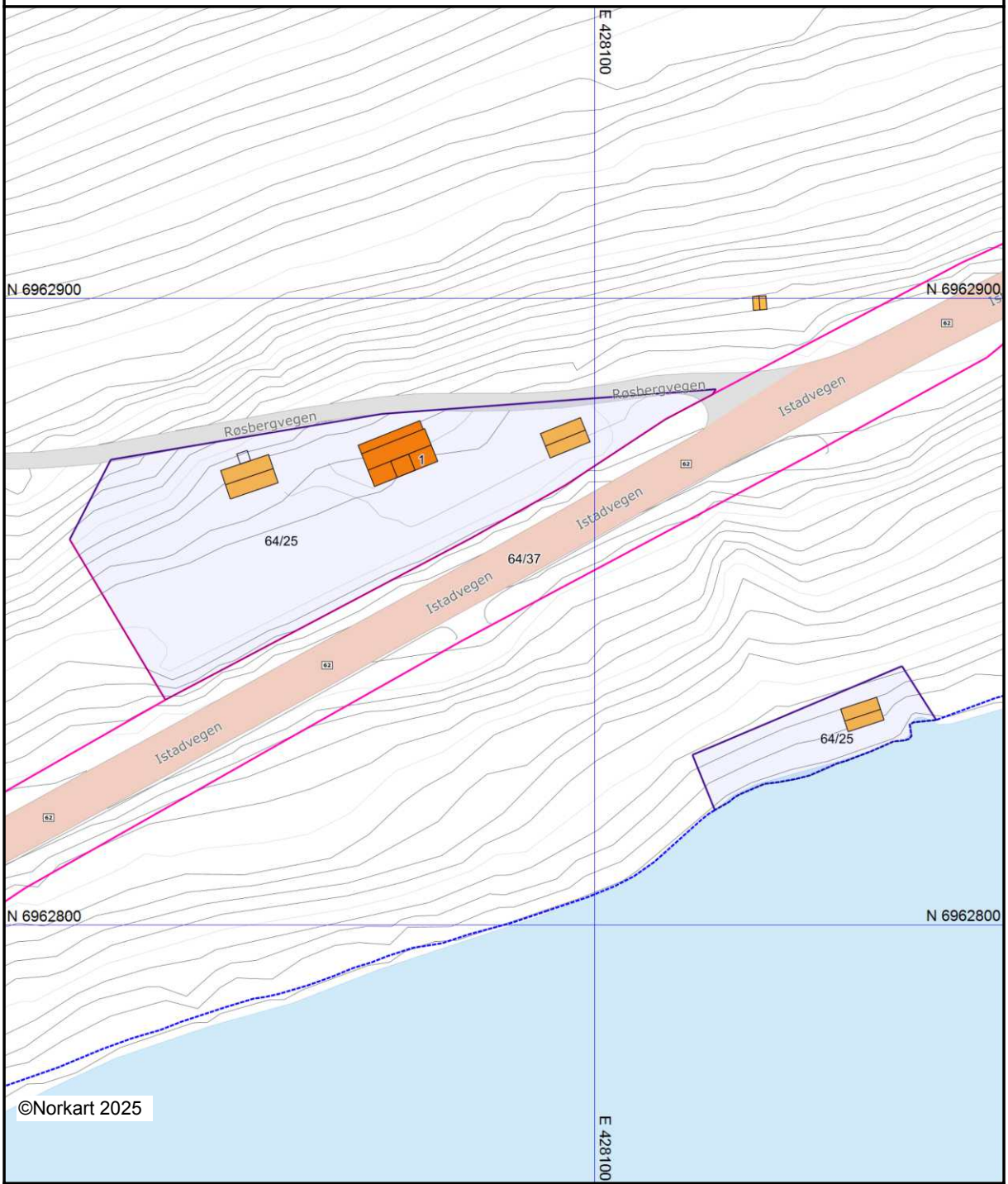
Grunnkart

Eiendom: 64/25
Adresse: Røsbergvegen 1
Dato: 30.12.2025
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: 30.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K200801
Navn	Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2949/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 656 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

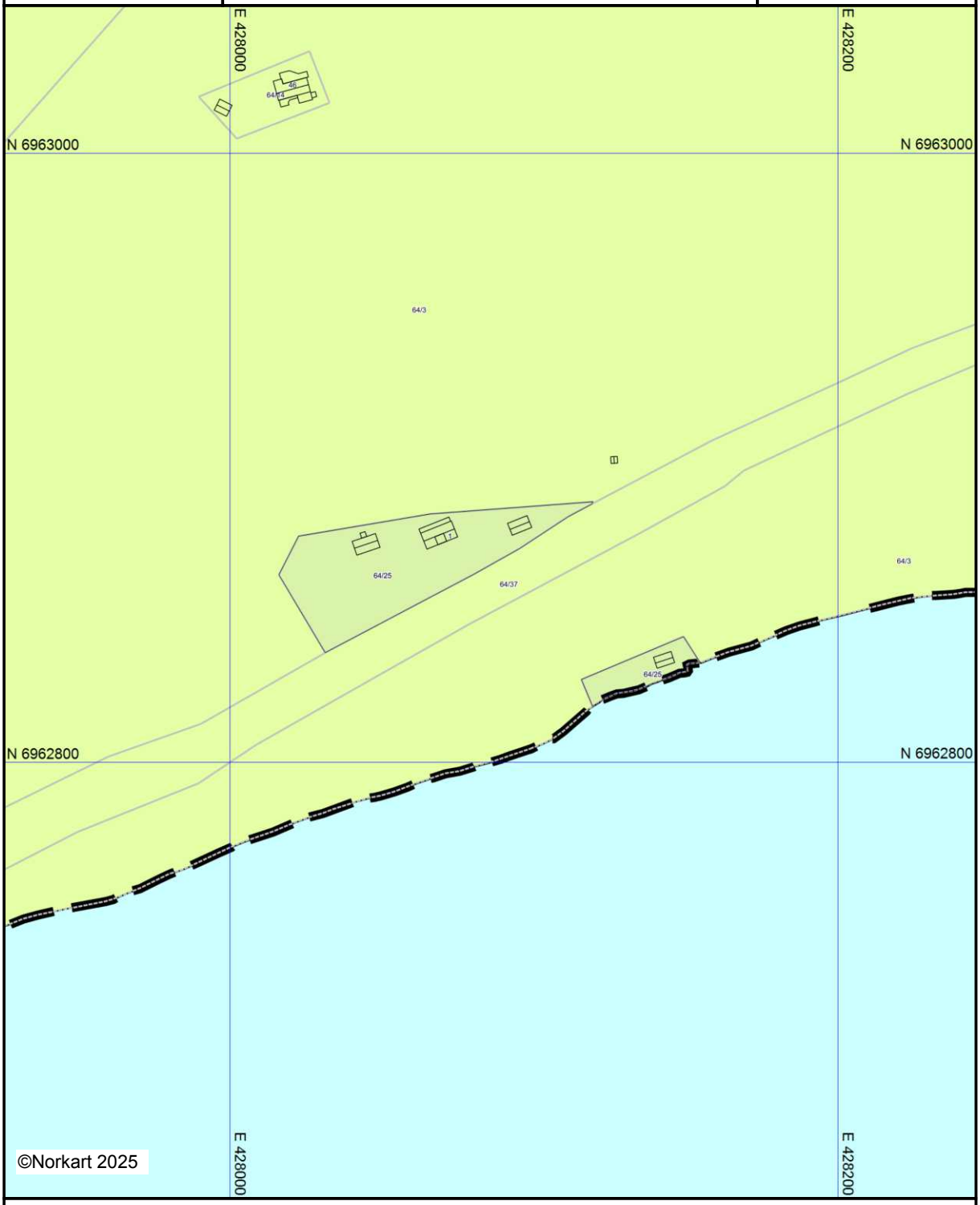
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/25
Adresse: Røsbergvegen 1
Utskriftsdato: 30.12.2025
Målestokk: 1:2000

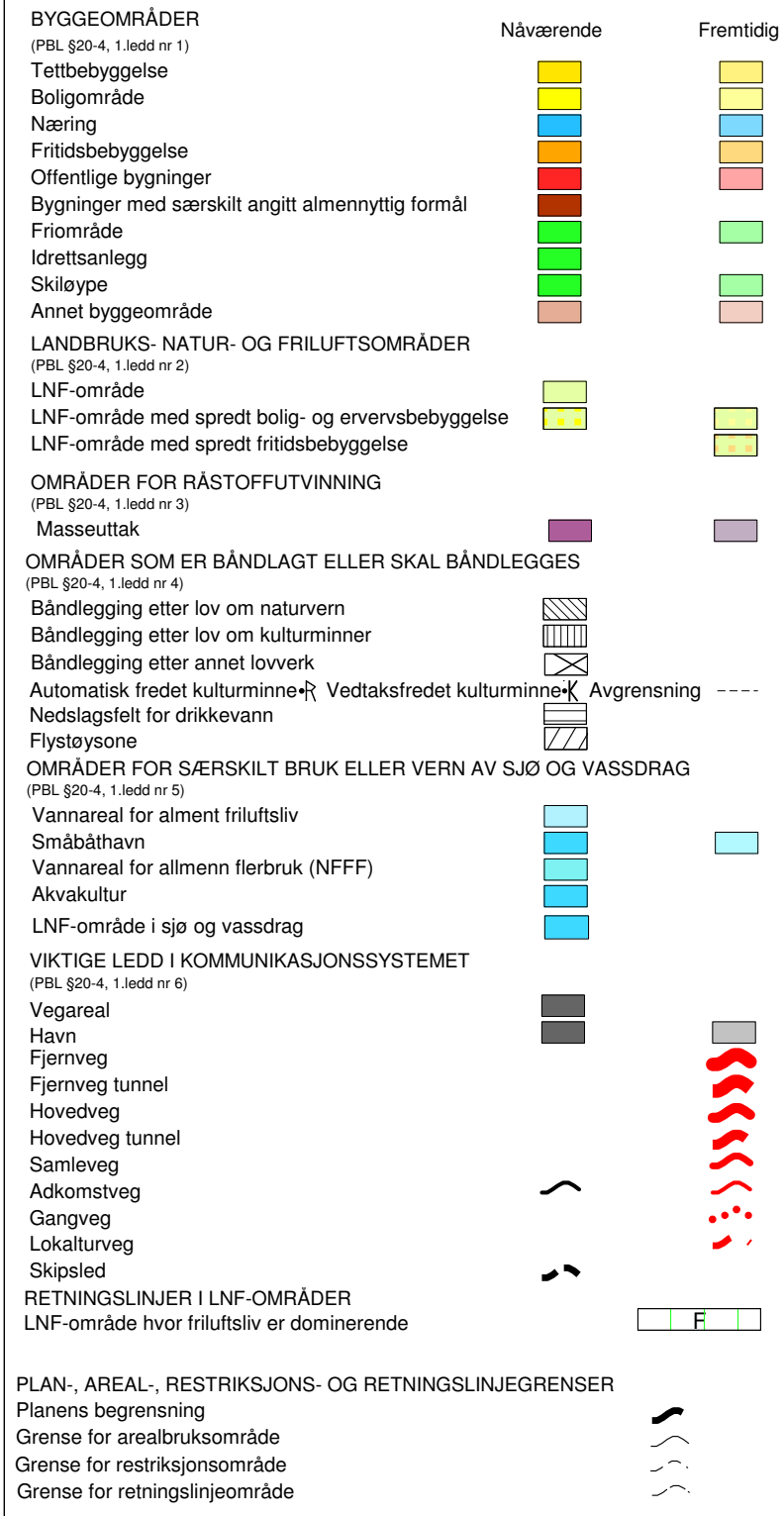
N

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



MOLDE KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2009-2020

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

Kartmålestokk {%MSTK%}

N

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	**SAKS-NR.**	**DATO**	**SIGN.**
Revisjon		**18.11.2010**	
Miljøverndepartementet, behandling av innsigelser		**03.09.10**	
Sluttbehandling / endelig vedtak	52/09	28.05.09	
2. Offentlig ettersyn fra 16.09.2008 til 01.11.2008	94/08	16.09.08	
1. Offentlig ettersyn fra 19.02.2008 til 14.04.2008	22/08	19.02.08	
Vedtak planprogram	48/06	04.04.06	
Høring planprogram Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	03/06	17.01.06 17.01.06	

PLANEN UTARBEIDET AV: MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata	**Prosjektleder**
	Geir J. Göncz

BESTEMMELSER

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

BYGGEOMRÅDER
(jf. pbl § 20-4, 2.ledd)

Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming.

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

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

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

FRITIDSBEBYGGELSE OG NAUST

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NÆRINGSAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEFYLLING

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav a)

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

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

RETNINGSLINJER

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

BYGGEOMRÅDER

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

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

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

Alternativ energi

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

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

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

Samfunnssikkerhet

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

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

Form

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

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

Barn og unge

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

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

Næringsareal

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

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

NFFF-områder

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

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

Akvakultur

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

Potensielle hytteområder (jf. temakart):

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

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

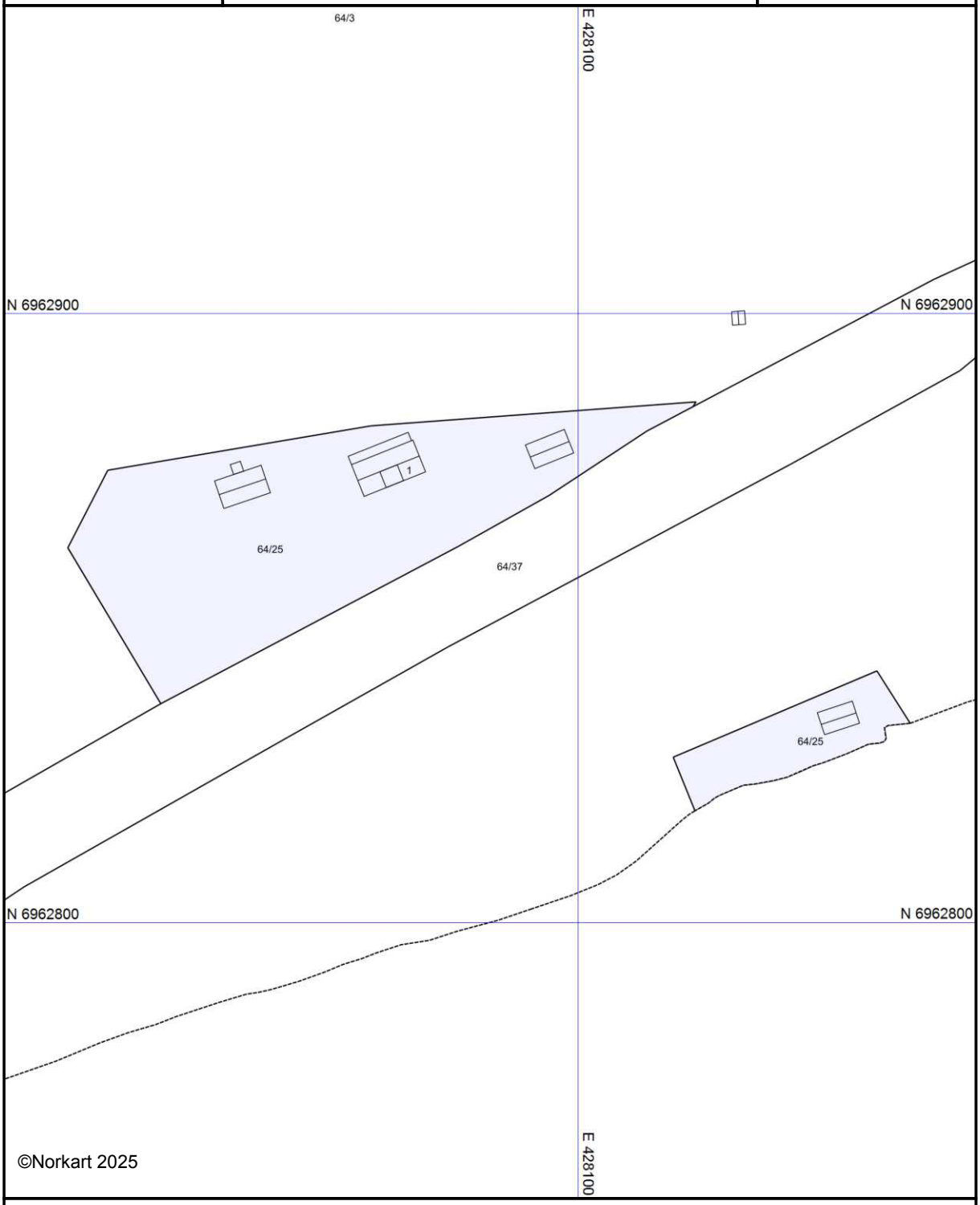
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/25
Adresse: Røsbergvegen 1
Utskriftsdato: 30.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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.

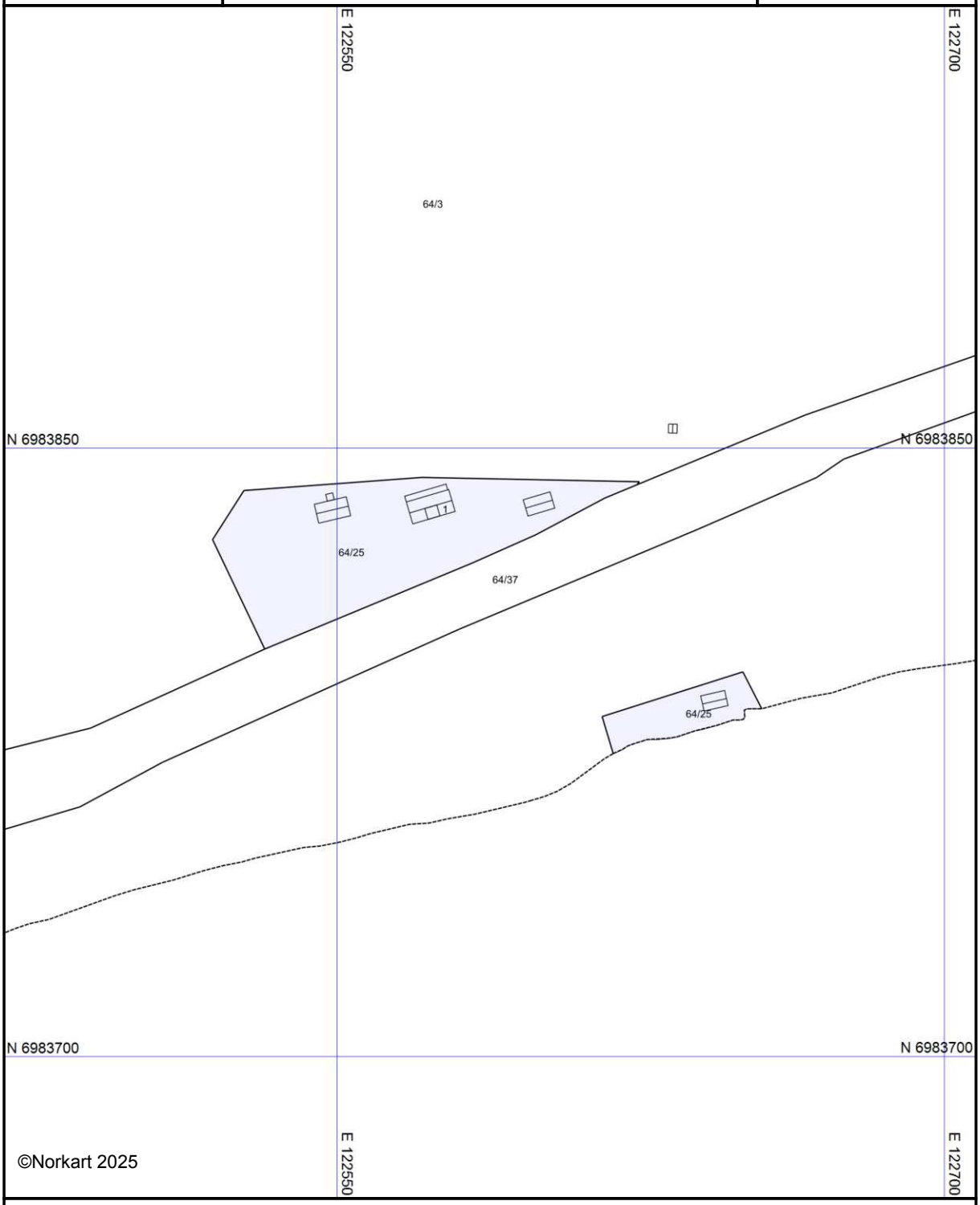
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 64/25
Adresse: Røsbergvegen 1
Dato: 30.12.2025
Målestokk: 1:1500

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

Dato: 09.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

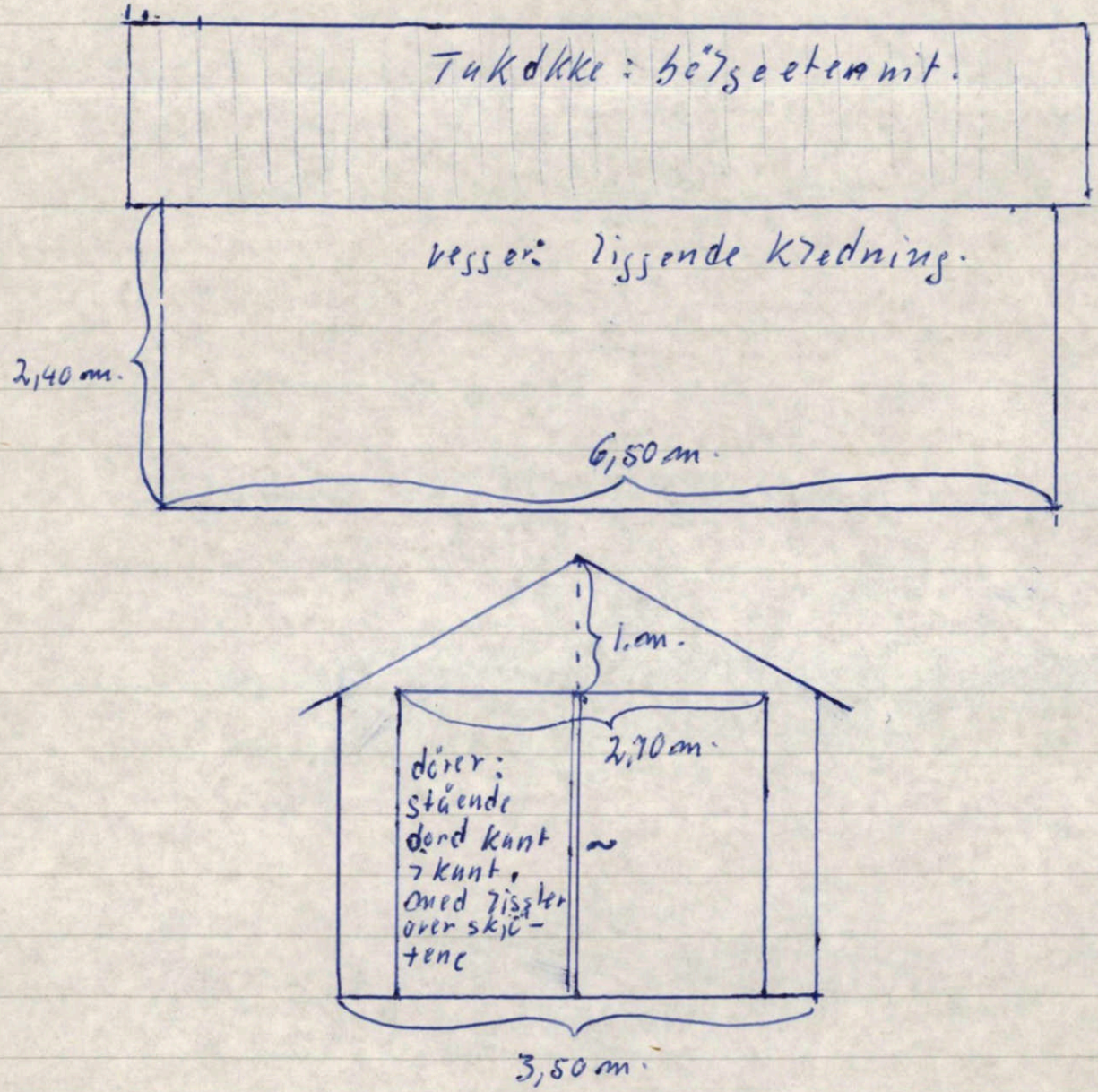
Gnr:	**64**	Bnr:	**25**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE**						

Vi har ingen informasjon i vårt arkiv om oppføring av bolighus.

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.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
25. APR. 1985
ARK.NR. D

1. Tegning av Garasje



Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 557/85 må iakttas og etterkommes.

Molde, 18.6. 1985

Bygningssjefen

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

JR/GM

Refereres i bygningsrådets møte 18. juni 1985.

Sak 557/85. Oppsetting av garasje på gnr. 64/25, "Røsbergura".

Anmelder : Lars Røsberg
Byggherre: Lars Røsberg

Det søkes om godkjenning på oppføring av garasje på gnr. 64/25.

Kvittert nabovarsel ligger ved.

Lars Røsberg søker om ansvarsrett.

Det søkes om å få plassere garasjen 6 meter fra vegkant.

Vegsjefen har, 24. mai 1985, gitt dispensasjon fra byggelinje langs riksveg for oppføring av garasjen 12.5 meter fra riksvegens midtlinje.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne byggemeldingen med tegninger, under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Byggeforskriftene av 1. august 1969 med endring sist av 7. oktober 1983 legges til grunn for herværende vedtak.

2. Garasjen plasseres minst 12.5 meter fra riksvegens midtlinje i samsvar med vegsjefens meddelte dispensasjon av 24. mai 1985.

3. Bygningssjefen tillater at garasjen oppføres av tre uten tennvernende kledning, når det ikke er nyttbart rom over eller under garasjen. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:34.

4. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:532.

5. Bygningsrådet tillater at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, eller i nabogrensen uten brannvegg, men dog slik at snøras og takdrypp faller på egen tomt. Kfr. bygningslovens § 70.2.b og nabolovens § 4.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

6. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende Kraftselskapet eller Televerket over tomta.

7. Alle gebyr må være innbetalt til kemneren i Molde.

8. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

9. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll når arbeidet er ferdig.

Lars Røsberg godkjennes som ansvarshavende.

Sendes Lars Røsberg, 6453 Kleive, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 18. juni 1985.

Otto Nøst.
Otto Nøst

Jann Reistad
Jann Reistad

Gjenpart:

Vegkontoret i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6400 Molde

MOLDE KOMMUNE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00682-6	Katrine Eriksson Bjørnstrøm	15.09.2025

64/25/0/0 Røsbergvegen 1, ferdigattest for riving av løe/garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	64 / 25 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ConsulentPartner AS
Ansvarlig prosjekterende:	KNUT IVAR MORK AS
Ansvarlig utførende:	KNUT IVAR MORK AS
Tiltakshaver:	Agnes Marie Røsberg Tokle

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av løe/garasje.

Vi viser til plan- og bygningslovens § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune
Katrine Eriksson Bjørnstrøm
byggesaksbehandler

Ane Nygård
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00682-6	Katrine Eriksson Bjørnstrøm	15.09.2025

64/25/0/0 Røsbergvegen 1, ferdigattest for riving av løe/garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	64 / 25 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ConsulentPartner AS
Ansvarlig prosjekterende:	KNUT IVAR MORK AS
Ansvarlig utførende:	KNUT IVAR MORK AS
Tiltakshaver:	Agnes Marie Røsberg Tokle

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av løe/garasje.

Vi viser til plan- og bygningslovens § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune
Katrine Eriksson Bjørnstrøm
byggesaksbehandler

Ane Nygård
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
ConsulentPartner AS

Kopi til:
Agnes Marie Røsberg Tokle

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 01.09.2025. Søknaden var komplett.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-25/00682.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00682-3	Lene Solberg Ulseth	27.06.2025

64/25, Røsbergvegen 1 - tillatelse til riving av løe/garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	64 / 25 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ConsulentPartner AS
Ansvarlig prosjekterende:	KNUT IVAR MORK AS
Ansvarlig utførende:	KNUT IVAR MORK AS
Tiltakshaver:	Agnes Marie Røsberg Tokle

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Vilkår
Vedtaket har følgende generelle vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune
Lene Solberg Ulseth
byggesaksbehandler

Andreas Hellandsvik Forsland
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
kart hvor bygning som skal rives er markert

Mottakere:
ConsulentPartner AS

Kopi til:
Agnes Marie Røsberg Tokle

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 20.06.2025. Søknaden var komplett ved innsending.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder riving av løe, registert som garasje, uthus, anneks til bolig, med bygningsnr 15981245, som er skadd etter jordras.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Molde 2008-2020. Eiendommen er vist som LNF-område.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Ansvarlig søker har vurdert at det ikke er behov å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 21-3. Bygningen er ikke synlig fra fylkesvegen eller fra bebygde naboeiendommer.

Byggeprosjektet

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Kommuneplanens arealdel Molde 2008-2020 er gjeldende plan. Tiltak er i tråd med plan.

Sikkerhet mot fare

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

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

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

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten gjelder fra det tidspunktet erklæringen om ansvarsrett er sendt inn til kommunen.
Foretak kan ikke starte arbeidet med tiltaket før erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Tiltaket vurderes å være tilfredsstillende belagt med ansvar.

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.
Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket avsluttes med ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

BYGNINGER PÅ RØSBERG25.08.2014

Skrevet av Gerd Ales Røsberg 25.08.2014

Bygninger:
Nåværende hovedbygg er ombygd og restaurert i året 1957 – 1958.
Organisator min mann: Lars Kr Røsberg
Fikk ikke innvilget byggetillatelse til å bygge nytt hus. Gjorde det da på den måten at det gamle huset ble revet helt ned til 3-4 ytterveggstokker slik at størrelsen var bundet til tidligere omriss av bygningen.
Jordkjeller i huset. Denne ble utgravd for hånd. Du kan se pallen nedenfor huset. Den er bygd på jord fra kjelleren. (Og utvidet etter hvert som tiden har gått.)

Murer Alfred Røsberg, min svigermors bror, satte opp nye kjellermurer slik som de står i dag.Svært dyktig mann som fikk dette til såpass godt. Jeg var selv vitne til at dette ble gjort.

Bygningsarbeidet av huset ble utført av Lasse Risan og Anton Ytterhaug, administrert av min mann.
Materialer ble kjøpt i Kortgarden, delvis betalt av min mann og meg, delvis betalt av mine svigerforeldre.

Huset har omtrent samme rominndeling som det gamle, men alt på en mer praktisk måte.

Løa er svært gammel.
Kjøpt av tidligere generasjoner på Røsberg. Fra Sørsiden av fjorden. Demontert og fraktet i båt over Fannefjorden og bygget opp igjen på Røsberg. Årstall vet jeg ikke.
Skulle egentlig ha vært revet, men min svigerfar kostet på ny bordkledning i 1963 ca.
Drenering gjort av min mann etter at vi flyttet dit, men ikke gått dypt nok, så den våte jorden gjør seg gjeldende. Jeg har selv ryddet den forhistoriske lille fjøsen innerst i løa, den rommet 2 kyr, den ene hette Håland, den andre hette lille Håland.
Løa har vært god å ha som oppbevaringsrom.

Garasjen er vår garasje da vi bodde på Kortgarden.
Vi støpte sokkel på Røsberg etter målene på garasjen. Min mann gjorde alt arbeid med litt hjelp fra venner og kjente.
Ved hjelp av spesialtransport fikk vi kjørt den til Røsberg. Byggeår på Kortgarden var ca. 1959.

Gerd Ales Røsberg

Utskriftsdato: 30.12.2025

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.**	64	**Bruksnr.**	25	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	4 732,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	5 351,28 kr
Slam	1 905,76 kr
Vann	2 250,60 kr
Sum	**14 919,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	89 m2	12.17	1/1	0 %	1 082,86 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	89 m3	12.24	1/1	0 %	1 089,00 kr
Slam - Tilsyn av private avløpsanlegg	0%	1 stk	627.00	1/1	0 %	627,00 kr
SLAM - TØMMING HVERT 2. ÅR 1-4,5M3	15%	1 stk	1658.30	1/1	0 %	1 658,30 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1313.00	1/1	0 %	1 313,00 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%	1315300 Prom	3.60	1/1	0 %	4 735,00 kr
					Sum	**15 651,61 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.

Skatteetaten

Dato
30.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 64 Bnr 25 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 509 775
Som sekundærbolig:	kr 2 039 098

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Melding om vedtak

Nr. 381/01

Lars Kristian Røstberg

6453 KLEIVE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	01/04714-3	Ingulf Haga, 71 11 12 71	64/25	18.10.01

Utslippstillatelse og tillatelse til nedsetting av slamavskiller med tilhørende anlegg. Gnr 64 bnr 25, Kleive, Lars Kristian Røstberg.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Hjelset Industrirør AS
Tiltakshaver: Lars Kristian Røstberg
Hjemmelshaver: Lars Kristian Røstberg

Ved søknad datert 10.08.01 søkes det om utslippstillatelse og tillatelse til nedsetting av slamavskiller med tilhørende anlegg.

Søknaden er vedlagt situasjonskart, kontrollskjema for utvendig sanitæranlegg, kontrollskjema for prosjektering, og søknad om ansvarsrett fra Hjelset Industrirør AS.

Byingeniøren anbefaler i notat datert 03.09.01 søknaden godkjent på følgende vilkår:

- Søknaden gjelder 1 boligenhet
- Slamavskilleren skal ha et samlet volum på 4 m3. For detaljer vises det til anvisningsblad nr 2.
- Utslippet fra septiktanken skal føres inn på eksisterende utslippsledning som er ført ut i sjøen. Dybden på utslippsledningen ut i sjøen skal være på minimum 6 meter under middelvannstand.

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

Vedtak utslippstillatelse:

Bygningssjefen godkjenner kloakkutslipp til sjøresipient fra eiendommen når utslippet skjer via slamavskiller som anvist av byingeniøren.

Utførelsen må skje i henhold til "Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg", fastsatt av Miljøverndepartementet 12. april 2000.

Vedtak tillatelse:

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknad om nedsetting av slamavskiller med tilhørende anlegg som omsøkt under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i henhold plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter følgende vedlegg:
   - situasjonsplan
   - kontrollskjema for utvendig sanitæranlegg
   - kontrollskjema for prosjektering av sanitæranlegg
   - ansvarsrett fra Hjelset Industrirør AS.
3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før bruk må følgende være ordnet:

4. Bygningssjefen skal ha utstedt brukstillatelse eller ferdigattest etter anmodning fra ansvarlig samordner, evt ansvarlig utførende, jfr. pbl § 99 og SAK §§ 19 og 30. NBR-skjema nr. 5167 bør benyttes for anmodning.

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

Klageadgang

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

Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

Ingulf Haga

Kontoradresse Rådhuset, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 53, 6401 Molde
E-mail: bygning.og.regulering@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Telefaks: 71 11 10 10
Org.nr: 944 020 977

Kopi til:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Fylkeshuset, 6404 MOLDE
Helseavdelingen,-	
Byingeniøren,-	
Hjelset Industrirør AS	Baklivegen 7 B, 6454 Hjelset

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 07.01.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**64**	Bnr:	**25**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.03.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: Avvik lukket
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing: 08.09.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

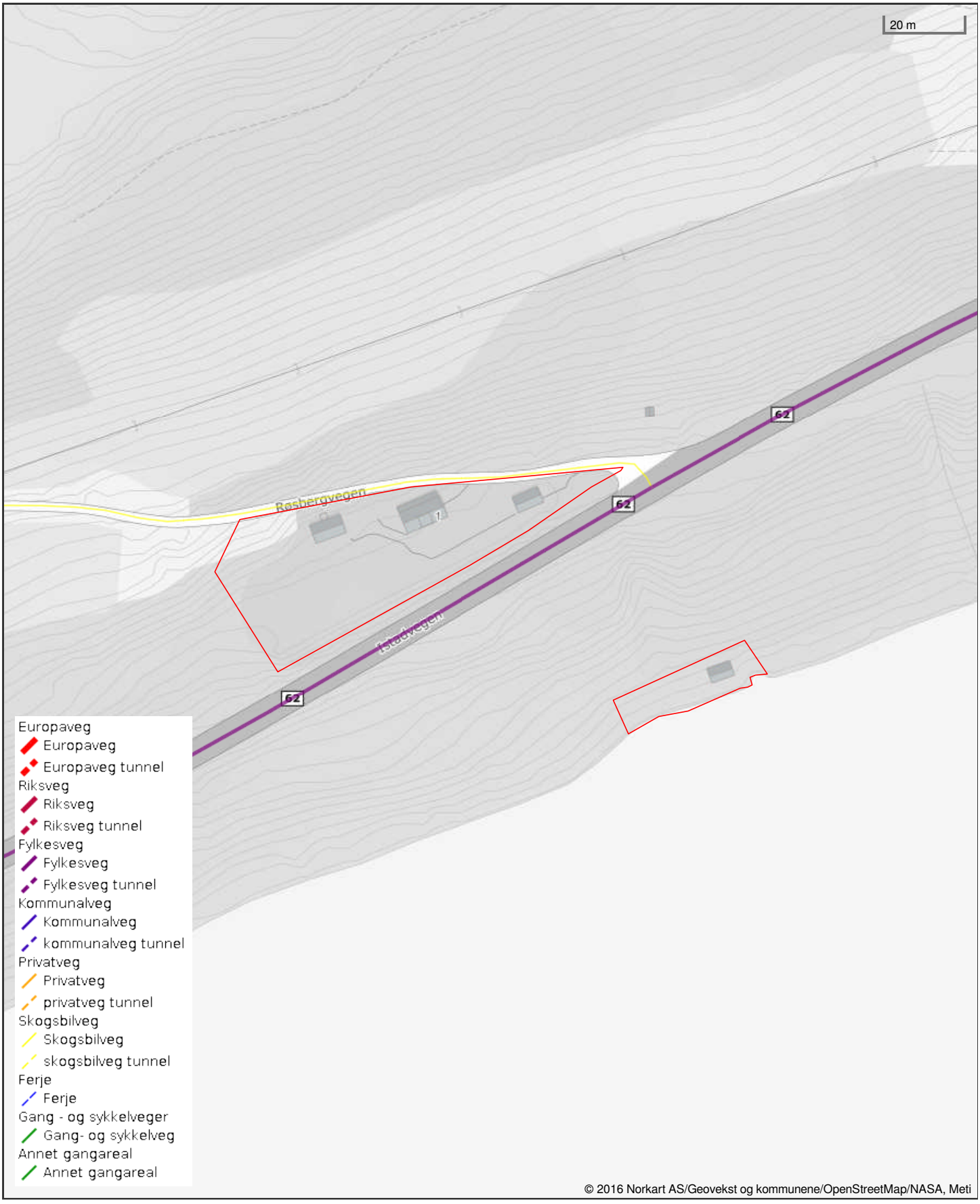
Avvik:
Avstand fra ildsted til brannmur er mindre enn 100 mm.

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

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

Utskriftsdato: 30.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 64/25//



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

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

Dato: 09.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**64**	Bnr:	**25**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE**						

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.

Stm. kr. 130,- kassert her idag

Dagbok nr. 1613
Romsdal sorenskriverembete 8. APR. 1968

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Peder Stokke

født 27.1.1905 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Anne Bergitte Heggstad

adr. Grâtenmoen Hageby, Skien *født* 8.1.1923 (Datum og årstall)

min/vår eiendom "Dagland"

g.nr. 64 *br.nr.* 25 *av skyld mk.* *i* Molde *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 12.246,-

som er avgjort på omforenet måte. idet kjøperen betaler alle salgsomkostninger.

Bnr. 25 er utgått av bnr. 3 og skal ha følgende rettigheter på bnr. 3's grunn:

1. Rett til å bruke gårdsveien fra hovedveien til gården Røsberg, mot å delta i vedlikeholdsutgiftene av veien frem til husene på "Dagland".

2. Bnr. 25 skal ha rett til å benytte den nåværende gangsti fra hovedveien over bnr. 3 til bnr. 25's naustomt. Naustomten med strandlinje er tillagt bnr. 25 ved skylddelingen..

3. Bnr. 25 har rett til å la den nåværende kloakk ligge på bnr. 3's grunn og rett og plikt til å vedlikeholde kloakkledningen.

4. Bnr. 25's nåværende vannanlegg m/brønn og elektrisk pumpeanlegg skal kunne stå på bnr. 3's grunn så lenge fru Heggstads foreldre, Lars Røsberg, f. 8.3.1891 og Magda Røsberg f. 4.3.1898 lever, dog slik at denne rett bortfaller når parsellen blir tilknyttet offentlig vannverk.

5. Eieren av bnr. 25 må selv sørge for nødvendig inngjerding. Gjerdet langs gårdsvegen må av hensyn til snøbrøyting o.l. ikke settes nærmere vegen enn 1,0 m.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Bnr. 3 har rett til å benytte den gamle samlegrøft som går ca. 4-5 m vestenfor bruksnr. 25's nausttomt og ut i sjøen.

Selgeren sørger for at tomten overdras fri for heftelser.

Molde den 17. mars 1968

Peder Stokke
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Peder Stokke *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Sigrid Stokke Frøydis Ordew Dien

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Molde den 17. mars 1968.

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Astrid Stokke
(Utstederens ektefelle)

1. Sigrid Stokke
2. Frøydis Ordew Dien

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Bygselskontrakt av 1889 fra Lars A. Røsberg til Andreas L. Røsberg på plass under Røsberg, gnr. 64 bnr. 3 bes slettet.

Molde, den 17. mars 1968

Lars Røsberg (Lars Røsberg)

Magda Røsberg (Magda Røsberg)

Lars Kr. Røsberg (Lars Kristian Røsberg)

STATENS VEGVESEN
VEGKONTORET MØRE OG ROMSDAL

DAGBOKFØRT
180685 6501
18 JUN 85 06501
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

ERKLÆRING

Under henvisning til tillatelse gitt ved brev av 24. MAI 1985
fra vegsjefen i Møre og Romsdal om å bebygge min eiendom gnr. 64 bnr. 25
i Molde kommune med mindre minste avstand til offentleg veg enn
fastsatt i vegloven, erklærer jeg at jeg godtar for meg selv og senere eiere og
brukere av eiendommen følgende betingelser for den gitte tillatelse:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen/tilbygget ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom bygningen/tilbygget og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen/tilbygget må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen/tilbygget må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjon.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Erklæringen gjelder:

Bygge garasje.

Jeg er innforstått med at erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom.

"Rösbergsura" 28.5.85.
sted dato

301026 [redacted] L. Røsberg
underskrift

Lars Røsberg

Dagbok nr. 5328
Romsdal sorenskriverembete 22. NOV. 1967

MÅLEBREV
nr. 1494 B
Molde Kommune

Målebrev

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57.

KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholt
Tirsdag 24. oktober 1967

Rekvirert av
Peder Stokke

Parsell av
Gnr. 64 bnr. 3, Røsberg

Betegnet
Dagland

Hjemmelsinnehaver
Peder Stokke

Innkalt til forretningen
Selger: Peder Stokke
Kjøper: Lars Røsberg

Møtt ved forretningen
Peder Stokke
Lars Røsberg

BESKRIVELSE

Utskillelsen er godkjent av bygningsrådet sak 22/67, og av fylkeslandbruksstyret sak 322- 12/67.

Dagland fantes ved forretningen å ha form, størrelse og beliggenhet som vist på omstående kart i målestokk 1:500.

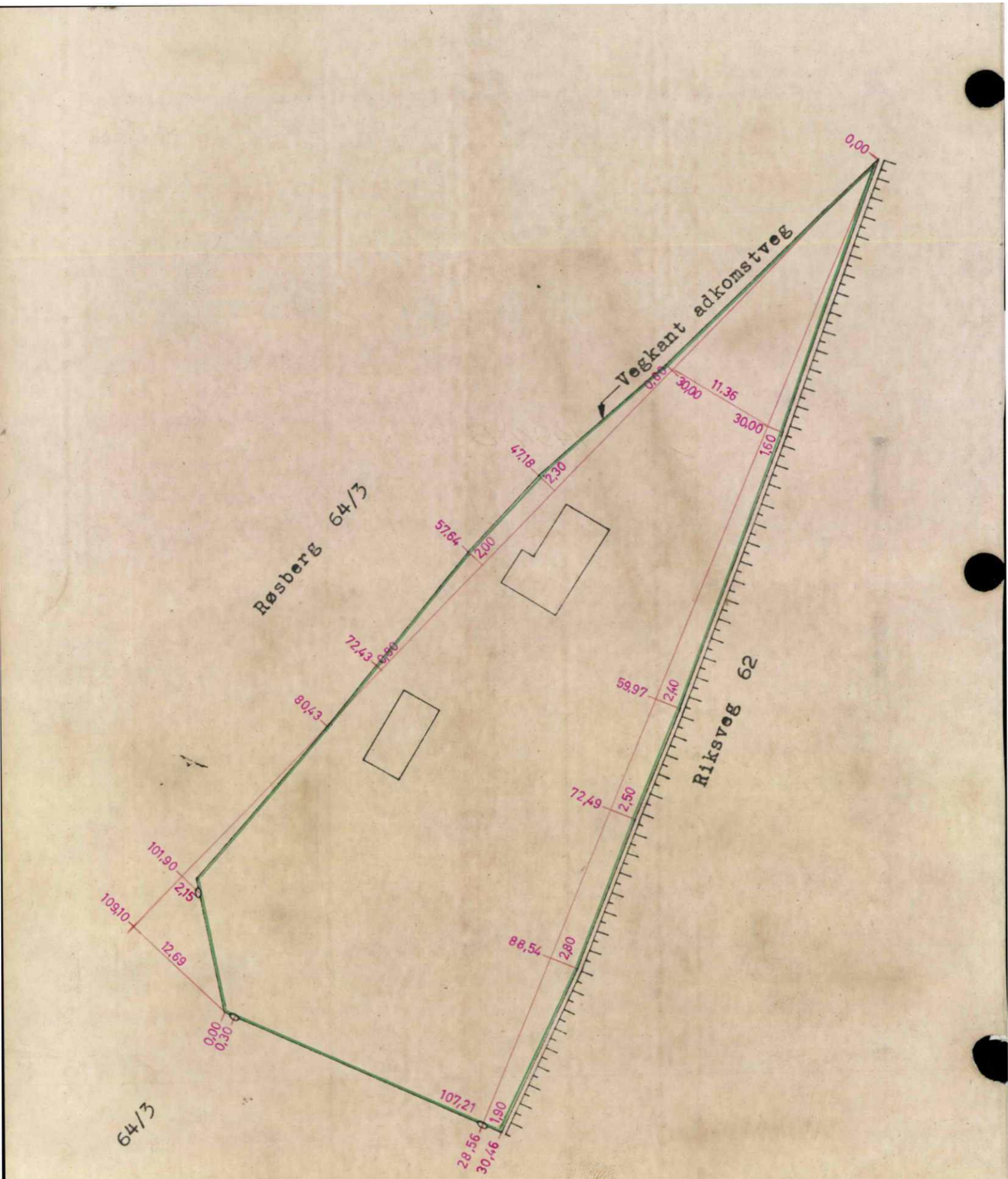
Areal hoveddel: 2439.1 m^2
" naustdel: 293.8 "

Samlet areal 2732.9 m^2

Molde oppmålingssjef, 13. november 1967.

Kartvitne

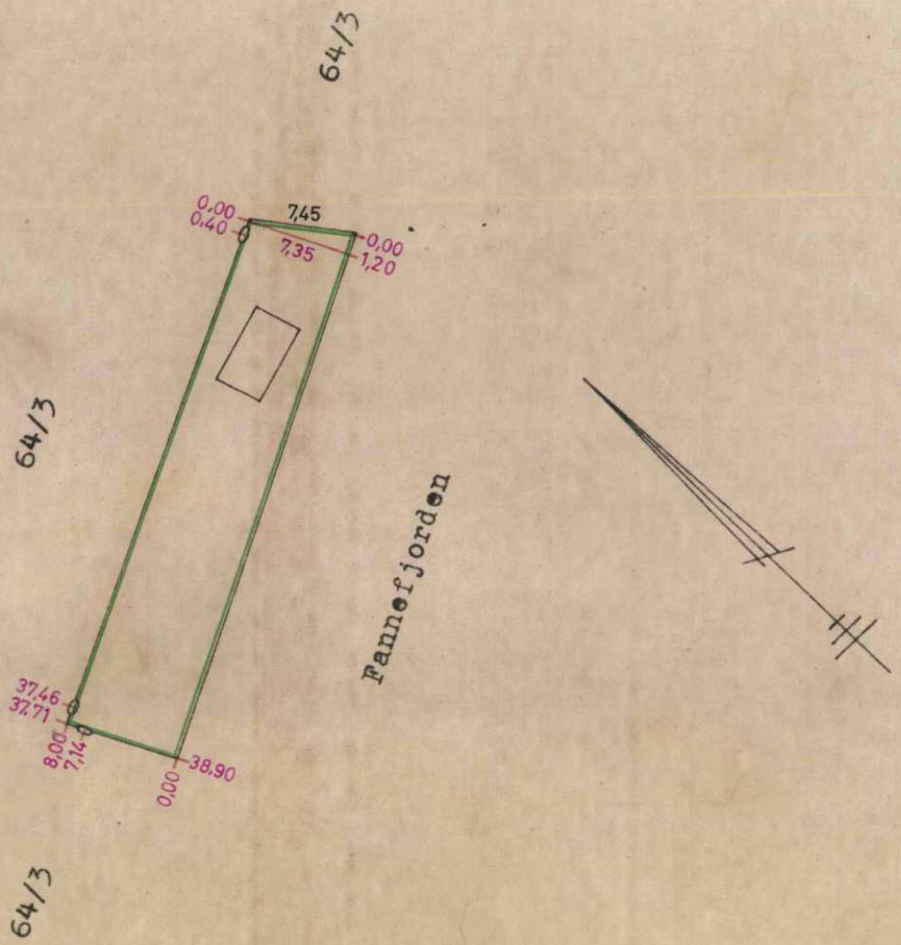
400. 5. HGD


Vegkant adkomstveg
Røsberg 64/3
Riksveg 62
64/3
0,00
30,00
11,36
30,00
1,60
47,18
2,30
57,64
2,00
72,43
0,50
80,43
59,97
2,40
72,49
2,50
101,90
2,15
109,10
12,69
0,00
0,30
88,54
2,80
107,21
1,90
28,56
30,46

Kart

J.nr.B 1494

Over Dagland bnr 25. Målestokk 1:500 Areal 2732.9 m²

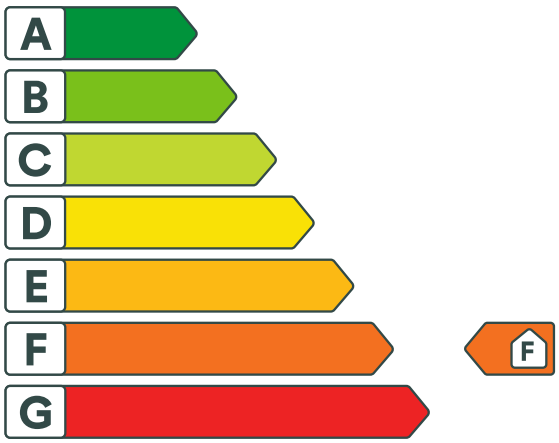


enova

Energiattest



Adresse **Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245857**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13469121**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **95 m²**	Oppvarmet bruksareal **95 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **364.04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **361.10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37194 kWh**

Røsbergvegen 1, 6453 KLEIVE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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:
Røsbergvegen 1, 6453 Kleive
Gnr. 64, Bnr. 25, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251219

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.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.
