

Raknesvegen 44

MIDSUND

notar



Prisantydning Kr. 6 250 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 159/323 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Raknesvegen 44

Unik mulighet! Enebolig med stor garasje - egen strandlinje - småbåthavn - naust

Adresse	Raknesvegen 44 6475 MIDSUND
Prisantydning	Kr 6 250 000,-
Omkostninger	Kr 157 340,-
Totalpris	Kr 6 407 340,-
BRA-i/BRA Total	159/323 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1908
Soverom	4
Etasje	3

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Raknesvegen 44!

Unik eiendom med lang strandlinje, trippelgarasje med innredet loft, nyere naust og egen småbåthavn, samt molo. Boligen fra ca. 1908, renoveret i 1948 er oppgradert og påbygd i 2006, og går over tre plan med en uinnredet kjeller. Tomten er pent opparbeidet med gårdsplass, uteplasser og terrasse.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

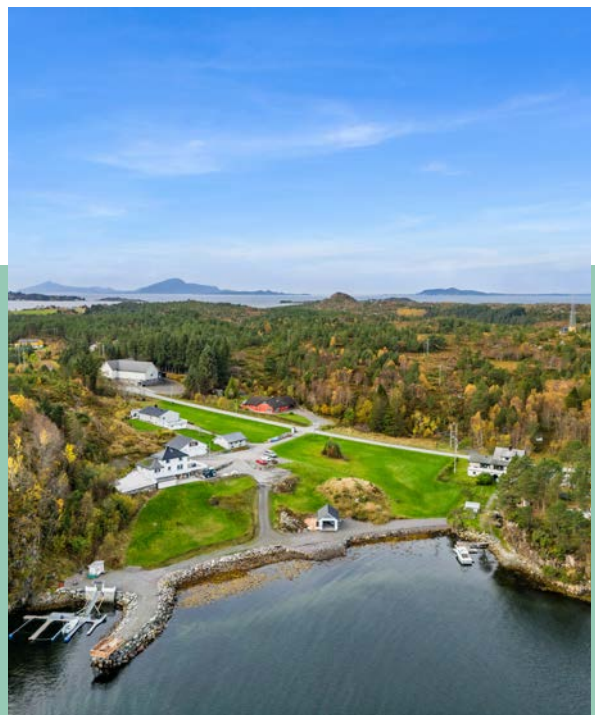
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	38
Vedlegg	43
Budgivning	143

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

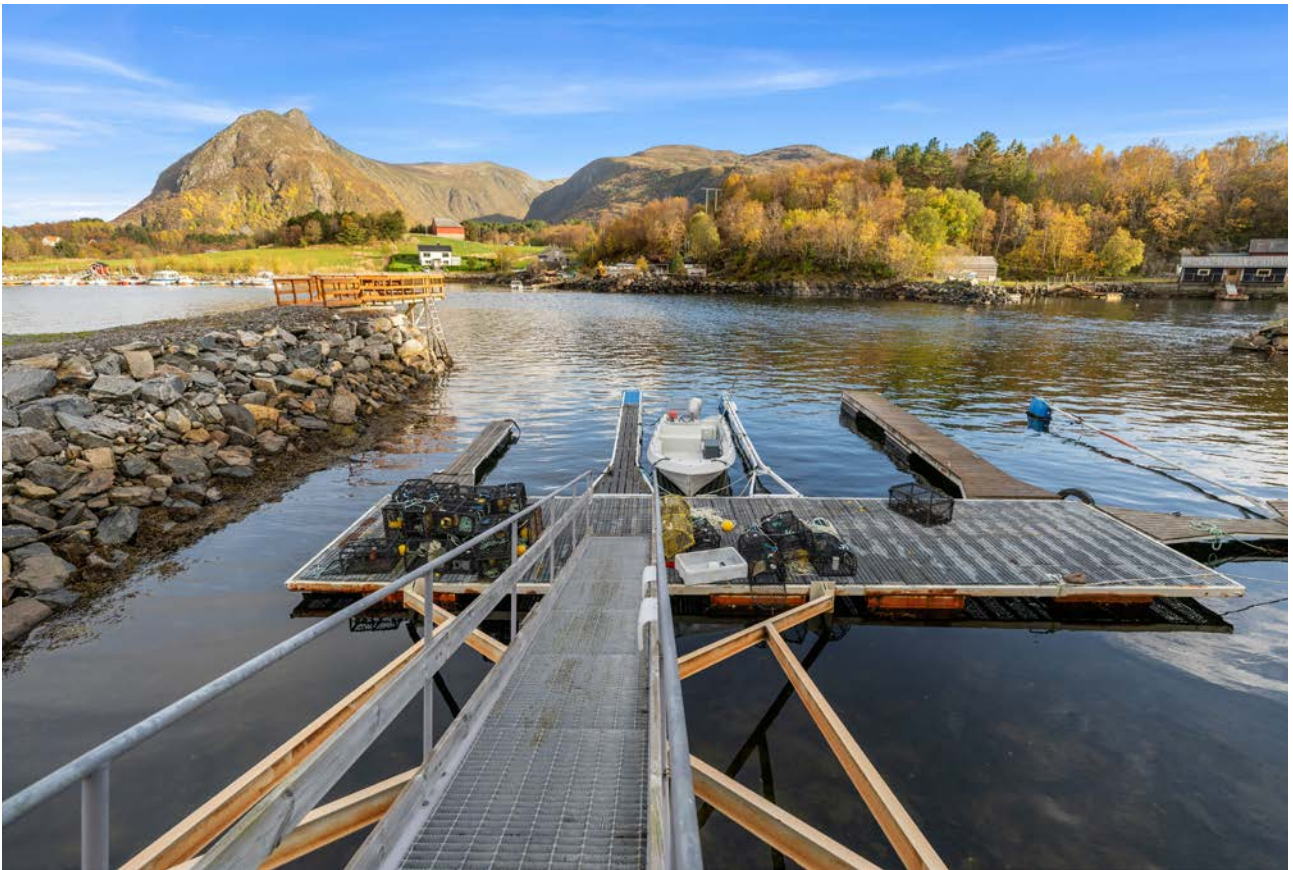




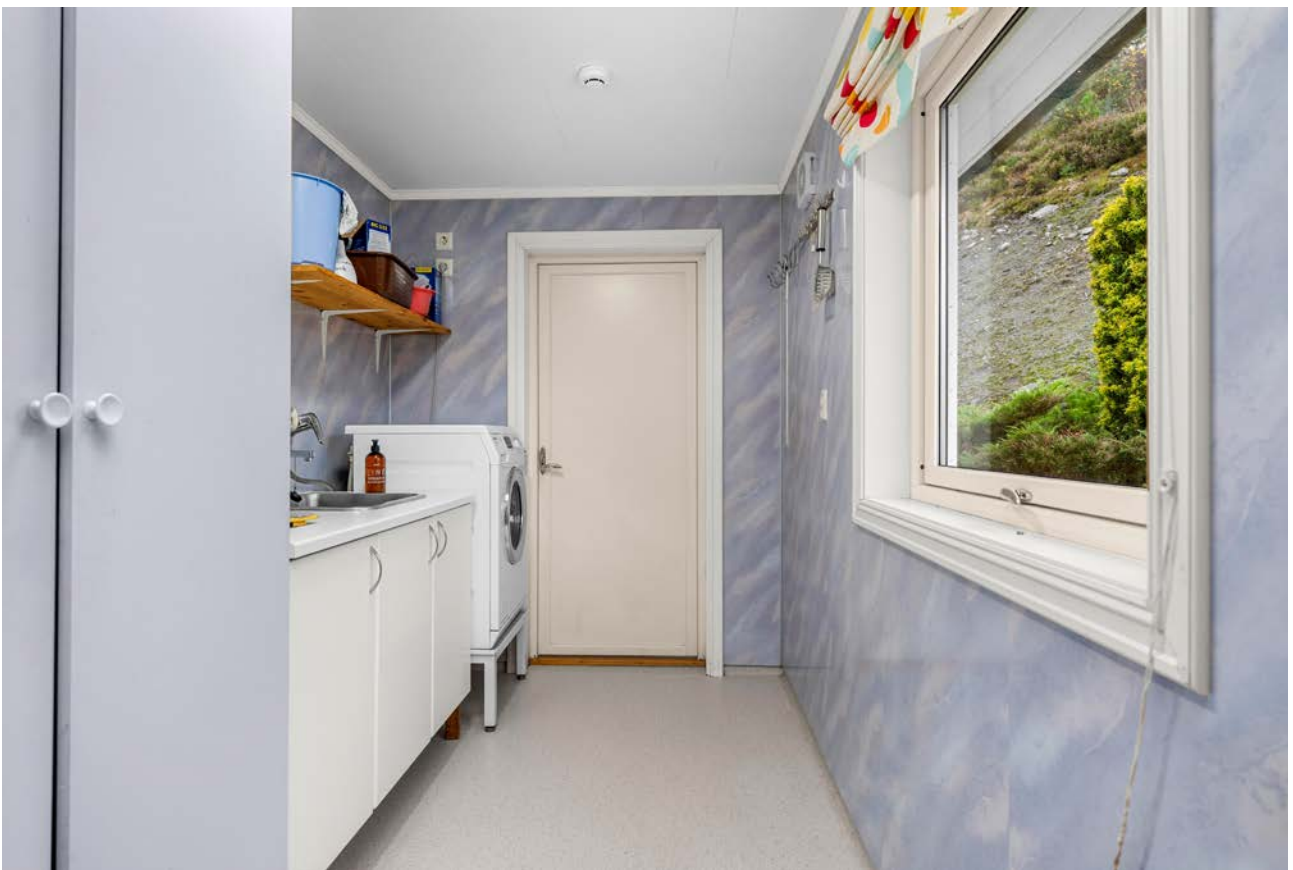












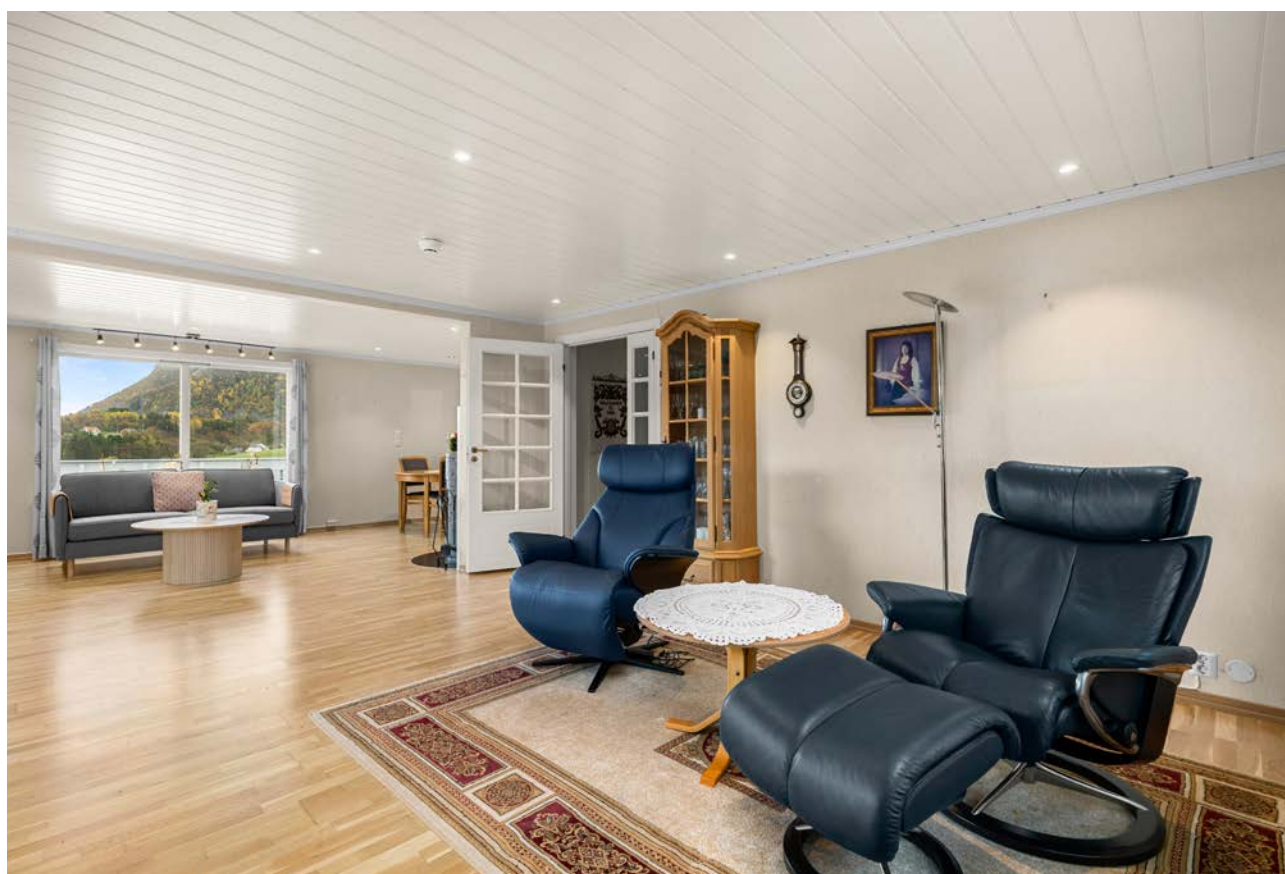


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen Raknesvegen 44 ligger idyllisk til ved sjøen i Midsund, Molde kommune, med egen brygge og naust som gir enkel tilgang til sjøliv og båtliv. Området er preget av spredt boligbebyggelse og landbruksområder, og byr på fantastiske naturopplevelser både ved sjøen og til fjells.

For den turglade er Sandan friluftsområde kun 5-10 minutter unna, og Midsundtrappene tilbyr seks forskjellige trappeturer, inkludert Rørsethornet, som har en av verdens lengste sammenhengende steintrapper med 3292 trinn.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Bukta kun 5 minutters gange fra eiendommen, og linje 240 ligger 0.5 km unna. For de som trenger å reise litt lengre, er Molde Lufthavn, Årø, en 1 time og 19 minutters kjøretur unna.

Servicemuligheter er også godt dekket med dagligvarebutikker som Coop Prix Midsund og Spar Midsund innen 7 minutters kjøring, samt posttjenester tilgjengelig ved PostNord og post i butikk innen 6 km avstand.

For familier med barn, er det flere barnehager i nærheten, inkludert Gjerdet barnehage og Midsund barnehage, som ligger henholdsvis 5 og 7 minutters kjøring unna. Midsund skule, som dekker 1-10 klasse, er også lett tilgjengelig, kun 5 minutters kjøring fra eiendommen.

ADKOMST

Eiendommen Raknesvegen 44 ligger i Midsund, Molde kommune.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Raknesvegen 44, 6475 MIDSUND

OPPDRAKSNUMMER

15-0147/25

SELGER

Karle Oddvin Lervik

MATRIKKEL

Gårdsnummer 461, bruksnummer 2,
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv.

Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av elektrisitet, olje eller gass som energikilder for oppvarming.

TOMT

Eiet tomt på 47,515 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har totalt 3 teiger.

Hovedteigen der bygningsmasse er plassert har et areal på ca 44,358 kvm og er arealressursflate er byggeområde.

Teigen lengst vest har et areal på ca 1,259 kvm og er arealressursflate er fulldyrka jord.

Teigen lengst sør har et areal på ca 1,896 kvm og er arealressursflate er skog.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.10.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1908

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i trekonstruksjon, med tilbygg og oppgraderinger fra 2005/2006.

Byggegrunnen består av leirholdige masser, og fundamentene er naturgitt skjult uten dokumenterte opplysninger om type.

Grunnmuren er av betong med sparestein fra byggeår.

Det ble lagt ny drenering rundt hele huset i 2005/06.

Veggkonstruksjonen er en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra 1996 og 2005/06. Veggene i første etasje og på loftet er isolert med mineralull, med unntak av ett soverom som er blåseisolert.

Takene har en valmtakkonstruksjon. Hoveddelen er oppført med tresperrer fra byggeår, mens tilbygget har W-takstoler i tre. Undertaket er av bordtro. Taktekingen består av Decra Elegance-plater fra cirka 2018 på hoveddelen og takteking fra 2005/06 på tilbygget.

Renner og nedløp er utført i metall, og nedløpene er ført ned i rør i grunnen. Det er montert stigetrinn til pipen og snøfangere på hoveddelen.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag og betongdekke. Kjelleren har et støpt betonggulv på grunn, oppført uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996, 2002 og 2006 i første etasje og på loftet, samt et takvindu fra cirka 2018. I kjelleren er det trevinduer med 2-lags glass fra 1998 og 2009. Hovedytterdøren er fabrikk malt og av nyere årgang. I tillegg finnes en fabrikk malt skyvebalkongdør fra 2022 med 3-lags glass, en balkongdør i tre fra 2006, en tredør fra 2005/06, og en enkel kjellerdør i tre av eldre årgang.

En sydvestvendt veranda er oppført i tre med utgang fra loftgangen og ligger over et oppvarmet boligrom. I første etasje er det en veranda i tre og en støpt betongplate rundt hele boligen. Verandaen i tre har et dreneringssystem med metallkassetter for terrassegulvet.

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Den har en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og et saltak av tre med fagverktakstol. Taktekingen er av korrugerte metallplater, og takrenner og nedløp er av lakkert metall.

Naustet er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Konstruksjonen er av bindingsverk med liggende bordkledning og et saltak av tre med fagverktakstol. Taktekingen består av korrugerte metallplater, med takrenner og nedløp av lakkert metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Taket på tilbygg er mosegrodd mot sør. Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekingen over tid.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i kaldloftet. Det er observert mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Betongplate på mark hadde tidligere fliser, selger har fjernet samtlige fliser da flere av flisene hadde løsnet.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er registrert avvik knyttet til skorsteinen på eiendommen. Teglskorsteinen er innkledd i 2. etasje, men i henhold til gjeldende forskrifter skal skorstein av tegl være synlig på alle fire sider. Dersom skorsteinen er innkledd, vil dette kunne hindre nødvendig inspeksjon, kjøling og vedlikehold, og det kan i verste fall medføre økt risiko for overoppheting og brannfare.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm, det er målt til ca 10 mm i dette tilfellet.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvstendig ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er registrert at rommet hvor vannfordeleren er montert ikke har godkjent tettesjikt på vegger. Åpen montering av fordelerstokk i et rom uten tettesjikt er ikke i henhold til gjeldende krav. Dette kan medføre fare for vannlekkasje uten at vannet ledes bort på en kontrollert måte.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 1.etg: Bad: Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. Jf. FEL § 21. Lysarmatur over speil har

for høy motstand til jord. Mulig dårlig forbindelse.

1.etg: Gang: Overbelastningsvern er ikke montert iht fabrikantens montasjeveiledning. Jf. FEL § 36.

Aluminiumskabel er koblet rett i tilkoblinger på overbelastningsvern. Dette vernet er ikke godkjent for dette. Monteres overgangshylser til kobberkabel.

1.etg: Kjøkken: Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. Jf. FEL § 21. Lysrørarmatur under overskap mot gang mangler jordforbindelse.

1.etg: Kjøkken: Lavvolt belysning er defekt. Jf. FEL § 22. Kjøkkenet har integrert 12V belysning som er frakoblet. Ledninger, og komponenter er ikke festet og avsluttet forskriftsmessig. Installasjon som ikke er i bruk fjernes.

1.etg: Stue: Utstyr er ikke betryggende festet. Jf. FEL § 36. Uttak for data / telefon er løst og mangler deksel. Utbedres eller fjernes / blindes. Kunde ønsket blindlokk.

2.etg: Soverom nord: Installasjon er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 16. Eldre ujordet installasjon er frakoblet i en side av rommet. Fjernes eller utbedres til dagens standard.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ut ifra visuelle observasjoner og målinger i kjellerrommet er det påvist fuktinnslag og forhøyede fuktverdier i både gulv og nedre deler av yttervegger. Det er også registrert misfarging, saltutslag og sprekke-dannelser i betongkonstruksjonen, samt fuktskader i treverk nær overgang gulv/vegg. Disse forholdene tyder på at drenering og/eller utvendig tettesjikt har begrenset effekt, og ikke leder bort vann slik det er tiltenkt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

· Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegg i kjellerrommet, samt synlige fuktskader og misfarging på treverk og mur. Målinger viser verdier opp mot 100 vektprosent, fibermetning er nådd ved 28 vektprosent. Det indikerer aktiv fuktinntrengning, det er også registrert sprekker i betongveggene og tydelige tegn til vanninnslag ved overgangen mellom gulv og vegg. Kledning og bunnsvill mot yttervegg viser tegn til råte og skader som følge av langvarig fuktbelastning.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Tomteforhold - Septiktank

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1981.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Blø Bygg

Beskrivelse: Midsund

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Restaurert hus 2007

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ved utførelse

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

Ja

Beskrivelse: Har vært utbedret av fagfolk, Blø Bygg. Inngangsparti år 2020

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller, sprekk i mur 1970

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Midsund Elektro, Mifo

Beskrivelse: Oppgradering av el-anlegg

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

Ja

Beskrivelse: Istad nett

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Blø Bygg

Beskrivelse: Inngangsparti

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2025:

- nytt brannslukningsapparat etter befaring ifølge selger.
- Service på varmepumpe.

2023:

- Ifølge selger er det skiftet spotter i stue og bad.

2022:

- Fabrikkmalt skyvebalkongdør fabrikkert i 2022 som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside,

døren har 3-lags glass.

2020:

- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2020.

2018:

- Boligen har decra Elegance plater som takteking ca fra 2018 på hoveddelen ifølge selger.
- Nytt takvindu når takteking ble lagt ca i 2018 ifølge selger.
- Naust byggeår 2018.

2012:

- Garasje byggeår 2012.

2009:

- I kjeller er det trevinduer med 2-lags glass, det andre er fra 2009.

2006:

- tilbygg og oppgraderinger fra 2005/2006.
- takteking på tilbygg er fra da boligen ble tilbygget i 2005/06.
- Bordkledning er fra 2005/06.
- I 1. etasje og loft er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006.
- Balkongdør i tre med 2-lags glass med utgang fra soverom, fabrikkert i 2006.
- Tredør med utgang fra soverom ny ifm da tilbygg ble oppført i 2005/06.
- Ny trapp da boligen ble tilbygget i 2005/06.
- Badet ble oppusset i 2005/2006.
- Vaskerommet ble etablert da boligen ble tilbygget i 2005/06.
- Kjøkkeninnredning fra Drømmerkjøkken, nytt ca i 2005/06.
- Nytt røropplegg i 2005/06.
- Avløpsrør av plast fra 2005/06.
- Ifølge selger ble det lagt ny drenering rundt hele huset i 2005/06.
- Ifølge selger ble det lagt nye utvendige vann og avløpsledninger i 2005/06.
- Ny septiktank i 2005/06 ifølge selger.
- tilbygget og renoverert i 2006 ifølge eier.
- Anlegget er installert i 2006 etter NEK400:2002.

2002:

- I 1. etasje og loft er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002.

1998:

- I kjeller er det trevinduer med 2-lags glass, det ene vinduet er fra 1998.

1996:

- Bordkledning er fra 1996.
- I 1. etasje og loft er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996.

1948:

- Renoverert i 1948.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger Kommuneplan Midsund (plan-ID 0001), som trådte i kraft 10.11.1997. I henhold til denne planen er 14 187 kvm av eiendommen avsatt til Byggeområde og 33 184 kvm er avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde. I tillegg berøres eiendommen av Interkommunal plan for Romsdalsfjorden (plan-ID K201201), som trådte i kraft 22.06.2017, hvor 143 kvm er avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Det er ikke registrert pågående byggesaker i nærområdet.

OPPVARMING

Elektrisk, varmepumpe og ved.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har en garasje med plass til flere biler, oppført med betonggulv og støpt betong som grunnmur. Garasjen har tre leddporter av metall med elektriske portåpnere. Det er også strøm og lys innlagt i garasjen. Ellers gode parkeringsforhold på egen tomtegrunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra fylkesveg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, ukjent videre avløp.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig - foretaket har dermed ingen mulighet til å sjekke eventuelle endringer eller ulovligheter.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg enebolig og for garasje - datert 21.02.2012.

Det foreligger ferdigattest for naust - datert 05.01.2016.

Det foreligger ferdigattest for platå og molo - datert 09.05.2025.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ ferdigattest. Dette medfører selv sagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

VERNEKLASSE/SEFRAK

I følge matrikkelrapport er naust/båthus/sjøbu som er SEFRAK-registrert med gul trekant, men har ikke mottatt rapport fra Molde kommune vedrørende dette bygget.

Har fått tilsendt rapport for enebolig og Garasjeuthus annekst til bolig, disse ligger vedlagt i salgsoppgave.

For ytterligere undersøkelser, ta kontakt med Molde kommune . kjøper overtar risiko rundt nevnte forhold.

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke

krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

INNHold

Loft: Gang m/trapp og 3 soverom

1. Etasje: Stue/kjøkken, hall m/trapp, vaskerom, bad og soverom
Kjeller.

Garasje m/innredet loft.

Naust.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Drømmerkjøkken fra ca. 2005/06 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Stekeovn, koketopp og kjøleskap er integrert i innredningen, og det er en frittstående oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje

Flislagt baderom fra 2005/2006 med gulvvarme og innfelte spotlights i taket. Veggene er flislagte og himlingen har malte plater. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerommet ble etablert i 2005/06 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i taket. Rommet er innredet med høye garderobeskap, benkeskap med vaskekum og plass til vaskemaskin. Det er også montert et vegghengt toalett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs parkett i stue/kjøkken, laminat med flis struktur i hall og gangen i loft, og vinylbelegg i soverommene.

Vegger: Smartpanel, tapet og trepanel.

Himling: Malte plater og panel.

Kjelleren er hovedsaklig uinnredet, med panel på enkelte vegger.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Plastrør (rør i rør) fra 2005/06. Det er en åpen fordeler på vegg i kjellerrom, som har sluk.

Stoppekran er plassert opp fra gulv i kjellergang.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2005/06. Lufting av kloakk er ført ut over tak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2020. Ifølge selger er service nylig utført, men dokumentasjon er ikke forelagt.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i kjellerrom med sluk. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

AREALER

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 164 m²

BRA totalt: 323 m²

TBA: 46 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerrom med lav takhøyde

1. etasje

BRA-i: 108 m² Stue/kjøkken, hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang m/trapp, soverom, soverom, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 90 m² Garasje, gang/lager

2. etasje

BRA-e: 32 m² Innredet oppholdsrom

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Naust

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Kjeller har et gulvareal på ca 44 kvm. Gulvet i kjeller i er ujevnt og noen steder er takhøyde 1,9 meter eller mer. Skjønnsmessig vurdert til 5 kvm som har et målverdig areal. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

Betongplate rundt boligen har et bruksareal på til sammen ca 310 kvm, veranda oppført i tre i 1. etasje har et areal på ca 31 kvm.

Veranda i loftet har et areal på ca 15 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 820,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann - abonnementsledd: kr 2031,89

Vann - stipulert forbruk: kr 2043,41

Slam - tilsyn av private avløpsanlegg: kr 627,00

Slam - tømning hvert 2. år 1-4,5m³: kr 1658,30

Renovasjon - fastledd pr boenhet: kr 3191,00

Renovasjon - restavfall 140 l 2. uke: kr 1313,00

Renovasjon - bioavfall 80 l hver 2. uke: kr 1241,00

Tilsyn av fyringsanlegg: kr 714,45

Eskatt - boliger: kr 5514,00

Totalt: kr 18334,05

EIENDOMSSKATT

Kr 5 514,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 547 065,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 188 258,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 6 250 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 15 500,- Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

Kr. 156 250,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

Kr. 545,- Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

Kr. 157 340,- Omkostninger totalt

Kr. 172 840,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 175 640,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr. 6 407 340,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 6 422 840,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 6 425 640,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1506/461/2:

08.12.1953 - Dokumentnr: 4025 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1956 - Dokumentnr: 402 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Rakvåg Vannverk
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1957 - Dokumentnr: 3824 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

24.11.1960 - Dokumentnr: 903587 - Elektriske kraftlinjer

01.12.1965 - Dokumentnr: 4972 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:461 Bnr:18

26.09.1980 - Dokumentnr: 9019 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:461 Bnr:22
Bestemmelse om bygging mot nabogrense

27.05.1994 - Dokumentnr: 4510 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:461 Bnr:30
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

07.07.1908 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:1

01.12.1965 - Dokumentnr: 4972 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:18

05.02.1980 - Dokumentnr: 1176 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:22

02.04.1981 - Dokumentnr: 3193 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:23

02.04.1981 - Dokumentnr: 3194 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:24

15.06.1992 - Dokumentnr: 5495 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1994 - Dokumentnr: 4389 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:30

15.11.1999 - Dokumentnr: 8474 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:34

23.11.2000 - Dokumentnr: 8943 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1545 Gnr:61 Bnr:35

30.06.2006 - Dokumentnr: 5597 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2006 - Dokumentnr: 8155 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1545 Gnr:61 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 893710 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1545 Gnr:61 Bnr:2

18.01.2024 - Dokumentnr: 993389 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:461 Bnr:24
Elektronisk innsendt

26.09.1980 - Dokumentnr: 9019 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:461 Bnr:22
Med flere bestemmelser

21.12.1998 - Dokumentnr: 9705 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:461 Bnr:22
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse

GRUNNBOKSDATO
29.09.2025

FORSIKRINGSELSESKAP
Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
06.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

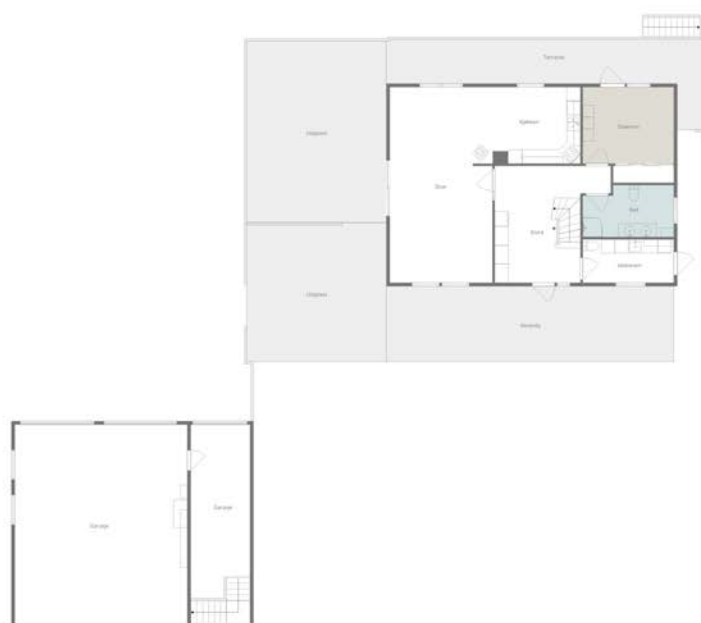
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



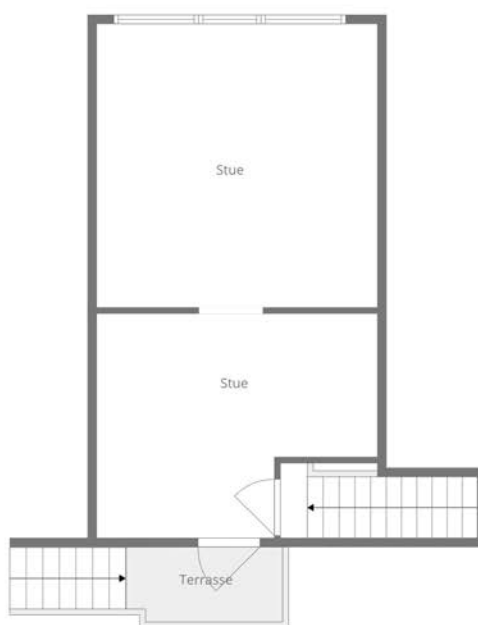
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

RAKNESVEGEN 44

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kommuneplankart

Kommuneplan

Planbestemmelser

SEFRAK dokumenter

Tegninger

Ferdigattester

Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0147/25	

Selger 1 navn
Karle Oddvin Lervik

Gateadresse	
Raknesvegen 44	

Poststed	Postnr
MIDSUND	6475

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

1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

44

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0147/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KOL

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Inngangsparti

Arbeid utført av

Blø Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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 nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karle Oddvin Lervik	332c808fb1b62402ada5c 01d57cda20aaa4bbf0e	14.10.2025 14:25:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0147/25

- 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>

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Raknesvegen 44 , 6475 MIDSUND

 MOLDE kommune

 gnr. 461, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 21039-2216

Referansenummer: TQ2074

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig opprinnelig ca fra 1908, renover i 1948 ifølge selger, samt tilbygget og oppgradert/renover igjen 2005/2006. Boligen går over tre plan, kjeller har lav takhøyde og er hovedsaklig uinnredet. Bygget er oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong med sparestein fra byggeår, Veggkonstruksjon er oppført i binding/reisverkkonstruksjon med liggende trekledning og valmtak tekket med Decra-plater. Vinduer er i hovedsak av tre med 2-lags glass fra 2000-tallet, og innvendig er det tradisjonelle overflater som parkett og vinylbelegg og malte flater. Tomten er pent opparbeidet med gårds plass, uteplasser og terrasse. Eiendommen omfatter også tilhørende tomtearealer med naust og egen båtplass, som gir god tilgang til sjø og sjøliv. Eiendommen fremstår som godt egnet for både helårsbolig og fritidsbruk med attraktive utearealer og sjønær beliggenhet.

GENRELL INFO:

Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600 - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takene har valmtakkonstruksjon, hoveddelen er oppført med resperrer fra byggeår, takkonstruksjonen til tilbygget er oppført med W-takstoler i tre. Undertak av bordtro. I loftet i hoveddelen er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har decra Elegance plater som takteking ca fra 2018 på hoveddelen ifølge selger, takteking på tilbygg er fra da boligen ble tilbygget i 2005/06. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stiegrinn til pipe. Snøfangere på hoveddelen som har glatte takplater.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Ifølge selger er alle vegger i 1. etasje og loft isolert med 150 mm mineralull med unntak av soverommet i loftet mot nordvest som er blåseisolert. Bordkledning er fra 1996 og 2005/06. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

I 1. etasje og loft er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996, 2002 og 2006. Nytt takvindu når takteking ble lagt ca i 2018 ifølge selger. I kjeller er det trevinduer med 2-lags glass, det ene vinduet er fra 1998 og det andre er fra 2009.

Dører:

Fabrikk malt hovedytterdør av nyere årgang med kodelås som hovedinngangsdør. Fabrikk malt skyvebalkongdør fabrikkert i 2022 som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, døren har 3-lags glass.

Balkongdør i tre med 2-lags glass med utgang fra soverom, fabrikkert i 2006. Tredør med utgang fra soverom ny ifm da tilbygg ble oppført i 2005/06. Enkel kjellerdør i tre av eldre årgang.

Veranda/terrasse:

Sydvest vendt veranda oppført i tre på ca. 15 kvm med utgang fra loftgang. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer. Ingen avvik med konstruksjonen registrert. Det er veranda oppført i tre og støpt betongplate rundt hele boligen. Betongplate rundt boligen har et bruksareal på til sammen ca 310 kvm, veranda oppført i tre i 1. etasje har et areal på ca 31 kvm. Det er tilordnet drenerings system for terrassegulv med metallkassetter på veranda som er oppført i tre i 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I stue/kjøkken er det 3-stavs parkett på gulv, gulv i hall og gangen i loft har laminat med flis struktur, resterende vinylbelegg i soverommene. Veggene har smartpanel, tapet og trepanel, malte plater og panel i innvendige tak. Kjeller er hovedsaklig uinnredet, enkelte vegger er kledd med panel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og betongdekke som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stue med kleberstein. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Rom under terreng:

Kjellergulvet er av betong. Grunnurene er stedvis utforet og kledd med panel, ellers er det åpne betong grunnmurer. Hulltaking er ikke foretatt, kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Innvendig trapp:

Ny trapp da boligen ble tilbygget i 2005/06. Fabrikkmalte vanger i tre, trinnene er av eik. Håndløper på begge sider i trappeløpet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet ble oppusset i 2005/2006, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekk, tilluft spalte under døren.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom:

Vaskerommet ble etablert da boligen ble tilbygget i 2005/06 og er originalt fra da, ingen dokumentasjon foreligger. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet som et funksjonelt vaskerom med høye garderobeskap til oppbevaring, benkeskap med vaskekum og plass til vaskemaskin. Det er også montert et vegghengt toalett, innredningen gir praktiske løsninger for vask, oppbevaring og daglig bruk. Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft spalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

3-stavs parkett på gulv, tapet på vegger, panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra Drømmerkjøkken, nytt ca i 2005/06. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsrør:

Boligen har plastrør (rør i rør) med åpen fordeler på vegg i kjellerrom, rommet har sluk. Nytt røropplegg i 2005/06. Stoppekran opp fra gulv i kjellergang. Avløpsrør av plast fra 2005/06. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue, fabrikkert i 2020. Service er ifølge selger nylig utført, dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, men berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, ledningsnett hovedsaklig av eldre årgang, det er flere 10 amper kurser. Sikringsskap plassert i hall bak skyvedørgarderobe. Elkontroll utført elinett den 15.09.2023, ingen avvik registrert ved kontrollen. Elkontroll utført av Mifo 27.10.2025, det ble påvist 1 stk TG1 avvik og 6 stk TG2 avvik, ingen TG3 avvik. Mifo skal rette opp i avvikene så fort så mulig, dette vil bli informert i salgsoppgave og/eller fra eiendomsmegler videre.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat, nytt brannslukningsapparat etter befaring ifølge selger. Det er montert brannalarmsentral med

seriekoblede brannmeldere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge selger. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:

Ifølge selger ble det lagt ny drenering rundt hele huset i 2005/06. Ukjent omfang for takstmannen.

Fundamenter og grunnmurer:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein fra byggeår.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot nord.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann via private stikkledninger, avløp til slamavskiller. Ifølge selger ble det lagt nye utvendige vann og avløpsledninger i 2005/06. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Septik:

Ny septiktank i 2005/06 ifølge selger. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

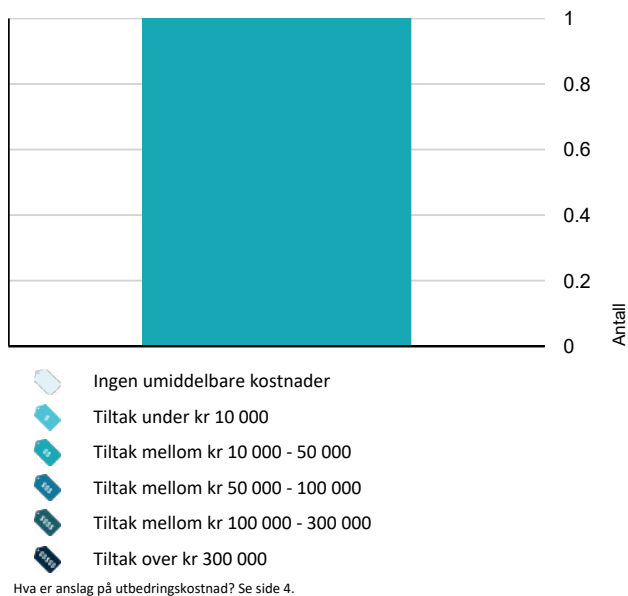
Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av bygget, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1908

Kommentar
Byggeåret er basert på skylddeling, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Renovert i 1948 og tilbygget og renovert i 2006 ifølge eier.

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decra Elegance plater som taktekking ca fra 2018 på hoveddelen ifølge selger, taktekking på tilbygg er fra da boligen ble tilbygget i 2005/06. Besiktet fra veranda i loftet og fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket på tilbygg er mosegrodd mot sør. Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekkingen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekkingen over tid.



Mosegrodd mot sør.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Snøfangere på hoveddelen som har glatte takplater.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Ifølge selger er alle vegger i 1. etasje og loft isolert med 150 mm mineralull med unntak av soverommet i loftet mot nordvest som er blåseisolert. Bordkledning er fra 1996 og 2005/06. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takene har valmtakkonstruksjon, hoveddelen er oppført med tresperrer fra byggeår, takkonstruksjonen til tilbygget er oppført med W-takstoler i tre. Undertak av bordtro. I loftet i hoveddelen er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert symptom på aktivitet fra mott/borebiller i kaldloftet. Det er observert mottmel/gnagstøv. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om dette skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering (skadedyrfirma med spesialkompetanse) for å avklare om det er aktivt angrep og eventuelt iverksette behandling. Treverk bør følges opp jevnlig og tiltak iverksettes dersom videre aktivitet bekreftes. Dersom angrepet er aktivt kan det medføre svekkelse av treverk over tid, redusert bæreevne og behov for utskifting eller utbedring. Ubehandlet kan dette gi økende skader på konstruksjonen.

Det er ikke registrert noen svekkelser i konstruksjonen som har tilkomstmulighet.

Tilstandsrapport



Bildet viser mottmel etter mott/stripen borebille.



Fuktmåling i undertak, normale verdier, ikke forhøyet fuktverdier målt.



Bildet viser mottmel etter mott/stripen borebille.



TG 1 Vinduer

I 1. etasje og loft er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996, 2002 og 2006. Nytt takvindu når taktekking ble lagt ca i 2018 ifølge selger. I kjeller er det trevinduer med 2-lags glass, det ene vinduet er fra 1998 og det andre er fra 2009.

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør av nyere årgang med kodelås som hovedinngangsdør. Fabrikk malt skyvebalkongdør fabrikkert i 2022 som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, døren har 3-lags glass. Balkongdør i tre med 2-lags glass med utgang fra soverom, fabrikkert i 2006. Tredør med utgang fra soverom ny ifm da tilbygg ble oppført i 2005/06. Enkel kjellerdør i tre av eldre årgang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvest vendt veranda oppført i tre på ca. 15 kvm med utgang fra loftgang. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer. Ingen avvik med konstruksjonen registrert.

Det er veranda oppført i tre og støpt betongplate rundt hele boligen. Betongplate rundt boligen har et bruksareal på til sammen ca 310 kvm, veranda oppført i tre i 1. etasje har et areal på ca 31 kvm. Det er tilordnet drenerings system for terrassegulv med metallkassetter på veranda som er oppført i tre i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Betongplate på mark hadde tidligere fliser, selger har fjernet samtlige fliser da flere av flisene hadde løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Dersom overflaten skal benyttes videre, bør det etableres en ny overflatebehandling tilpasset utendørs bruk – for eksempel nye frostbestandige fliser, støp/epoksybelegg eller annen overdekning. Underlaget bør rengjøres og eventuelt primes for å sikre god vedheft. Det kan også være aktuelt å undersøke fuktforhold og eventuelt etablere drenerende tiltak før ny overflate legges. Ujevn og ubeskyttet betongoverflate kan over tid føre til frostspreng, vanninntrenging og redusert levetid. Dersom ny overflate ikke etableres korrekt, kan det oppstå tilsvarende problemer igjen. Estetisk fremstår arealet som uferdig.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

i stue/kjøkken er det 3-stavs parkett på gulv, gulv i hall og gangen i loft har laminat med flis struktur, resterende vinylbelegg i soverommene. Veggene har smartpanel, tapet og trepanel, malte plater og panel i innvendige tak. Kjeller er hovedsaklig uinnredet, enkelte vegger er kledd med panel.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og betongdekke som etasjeskiller.

Loft:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 5 mm. avvik. 6 mm. i gang. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stue med kleberstein. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik knyttet til skorsteinen på eiendommen.

Teglskorsteinen er innkledd i 2. etasje, men i henhold til gjeldende forskrifter skal skorstein av tegl være synlig på alle fire sider. Dersom skorsteinen er innkledd, vil dette kunne hindre nødvendig inspeksjon, kjøling og vedlikehold, og det kan i verste fall medføre økt risiko for overoppheting og brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorsteinen må frilegges slik at alle fire sider er synlige, i tråd med brannforskriftene. Dersom det er en luftkanal på en av sidene, kan denne siden eventuelt fortsatt være innkledd, men øvrige sider må frilegges. Arbeidet bør utføres av fagperson eller etter dialog med feiervesenet/brann- og redningstjenesten for å sikre at løsningen tilfredsstiller kravene. Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til pålegg fra kommunen, økt risiko for brann, og utfordringer med godkjenning av fyringsanlegget. Det kan også påvirke forsikringsvilkår og sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Handlingsplan og rapport
Brann og redning NSI

Handlingsplan og rapport
Brann og redning NSI

MEGLEROPPLYSNINGER

NSI 1921182 Opplysninger om pipe og ildsted

Utside	Øst	Vest	Sør	Nord
Utside	Øst	Vest	Sør	Nord

Handlingsplan og rapport
Brann og redning NSI

Handlingsplan og rapport
Brann og redning NSI

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellergulvet er av betong. Grunnmurene er stedvis utført og kledd med panel, ellers er det åpne betong grunnmurer. Hulltaking er ikke foretatt, kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Tilstandsrapport

Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulv og vegg i kjellerrommet, samt synlige fuktskader og misfarging på treverk og mur. Målinger viser verdier opp mot 100 vektprosent, fibermetning er nådd ved 28 vektprosent. Det indikerer aktiv fuktinntrengning, det er også registrert sprekker i betongveggene og tydelige tegn til vanninnsig ved overgangen mellom gulv og vegg. Kledning og bunnsvill mot yttervegg viser tegn til råte og skader som følge av langvarig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelser og utbedring. Skadet treverk og eventuelt bunnsvill bør fjernes. Videre bør drenering og fuktsikring på utsiden av grunnmurene undersøkes ytterligere. Om man vil ha en tørr kjeller må drenering utbedres.

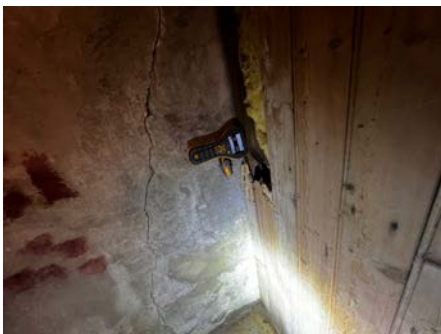
Siden kjelleren ikke er innredet og brukes til rom for varig opphold anbefales det og fjerne alle trevegger, etablere bedre lufting samt installere en avfukter, dette vil forbedre miljøet betraktelig.

Kostnadsestimat er satt for å fjerne alle trevegger, etablere bedre lufting samt installere en avfukter, dette vil forbedre miljøet betraktelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



100 vektprosent. Vått.



24,2 vektprosent. Vått.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg.

! TG 1 Innvendige trapper

Ny trapp da boligen ble tilbygget i 2005/06. Fabrikkmalte vanger i tre, trinnene er av eik. Håndløper på begge sider i trappeløpet.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble etablert da boligen ble tilbygget i 2005/06 og er originalt fra da, ingen dokumentasjon foreligger. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet som et funksjonelt vaskerom med høye garderober til oppbevaring, benkeskap med vaskekum og plass til vaskemaskin. Det er også montert et vegghengt toalett, innredningen gir praktiske løsninger for vask, oppbevaring og daglig bruk. Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft spalte under døren.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, malte plater i innvendig tak.



Noe svertesopp registrert på elastiske mykfuger. Kun av estetisk karakter. Det anbefales å fjerne skadede fuger og fuge på nytt med egnet elastisk fugemasse.



Noe svertesopp registrert på elastiske mykfuger. Kun av estetisk karakter. Det anbefales å fjerne skadede fuger og fuge på nytt med egnet elastisk fugemasse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er ikke påvist at gulvbelegget har oppkant ved dørterskeler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm, det er målt til ca 10 mm i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. Veggene har våtromsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rengjøing av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet som et funksjonelt vaskerom med høye garderobeskap til oppbevaring, benkeskap med vaskeklut og plass til vaskemaskin. Det er også montert et vegghengt toalett, innredningen gir praktiske løsninger for vask, oppbevaring og daglig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft spalte under døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2005/2006, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekk, tilluft spalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Rommet har 2 sluker.



Lokalfall i henhold til til krav.



Lokalfall i henhold til til krav.



Noe kanting på fliser i dusjsone, fungerer som dette.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke synlig membran under klemring i sluk, der er ikke avklart om membran er klemmt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om våtrommets fuktsikring.



Sluk i dusjen.



Sekundær sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, tilluft spalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

3-stavs parkett på gulv, tapet på vegger, panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra Drømmerkjøkken, nytt ca i 2005/06. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med åpen fordeler på vegg i kjellerrom, rommet har sluk. Nytt røropplegg i 2005/06. Stoppekran opp fra gulv i kjellergang.

INFO:

Levetiden for rør-i-rør systemer varierer, men man kan forvente at de varer i rundt 50 år, avhengig av materialer og forhold. Rørmateriale, belastning, vannkvalitet og vedlikehold påvirker levetiden. Ifølge SINTEF har vannrør en teknisk levetid på 15-100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at rommet hvor vannfordeleren er montert ikke har godkjent tettesjikt på vegger. Åpen montering av fordelerstokk i et rom uten tettesjikt er ikke i henhold til gjeldende krav. Dette kan medføre fare for vannlekkasje uten at vannet ledes bort på en kontrollert måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt i rommet dersom fordeleren skal stå synlig her. Alternativt bør fordeleren flyttes inn i et godkjent fordelerkap med lekkasjesikring og tilkobling til avløp. Arbeidet bør utføres av godkjent rørlegger i samsvar med gjeldende forskrifter. Manglende tettesjikt kan føre til vannskader i konstruksjonen ved lekkasje fra fordeleren. Dette kan igjen medføre fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på bygningsdelene.



Fordelerstokk for vann.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2005/06. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2020. Service er ifølge selger nylig utført, dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, men berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, ledningsnett hovedsaklig av eldre årgang, det er flere 10 amper kurser. Sikringsskap plassert i hall bak skyvedørgarderobe. Elkontroll utført elinett den 15.09.2023, ingen avvik registrert ved kontrollen. Elkontroll utført av Mifo 27.10.2025, det ble påvist 1 stk TG1 avvik og 6 stk TG2 avvik, ingen TG3 avvik. Mifo skal rette opp i avvikene så fort så mulig, dette vil bli informert i salgsoppgave og/eller fra eiendomsmegler videre.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
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?
Ukjent
Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.
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?
Ja
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

Inntak og sikringsskap

8. 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

Ref elkontroll, påviste avvik vil bli rettet opp fortløpende.



Sikringsskap plassert i hall bak skyvedørgarderobe.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, nytt brannslukningsapparat etter befaring ifølge selger. Det er montert brannalarmsentral med seriekoblede brannmeldere.

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



Brannsentral.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge selger. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge selger ble det lagt ny drenering rundt hele huset i 2005/06. Ukjent omfang for takstmannen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ut ifra visuelle observasjoner og målinger i kjellerrommet er det påvist fuktinnsig og forhøyede fuktverdier i både gulv og nedre deler av yttervegger. Det er også registrert misfarging, saltutslag og sprekkdannelser i betongkonstruksjonen, samt fuktskader i treverk nær overgang gulv/vegg. Disse forholdene tyder på at drenering og/eller utvendig tettesjikt har begrenset effekt, og ikke leder bort vann slik det er tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av dreneringssystemet for å vurdere om det er tett, feilmontert. Eventuelle tiltak kan innebære etablering av ny drenering og grunnmursplater, samt forbedret utvendig tettesjikt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktproblematikken føre til økende skader på konstruksjonen over tid. Dette inkluderer risiko for råte, muggvekst, redusert innelima og svekket bæreevne i materialer.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein fra byggeår.

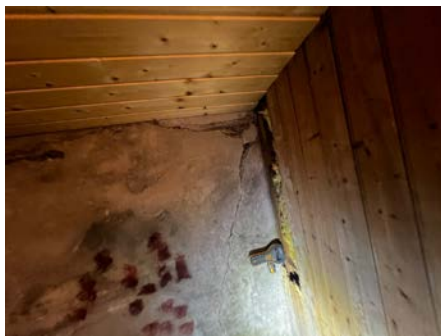
Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

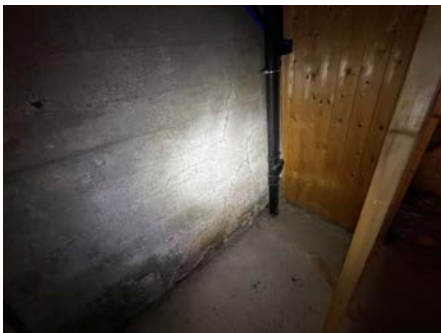
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ifølge selger har sprekken vært uforandret siden 70-tallet.



Eksempel på setningsskade.



Eksempel på setningsskade.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot nord.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra vegg på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt. Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann via private stikkledninger, avløp til slamavskiller. Ifølge selger ble det lagt nye utvendige vann og avløpsledninger i 2005/06.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

! TG IU Septiktank

Ny septiktank i 2005/06 ifølge selger. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i matrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol med innredet loft med innvendig og utvendig adkomst Takteking av korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, 3 stk leddport av metall med el. portåpnerer. Strøm og lys innlagt. I loftet er det montert varmepumpe.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Naustet er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, leddport av metall med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

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

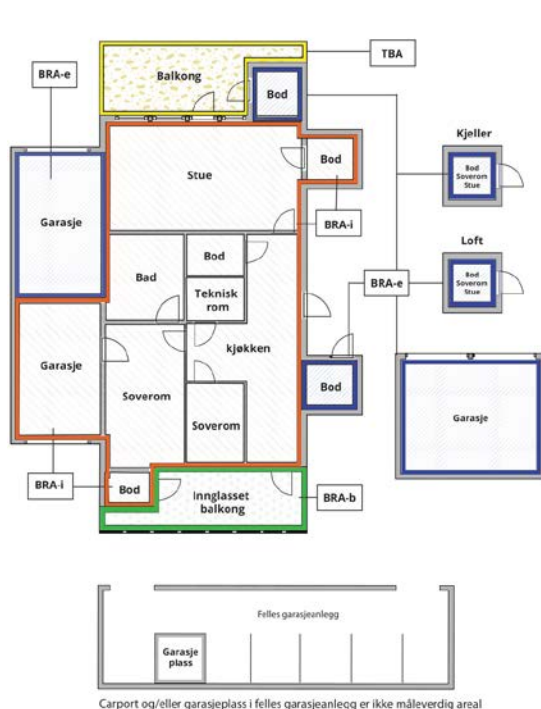
Hva er målverdig areal?

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.



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 boden
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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	51			51	15		51
1. etasje	108			108	31		108
Kjeller		5		5		44	49
SUM	159	5			46	44	208
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom, soverom		
1. etasje	Stue/kjøkken, hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom		
Kjeller		Kjellerrom med lav takhøyde	

Kommentar

Kjeller har et gulvareal på ca 44 kvm. Gulvet i kjeller i er ujevnt og noen steder er takhøyde 1,9 meter eller mer. Skjønnsmessig vurdert til 5 kvm som har et målverdig areal. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

Betongplate rundt boligen har et bruksareal på til sammen ca 310 kvm, veranda oppført i tre i 1. etasje har et areal på ca 31 kvm.

Veranda i loftet har et areal på ca 15 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023:

Ifølge selger er det skiftet spotter i stue og bad.

2025:

Service på varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Større deler av kjeller har takhøyde under 1,9 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		32		32	
1. etasje		90		90	
SUM		122			

SUM BRA 122

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet oppholdsrom	
1. etasje		Garasje, gang/lager	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av bygget, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

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	159	5
Garasje	0	122
Naust	0	37

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Garasje

Naust

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Karle Oddvin Lervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	461	2		0	47515.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Raknesvegen 44

Hjemmelshaver

Lervik Karle Oddvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til ved sjøen på Raknes i Midsund med egen brygge med plass til flere båter samt naust. Området består av spredt boligbebyggelse og landbruksområde. Området byr på flotte naturopplevelser ved sjøen og til fjells. Ca 5-10 min fra eiendommen ligger Sandan friluftsområde. Midsundtrappene er også populære naturopplevelser. Det er i dag seks forskjellige trappeturer på Midsund. Rørsethornet er en av toppene, en av verdens lengste sammenhengende steintrapper med 3292 trinn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, ukjent videre avløp.

Regulering

Eiendommen der bygningsmasse er plassert ligger i et område avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen har totalt 3 teiger.

Hovedteigen der bygningsmasse er plassert har et areal på ca 44,358 kvm og er arealressursflate er byggeområde.

Teigen lengst vest har et areal på ca 1,259 kvm og er arealressursflate er fulldyrka jord.

Teigen lengst sør har et areal på ca 1,896 kvm og er arealressursflate er skog.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.10.2025		Fremvist		Nei
Elkontroll bolig	27.10.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	30.10.2025	Lagt inn opplysninger om elkontroll utført etter befaringsdato.
3	06.11.2025	Korrigert beskrivelse under sammendrag øverst i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TQ2074>

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



NEK 405-2, elkontroll bolig

Bolighus

Leirvik, Karle

Oppdragsinformasjon

Dato	27.10.2025		
Kontrollør	Steffen Sandnes	steffen.sandnes@mifo-midsund.no	98243661
Kunde	Leirvik, Karle		
Kontrollsted	Bolighus Raknesvegen 44		
	Karle Leirvik	karleleirvik@hotmail.com	90677181

Sertifikat - Elkontroll bolig



Sertifikat: Elkontroll bolig
Utsted til: Steffen Sandnes
Sertifikatnr: 804.15-6872

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 01.09.2022
Gyldig til: 30.08.2027

Sertifikat - Elkontroll næring



Sertifikat: Elkontroll næring
Utsted til: Steffen Sandnes
Sertifikatnr: 804.15-6872

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 01.09.2022
Gyldig til: 30.08.2027

Innledning

MIFO MIDSUND AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Leirvik, Karle i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Bolighus:	1	6	0

Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG  0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG  1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG  2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG  3

De registrerte avvikene er presentert med tekst og bilder. Avvik kategoriseres som følger:

Utbedring av avvik

Elektrotekniske avvik som avdekkes under en elkontroll, krever som oftest utbedring av et foretak registrert i DSBs Elvirksomhetsregister. Dette sikrer at arbeidet utføres av kvalifisert fagpersonell med nødvendig kompetanse innen elektrofaget. Riktig utbedring av avvik er avgjørende for å ivareta elsikkerheten og overholde gjeldende regelverk.

Som eier eller bruker av et elektrisk anlegg har du ansvar for å holde anlegget i forsvarlig stand. Ifølge Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9 plikter du å sørge for nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid oppfyller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

El anlegg i generelt god stand. Anlegget er installert i 2006 etter NEK400:2002.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier	Anm.
27.001 - Gang	Hovedfordeling		Spenningsmålinger, L1-L2	235 V
			Spenningsmålinger, L1-L3	235 V
			Spenningsmålinger, L2-L3	235 V
			Spenningsmålinger, L1-N/PE	134 V
			Spenningsmålinger, L2-N/PE	135 V
			Spenningsmålinger, L3-N/PE	133 V
			Strømmålinger, L1	2,4 A
			Strømmålinger, L2	2,1 A
			Strømmålinger, L3	1,7 A
			Jordmålinger, R iso	3,5 Mohm
				TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Bolighus				Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Gang	Hovedfordeling		0	1	0	1

Beskrivelse

Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. Jf. FEL § 21.

Lysarmatur over speil har for høy motstand til jord. Mulig dårlig forbindelse.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

27.002	1.etg: Gang	TG 2
--------	-------------	---------

Hovedfordeling

Beskrivelse
Overbelastningsvern er ikke montert iht fabrikantens montasjeveiledning. Jf. FEL § 36.
Aluminiumskabel er koblet rett i tilkoblinger på overbelastningsvern. Dette vernet er ikke godkjent for dette. Monteres overgangshylser til kobberkabel.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

Beskrivelse

Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. Jf. FEL § 21.

Lysrørarmatur under overskap mot gang mangler jordforbindelse.



Avvik utbedret

Dato/sign

Beskrivelse

Lavvolt belysning er defekt. Jf. FEL § 22.

Kjøkkenet har integrert 12V belysning som er frakoblet. Ledninger, og komponenter er ikke festet og avsluttet forskriftsmessig. Installasjon som ikke er i bruk fjernes.



Avvik utbedret

Dato/sign

27.005 1.etg: Stue

TG
2

Beskrivelse

Utstyr er ikke betryggende festet. Jf. FEL § 36.

Uttak for data / telefon er løst og mangler deksel. Utbedres eller fjernes / blindes. Kunde ønsket blindlokk.



Avvik utbedret

Dato/sign

27.007 2.etg: Soverom nord

TG
2

Beskrivelse

Installasjon er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 16.

Eldre ujordet installasjon er frakoblet i en side av rommet. Fjernes eller utbedres til dagens standard.



Avvik utbedret

Dato/sign

Beskrivelse

Det anbefales at varmtvannsbereder tilkobles som fast installasjon via en sikkerhetsbryter som tåler berederens last over lang tid. Til info så skal bereder installert etter NEK400:2010 og som er over 2000 watt, ha fast tilkobling. Dette kravet ble endret i NEK400:2014 til å gjelde fra maks effekt 1500 watt. Jf. FEL § 22.



Avvik utbedret

Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Utstyr mangler tilstrekkelig jordpotensiale
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Defekt



Eiendom: 461/2
Adresse: Raknesvegen 44
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:2000



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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGLAND	Beregnet areal	47515.2
Etablert dato	07.07.1908	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.63	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- ☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing	18.01.2024	24/00388	Tinglyst	461/2, 461/24
Sammenslåing	18.01.2024	OPPM-24/00026	18.01.2024	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	12.01.2024	24/00388		461/2, 461/18, 461/34
Annen forretningstype	18.01.2024	OPPM-24/00026		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	12.01.2024	24/00388		461/2, 461/23
Annen forretningstype	18.01.2024	OPPM-24/00026		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	12.01.2024	2400388		461/2, 461/23
Annen forretningstype	18.01.2024	OPPM-24/00026		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	30.03.2022	OPPM-22/00217		461/2, 461/13
Oppmålingsforr.	30.03.2022			
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	461/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	13.09.2006			461/2 (1267,8), 1545-61/35 (-1267,8)
Sammenslåing				
Grensejustering	12.05.2006	515		461/2 (-446,4), 461/13 (446,4)
Grensejustering				
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.10.2000	M408		461/2 (-1267,8), 1545-61/35 (1267,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.11.1999	M387		461/2 (-2703,6), 461/34 (2703,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.04.1994			461/2 (-1600), 461/30 (1600)
Grensejustering	10.06.1992	11/91		461/2 (-333,2), 461/3 (333,2)
Grensejustering				
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.04.1981			461/2 (-200), 461/23 (200)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.04.1981			461/2 (-1500), 461/24 (1500)
Skylddeling	29.11.1979			461/2, 461/22
Skylddeling				
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	31.12.1970	2017/60		461/2, 461/13, 461/32, 1545-Mnrvannmangler
Annen forretningstype	10.03.2017			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	31.12.1970	2017/60		461/2, 461/13, 461/32, 1545-Mnrmangler
Annen forretningstype	10.03.2017			

Annen forretningstype			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	31.12.1970 07.04.2017	2017/60	461/2, 461/6, 461/12, 461/13, 461/32, 1545-Mnrvannmangler
Annen forretningstype			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	31.12.1970 27.04.2017	2017/60	461/2, 461/32, 463/85, 1545-Mnrvannmangler
Annen forretningstype			
Skylddeling	01.12.1965		461/2, 461/18
Skylddeling			
Skylddeling	13.12.1950		461/2, 461/13
Skylddeling			
Skylddeling	07.07.1908		461/1, 461/2
Skylddeling			
Konvertert jordskifteforretning			459/1, 459/22, 459/35, 459/40, 459/78, 461/1, 461/2, 461/3, 461/6, 461/10, 461/11, 461/12, 461/13, 461/21, 461/32, 1545-Mnrmangler
Jordskifte	4/1949		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6955741.92	383661.07	0	Nei	1259.9	
Eiendomsteig	6955490.74	383577.71	0	Nei	1896.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6955596.71	383694.88		Ja	44358.5	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LERVIK KARLE ODDVIN F130547*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RAKNESVEGEN 44 6475 6475 MIDSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Raknesvegen 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6475 MIDSUND	Kirkesogn	08010502 Midsund
Grunnkrets	1005 Nerland	Tettsted	
Valgkrets	11 MIDSUND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180984585		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	180984585	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	21.02.2012
3	10332400		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	22.06.1992
4	20664436		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	21.02.2012
5	180984593		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	12.08.2009
6	180984607		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
7	301473656		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	24.04.2025
8	180988319		Naust båthus sjøbu (183)	Bygning revet/brent (BR)	09.12.2015
9	300334964		Naust båthus sjøbu (183)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	21.11.2012

1: Bygning 180984585: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	47
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Raknesvegen 44	H0101	461/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	47	0	47	0	0	0

2: Bygningsendring 180984585-1: Tilbygg, Ferdigattest 21.02.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	47
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.07.2006	21.07.2006
Igangsettingstillatelse	17.07.2006	11.02.2009
Midlertidig brukstillatelse	05.01.2007	11.02.2009
Ferdigattest	21.02.2012	19.06.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Raknesvegen 44	-	461/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	47	0	47	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

3: Bygning 10332400: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 22.06.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.06.1988	16.06.1988
Igangsettingstillatelse	22.06.1988	22.06.1988
Tatt i bruk	22.06.1992	01.07.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	461/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

4: Bygning 20664436: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 21.02.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	97,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	97,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	97,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	08.10.2008	11.02.2009
Ferdigattest	21.02.2012	19.06.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	461/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	97,6	97,6	0	0	0

5: Bygning 180984593: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 12.08.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.08.2007
Bygning revet/brent	12.08.2009	12.08.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	461/2	-	-	-	-	-

6: Bygning 180984607: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	461/2	-	-	-	-	-

7: Bygning 301473656: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 24.04.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6,3
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	6,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	24.04.2025	29.04.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	461/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6,3	6,3	0	0	0

8: Bygning 180988319: Naust båthus sjøbu (183), Bygning revet/brent 09.12.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.08.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	21.11.2012	21.11.2012
Bygning revet/brent	09.12.2015	06.01.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	461/2	-	-	-	-	-

9: Bygning 300334964: Naust båthus sjøbu (183), Meldingssak registrer tiltak 21.11.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

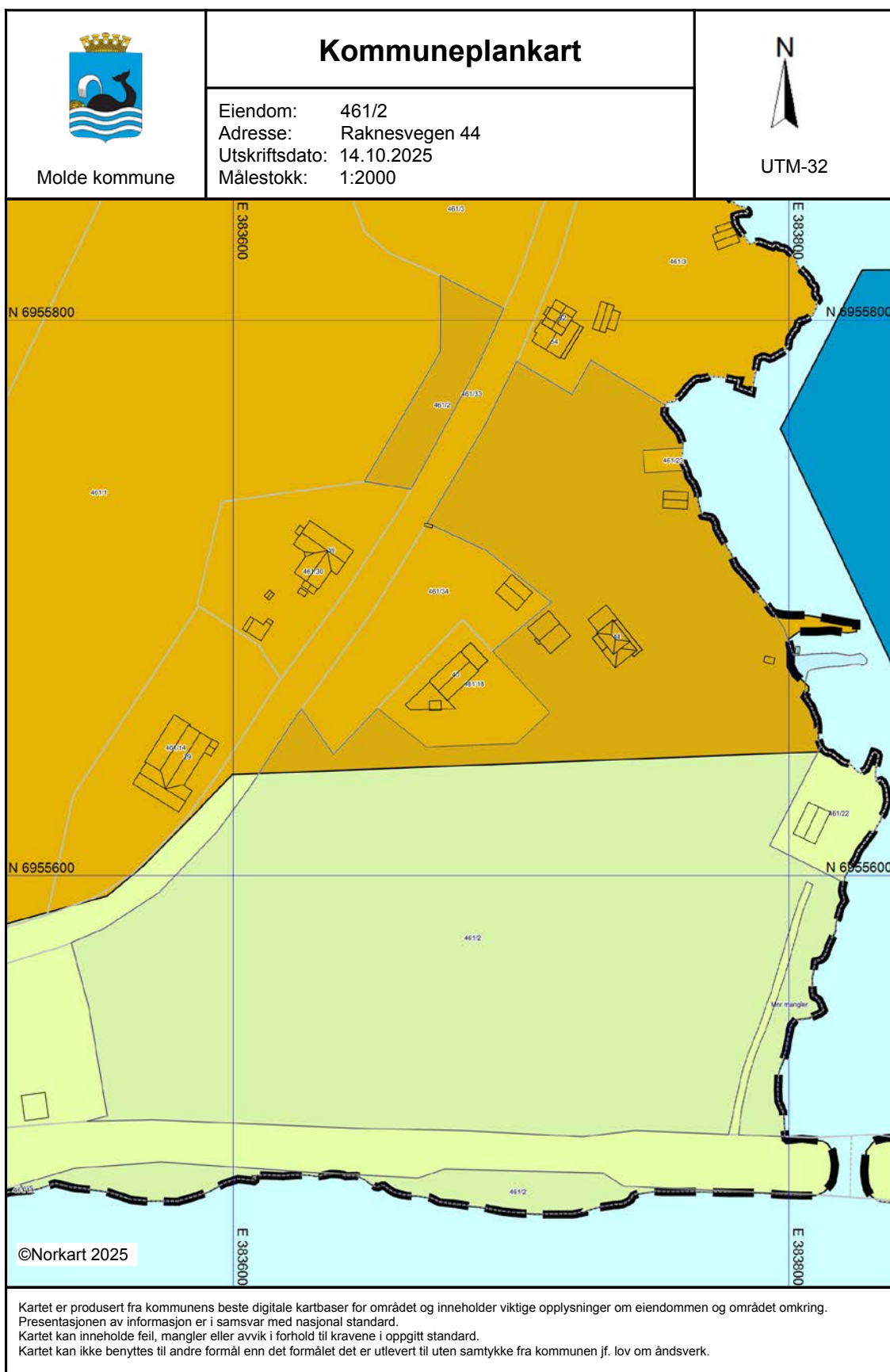
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	21.11.2012	21.11.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Raknesvegen 44	-	461/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2*
 Byggeområder - nåværende
- Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2*
 LNF-område
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - framtidig
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
 Infrastrukturgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig

MIDSUND KOMMUNE



AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN

Arealdelen er vedtatt av kommunestyret i møte 19.11.97, K. sak 97/07.



Kommuneplan for Midsund - arealdelen 1997 - 2006 - kart i målestokk 1:50 000

Rettsslig bindende tekst er sett i **store**, anna tekst er av orienterende art.

FOREMÅL MED PLANEN:

- * Sikre vern og bruk av naturgrunnlaget i eit langsiktig perspektiv
- * Følgjeleie det framtidige utbyggingsmønsteret i kommunen.

Dei overordna prinsippa som ligg til grunn for utforminga av planen er dei same som ved første generasjons arealdel:

1. Sikre likeverdige levekår for innbyggjarane i alle delar av kommunen, samt å oppretthalde hovudtrekka i busetningsmønsteret.
2. Få fram klare "ja- og nei-område" med omsyn til utbygging.
3. Økonomisere med arealbruken. Vidare utbygging skal i hovudsak skje innanfor etablerte område med tilfredsstillande infrastruktur.

RETTSVERKNAD, jf. PBL §20-6.

Arealdelen skal leggast til grunn ved all planlegging, forvaltning og utbygging i Midsund kommune.

Arbeid og tiltak som er nemnd i plan- og bygningstova §§ 81, 84, 86a og b, og § 83 samt deling til slike formål, skal ikkje vere i strid med arealbruk eller foresegner fastlagt i arealdelen. Det same gjeld andre stak, som kan vere til vesentleg uløype for gjennomføring av planen.

I område med gjeldende reguleringsplan er ikkje arealdelen rettsleg bindende.

Arealdelen vil med andre ord vere bestemmende for opptøring av nye hus, hytter, småbåtharner, molar, landbruksbygg, endring av eksisterande bygg, uttak av sand, grus og mineral, større gravings- og fyllingsarbeid. Dette er arbeid som krev byggeleiløve eller er meldingspliktig etter plan- og bygningstova.

Reguleringsplanar som gjeld ved kommunestyret si godkjenning:

- * Stormyra: vedteken 02.06.88 m/ndr.
- * Midsund Ytra: vedteken 24.02.87 m/ndr. 13.01.92.
- * Midsund Indre: vedteken 17.06.76 m/ndr. 24.03.88 og m/ndr. 13.01.92.
- * Midsund Indre - Stranda: vedteken 13.06.89.
- * Midsund Indre - Midsund S-lag: vedteken 19.06.90.
- * Hyttefelt - Heggdalsvik: vedteken 13.03.90.
- * Busetningsplan i Nord-Heggdalen: vedteken 18.12.95.
- * Plan for utleigshytter: vedteken 25.11.92.
- * Utleigshytter på Orset: vedteken 30.06.87.
- * Tomtefelt og kapellområde i Nord-Heggdalen: vedteken 29.09.88.
- * Hyttefelt i Nord-Heggdalen: vedteken 20.12.88.
- * Busetningsplan på JenseiHeien: vedteken 30.11.88.
- * Gangstad-feltet: vedteken 29.06.88.
- * Hyttefelt på Dryna: vedteken 19.09.84.
- * Huskult på Fjellvassenden: vedteken 15.12.87.
- * Søndreest Camping: vedteken 23.06.86.
- * Hyttefelt på Røedstet: vedteken 25.09.96.
- * Tautra: vedteken 25.09.97.

TEMAKART:

Ved utarbeiding av første generasjons arealdel, blei det brukt temakart for spesielt formål. Desse karta skal oppdatert innan neste rullering av arealdelen. Følgjande temakart er aktuelle:

1. Landbruk
2. Naturvern, vilt og friluftsliv
3. Kulturmiljø
4. Inngrepsstatus for strandsone

Desse skal brukast i all saksbehandling vedr. arealbruk i kommunen.

DISPENSASJON FRÅ AREALDELEN, jf. PBL §7:

Når særlege grunnar ligg føre, kan kommunen etter søknad gi varig eller mellombes dispensasjon frå arealdelen eller reguleringsplan, frå § 17-2, § 23 og § 33 i plan- og bygningstova.

Planvalget kan gi dispensasjon, men fylkeskommune og statlege styresmakter skal ha uttalt seg før dispensasjon blir gitt.

- * § 17-2 gjeld forbod mot bygging og deling i 100 meters beltet langs sjøen.
- * § 23 gjeld påkk til å utarbeide reguleringsplan.
- * § 33 gjeld mellombes forbod mot bygging og deling.

Ved behandling av dispensasjon frå arealdelen, skal plan- og bygningstova, forsegner og rettsliggjende arealdelen leggjast til grunn. Kommunen skal og bruke følgjande rettsliggjende utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal Fylkeskommune: "Dispensasjon etter plan- og bygningstova (særleg om forholdet til sektorskyss-mekten)" og bygningstova og "100-metersbeltet langs sjøen (strandsonerforvaltning)".

Eit eller fleire av følgjande fylkeskommune og statlege organ vil kommunen måtte ta kontakt med i si saksforbehandling: Kystverket, Fiskerijefelen, Statens Vegvesen, Fylkesmannen (kommunal- og samordningsavd.) og fylkeskommunen (nærings- og miljøavd. og kultuavd.)

Det vil som hovudregel berre bli gjeve dispensasjon frå Pbl § 17-2 for tiltak som utfrå sin funksjon kan lokaliserast i strandsone. Løype til etablering av nye naust kan bli gitt der det allereste er slike, eller i område der det tidlegare er gjort vesentlege inngrep i strandsone og naturmiljø. Det er ønskeleg å samle fleire inngrep, t.d. småbåthamn og naustmiljø i same område.

FELLES PLANFORESEGNER:

Forbod mot bygging og deling i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. PBL §17-2:

Forbod mot bygging og deling i 100-metersbeltet langs sjøen gjeld i heile kommunen med unntak av byggeområde, tiltak som er i tråd med foresegner gitt etter § 20-4, andre ledd pkt. c og for område som er omfatta av reguleringsplan.

Forbod mot bygging langs vassdrag, jf. § 20-4, 2. ledd bokstav f.

Forbod mot bygging og deling nærare vassdrag enn 50 meter når i horisontalplan ved gjennomsnittlig flussvassstand gjeld i heile kommunen med unntak av byggeområde.

Forbod mot nye eller vesentleg utviding av eksisterande hytter/ fritidsbustader:

I heile kommunen er det forbod mot bygging og deling til nye hytter/fritidsbustader samt vesentleg utviding av slike med unntak av hytteområde, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav e.

Frådeling av tomter med eksisterande hytter/fritidsbustader er tilate, medan frådeling av tomter til nye hytter ikkje er tilate. "Normal" storleik på ei hytte i Midsund kommune, er definert til 80m². Vesentleg utbygging skal vurderast individuelt, med utgangspunkt i storleiken på eksisterande bygning.

Tilknnytting til offentlig veg:

For heile kommunen gjeld følgjande: Avkjørsler skal leggast, utforma og nytta i samsvar med Statens Vegvesen sin rammeplan for avkjørsler.

AREALBRUKSKATEGORIER MED FORESEGNER:

Byggeområde:

Innanfor desse område kan bygging og deling finne stad når dei enkelte område er regulert, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav a.

S Byggeområde - S:

I byggeområde skal regstrekte formenne skrast for bevaring gjennom regulerig.

Skytebane med tilhøyrande sikringsone. Område skal ikkje regulast, og blir derfor lagt ut som byggeområde.

Hytteområde:

Innanfor desse område kan oppløring av hytter samt deling til slikt formål finne stad når dei enkelte område er regulert, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav a.

Landbruks-, natur- og friluftssområde:

Innanfor desse område vil det bli gitt løve til bygging og deling som er tilknytt stadunden næring, jf. PBL §20-4, 1. ledd pkt. 2.

Desse er område med viktige landbruks-, natur- og friluftssområder. Bygging, deling og/eller andre anleggsstak utanom stadunden næring er derfor ikkje ønskeleg i desse område.

Seknader om bygging og/eller deling som gjeld stadunden næring blir å behandle etter gjeldande lov og reglar. Det vil vere nødvendig å innhente godkjenning frå m.a. Statens Vegvesen før løve blir gitt.

Seknader om bygging og/eller deling som ikkje har tilknytting til stadunden næring, blir å sende til fylkeskommunen og statlege fagorgan for uttale. Saksbehandlingsida vil vere relativt lang.

LNF-2:

Innanfor desse område kan normalt bygging og deling til bustad finne stad dersom avstand til sjø er 50 meter eller meir.

Omfangnet av spreidd utbygging er vist med tal på kartet i kvart område.

For området Kjeringsvatnet naturreservat er byggegrensa frå reservatet 50 meter.

Nyetablering av næringsverksemd i desse område kan finne stad dersom avstand til sjø er 50 meter eller meir, og dei er utarbeidd bebyggelsesplan for området, jf. PBL §20-2, 2. ledd bokstav c.

Dersom omfangnet av utbygginga blir større enn det som kjem fram av plankartet i dei forskjellige område, vil kommunen vurdere å utarbeide reguleringsplan.

Eksisterande næringsverksemd vil kunne utvikle seg normalt innanfor desse område. Seknader om utviding, påbygging mv. blir å sende kommunen for behandling som tidlegare. Ved nyetablering av næringsverksemd vil kommunen vurdere å utarbeide reguleringsplan for dei aktuelle område.

For det bli gitt løve til bygging og/eller deling i desse område, skal godkjenning frå Kulturavdelinga og Statens Vegvesen ligge fram. Omsynet til jordlova vil bli behandla intern i kommunen.

Område for råstoffutvinning, jf. PBL §20-4, 1. ledd pkt. 3:

I dette området er det krav om reguleringsplan for uttak av råstoff finn stad, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav a.

Det er ikkje sett av spesielle område til råstoffutvinning i kommunen, da konsekvensane ikkje er godt nok avklart. Ved etablering av nye område, vil kommunen vurdere om tiltaka skal behandlast i reguleringsplan for sjøve blir gitt.

Bandlagte område, jf. PBL §20-4, 1. ledd pkt. 4:

- Kjeringsvatnet naturreservat
- Hagset naturreservat
- Nedslagsfelt for vassverk

Bruk og vern av vassdrag og sjøområde, jf. PBL §20-4, 1. ledd pkt. 5:

H Hamneområde:

Område for almenferdsel. Viktige skips- og båtfordelsinteresser.

A A: Akvakulturområde:

Område er lagt ut i samsvar med gjeldande konsesjonar gitt etter oppdragslova. Nye område eller utviding av eksisterande akvakulturområde skal gjennom full kommunal saksbehandling.

Fiske-, ferdsl-, natur- og friluftssområde i sjø:

Område er ikkje vurdert brukt til andre spesielle formål. Eventuelle seknader om tiltak i desse område skal gjennom full kommunal saksbehandling, og vil bli sendt til fylkeskommune og statlege fagorgan for uttale. Saksbehandlingsida vil vere relativt lang.

Viktige ledd i kommunikasjonsnettet, jf. PBL §20-4, 1. ledd pkt. 6:

- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg/trafikkveg
- Ny vegtrasé/planlagt trasé
- Fergetrute

 Interkommunal plan for Romsdalsfjorden Nesset – Rauma – Molde – Vestnes – Midsund		Plan ID: K201201
Interkommunal plan for ROMSDALSFJORDEN 2017 - 2024		
PLANBESTEMMELSER		Plan dato: 21.11.16
		Dato sist rev.: 28.05.17
		Dato vedtak:
		Midsund 15.06.17 Molde 22.06.17 Nesset 22.06.17 Rauma 05.09.17 Vestnes 22.06.17

§ 1	FORMÅL
1.1	Formålet med den interkommunale planen og de tilhørende bestemmelser er: - gi en helhetlig forvaltning av sjøområdene i regionen - sikre havbruksnæringen bærekraftige areal - sikre god sameksistens mellom havbruk, fiskeri og villfisk samt god sameksistens med miljø- og friluftsinnteresser - sikre naturverdier - sikre nødvendig areal for allmenn ferdsel
§ 2	GENERELT
2.1	Planområdet omfatter sjøarealet i Romsdalsfjorden for de 5 kommunene Midsund, Molde, Nesset, Rauma og Vestnes. Planområdet har grense mot landareal og de større øyene etter linje for kystkontur. Mindre øyer, holmer og skjær inngår i planområdet.
2.2	Planområdet er vist med planavgrensning på plankartet.
2.3	Planområdet er delt inn etter PBL §§ 11-7 med følgende formål: Bruk og vern av sjø og vassdrag med underformålene - Ferdsel - Farled - Fiske - Akvakultur - Naturområder - Friluftsområder - Småbåthavner For landformål i sjø er det nyttet formålene: - Bebyggelse og anlegg

	- Grønnstruktur - Landbruks-, natur- og friluftsmål
2.4	Planen omfatter disse hensynssonene: - Område for friluftsliv i sjø - Ferdsel (Infrastruktur) - Bevaring av kulturmiljø - Båndlegging for vern (natur) - Støysone (flyplass) - Aktsomhetsområde for ras - Sikringssone byggerestriksjonssone rundt flyplass - Båndlagte kulturminner på sjøbotn - Sikringssone for ankring av akvakulturanlegg
2.5	Til planen hører følgende kart: - Del 1. Plankart Vannflate og vannsøyle - Del 2. Plankart Sjøbotn - Del 3. Plankart Restriksjoner - Del 4. Vedlegg Temakart - - AIS - - Kvit sektor - - Fiske - - Dybde - - Natur
§ 3	FELLES BESTEMMELSER
3.1	Underformål med farge er nyttet for faste element og angir prioritert arealbruk. Dette utelukker ikke annen bruk som kan kombineres med formålet med unntak av utbyggingsformål, anleggsvirksomhet eller andre permanente etableringer.
3.2	Hensynssone for ferdsel og for friluftsliv er formålsovergripende og viser utstrekning av aktivitet der tettheten er størst.
3.3	Gjeldende reguleringplaner med formål i sjø er tatt inn i planen med den flaten og avgrensingen som er i sjø og med hovedformålsfarge. Denne skal fortsatt gjelde.
3.4	Nye tiltak skal være innenfor avsatt formål/underformål.
3.5	<u>Villedende belysning ved Molde lufthavn Årø</u> Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.
3.6	Støyretningslinje T-1442 skal gjelde for hele planområdet.
§ 4	BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 11-7 nr 3) Næring-, industri-, kontorformål

4.1	For dette er bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan fortsatt gjeldende.
§ 5	GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 11-7 nr 5)
5.1	For dette er bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan fortsatt gjeldende.
§ 6	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (Pbl §11-7 nr 5)
6.1	For dette er bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan fortsatt gjeldende.
§ 7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSØNE PBL § 11-7 nr.6
7.1	Hovedformål: Området er fellesområde for underformålene ferdsel, fiske, friluftsliv, naturområder. Ved forvaltning av disse områdene skal det tas spesielt hensyn til disse underformålene.
7.1.1	Faste installasjoner og anlegg, utenom akvakulturanlegg, som kan komme i konflikt med interessene nevnt under pkt.7.1, kan bli tillatt ved utarbeidelse av reguleringsplan i området.
7.2	Underformål
7.2.1	Ferdsel Til ferdsel hører: - AIS, registrert ferdsel - Kvit sektor - Ankringsplasser - Nødhavner - Havner - Småbåthavner - Opplagsområder Temakart «Kvit sektor» skal legges til grunn ved alle søknader om faste installasjoner innenfor planområdet. Endelig avgjørelse ligger til Kystverket. Ankringsplasser og nødhavner er fastsatt av Kystverket. Den enkelte kommune tar avgjørelse om nødhavner skal være plassert i kommunen. Opplagsområder blir fastsatt av den enkelte kommune. For havner og småbåthavner omfatter planen innseilingsområde, og disse må ikke stenges av nye tiltak.
7.2.2	Farled Hovedled og biled er linje for prioritert ferdsel, og er vist som flate i plankartet med buffer 100 m til hver side og vannsøyle ned til -20 m.

	Til farled hører også: - Prioriterte ankringsområder, 2 stk - Ankringsområder for destinasjonene Åndalsnes og Eresfjord, 2 stk
7.2.3	Fiske Plankart Del 1 omfatter: - Fiske med aktive redskap (trål) - Låsettingsplasser Plankart Del 2 omfatter: - Gyteområder Temakart Fiske omfatter og fiske med passive redskap (garn). Disse områdene skal alltid være med i vurderingen ved søknad om tiltak i planområdet.
7.2.4	Natur Dette omfatter spesielle, registrerte lokaliteter eller vernete områder. Inngrep og tilrettelegging i disse områdene er ikke tillatt.
7.2.5	Friluftsområder Dette er avgrensede områder i sjø der friluftsliv er det sentrale. Nye faste tiltak som er til hinder for formålet er ikke tillatt.
7.2.6	Akvakultur Avsatt areal i plankartet Del 1 skal omfatte merdanlegg, andre installasjoner, justering av lokalisering, manøvreringsareal og alt annet av aktivitet ellers som hører til anlegget. Lokalitet R-A-3, Skarbukta, er vist med eksisterende omfang i plankartet. Eksisterende anlegg er vist med nåværende bruk og skal tilpasses avgrensing for nytt planområde som vist i plankartet der dette finnes og det er avvik. Der det er plassert ny lokalisering for et eksisterende anlegg, skal eksisterende anlegg utgå dersom nytt anleggsområde blir gjennomført. Eksisterende anlegg med evt.utvidingsareal blir værende dersom ny lokalisering ikke blir tatt i bruk. Flytting av følgende lokaliteter: Midsund kommune Området mi-aq-1, Hellaren, går ut ved etablering av akvakulturvirkosomhet i område MI-A-2, Ny-Hellaren. Går området ut av bruk, blir ny arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Molde kommune Lokalitet Mo-A-1, Veøy, er alternativ til eksisterende lokalitet Mo-A-2, Seterneset, som går ut dersom Mo-A-1 blir etablert. Går området ut av bruk, blir ny arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

	Vestnes kommune Området v-aq-1, Rekdal, går ut ved etablering av akvakulturvirksomhet i område V-A-1. Går området ut av bruk, blir ny arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området v-aq-4, Gjermundnes, og området v-aq-5, Hjellvika, går ut ved etablering av akvakulturvirksomhet i område V-A-5. Går området ut av bruk, blir ny arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. <u>Arter for oppdrett</u> Områdene avsatt til akvakultur kan nyttes til alle typer av oppdrettsanlegg. For Isfjorden innenfor område for nasjonal laksefjord og for Langfjorden innenfor Åfarnes – Søsnes kan det ikke etableres nye akvakulturanlegg for laks, ørret og regnbueørret eller andre anadrome fiskeslag. De avsatte områdene kan nyttes til alle andre typer akvakultur. Eksisterende lokalitet N-A-2 Sandnes kan ha anlegg for anadrome fiskeslag Her kan det bare være stamfiskanlegg. <u>E-39</u> Fordi vegprosjektet E-39 vil få konsekvenser for enkelte oppdrettsanlegg og motsatt under anleggsperioden, skal Statens vegvesen være en høringspart ved søknad om ny eller endring av konsesjon for lokalitet Mi-A-4 Setevika Nord, lokalitet Mi-A-5 Setevika Sør og lokalitet Mi-A-7 Bogen.
§ 8	HENSYNSSONER PBL § 11-8 OG RESTRIKSJONER
8.1	Pbl § 11-8.b Ferdsel (Plankart Del 1) H_410_Infrastruktur Dette er område basert på registrert AIS og Kvit sektor og viser omfanget av ferdsel. Ved søknad om tiltak i planområdet skal det tas hensyn til sone for ferdsel satt av i plankartet, og det skal vurderes hvilke virkninger tiltaket har på ferdsel innenfor sonen.
8.2	Pbl § 11-8.c Bevaring av kulturmiljø (Plankart Del 2 og Del 3) H_570_Bevaring kulturmiljø og Hensynssonen gjelder regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø. Det er viktig å opprettholde den visuelle opplevelsen av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelse, med vekt på forholdet mellom kulturminnene og fjorden. Før tiltak settes i verk skal saken legges fram for regional kulturvernmyndighet for avklaring i forhold til visuell og faktisk på virkning. Dette gjelder tiltak både på vannflate, i vannsøyle og på sjøbotn. Det gjelder også endring eller flytting av eksisterende anlegg forankringer.
8.3	§ 11-8.d Båndlagte kulturminner H_730_Båndlegging etter lov om kulturminne
8.4	Pbl § 11-8.a Aktsomhetsområde for ras (Plankart Del 3) H_310_Ras- og skredfare Tiltak kan ikke settes i verk før rasfare er avklart.

	Pbl § 11-8.a Aktsomhetsområde for ras (Plankart Del 3) H_310_Scenario B Dette er aktsomhetssone for flodbølge ved ras fra Opstadhornet scenario B med sansynlighet 1/5000 – 1/1000. Innenfor sonen kan det ikke gjennomføres tiltak i sikkerhetsklasse S3, eller tiltak omfattet av TEK10 § 7-3 første ledd, før det er gjennomført en reell skredfarevurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet, jfr. TEK10 § 7-3.
8.5	Pbl § 11-8.a Aktsomhetsområde for tidligere dumpingsområde H_390_Annet område
8.6	§ 11-8.a Støysone (Plankart Del 3) <u>Rød støysone rundt Molde lufthavn Årø H 210 rød sone</u> Innenfor rød støysone, hensynssone H210, kan det ikke bygges ny støyfølsom bebyggelse. <u>Gul støysone rundt Molde lufthavn Årø H 220 gul sone</u> Innenfor gulstøysone, hensynssone 220, kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Ved søknad om tillatelse etter Plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 for tiltak på bolig innenfor hensynssone H220, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til teknisk forskrift. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.
8.7	§ 11-8.a Ankringsområde for akvakultur (Plankart Del 2) H_190_Andre sikringssoner Dette viser teoretisk utstrekning av forankring fra yttergrensene for avsatt område for akvakultur i plankartet. Forankring skal fortrinnsvis være innenfor areal avsatt på plankartet. Forankring utover dette skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Avgrensing er retningsgivende og kan fravikes om forholdene tilsier det.
8.8	§ 11-8.d Båndlagte naturområder (Plankart Del 1) H_720_Båndlegging etter lov om naturvern Dette er områder fredet etter naturvernlova. Her gjelder særskilte vedtekter.
8.9	§ 11-8 d Båndlegging for høgspennings luftledning (Plankart Del 3) H_740_Båndlegging etter andre lover Dette er kryssing av Langfjorden (Rauma – Molde) og kryssing av Fannefjorden (Ullaland – Oltervågen) med båndleggingszone 20 meter til hver side fra luftstrekk. Det må sikres mulighet for vedlikehold, drift og utbedringer. Det er byggeforbud mot faste tiltak innen avsatt sone.
8.10	§ 11-8.d Nasjonal laksefjord (Plankart Del 3) H_740_Båndlegging etter andre lover Dette er Isfjorden som er vedtatt som bevaringsområde for villaks. Her gjelder særskilte vedtekter.
8.11	§ 11-8.a Andre sikringssoner (Plankart Del 3) Byggerestriksjoner H_190_Andre sikringssoner <u>Høgderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Molde lufthavn Årø.</u>

	Innenfor hensynssone H190 gjelder de høgderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-10, datert 18.08.2009. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høgderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høgderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på Molde lufthavn Årø. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 skal innarbeide høgderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. Plan- og bygningslova §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøgde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høgderestriksjonene i restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet for Molde lufthavn Årø. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, dvs områder med byggestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved Molde lufthavn Årø vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENML-P-10 datert 18.08.2009, skal håndteres etter vedlagte saksbehandlingsrutine.
8.12	<u>Andre restriksjoner</u> Gyteområde for torsk (Plankart Del 3) Ved plassering eller utføring av tiltak i planområdet skal en unngå å berøre gyteområde for torsk.

RETNINGSLINJER OM HENSYNSSONE FRILUFTSLIV

Pbl § 11-8.c Friluftsliv (Plankart Del 1) H_530_Friluftsliv

Dette er område der det er registrert hovedaktivitet av ferdsel for friluftsliv og der det skal tas særlige omsyn til friluftsliv. Friluftsliv med småbåt og landopphold skal kunne utøves innenfor sonen. Tiltak som hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål skal unngås. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge eventuelle skadevirkninger av mulige tiltak.

RETNINGSLINJER FOR TILTAK INNENFOR NATURFOREKOMSTER

Ved tiltak i utsatte områder kan det settes krav til kunnskapsinnhenting, og det må ikke tillates aktivitet som kan skade naturforekomsten dersom denne blir stadfestet.

Midsund/Molde/Nesset/Rauma/Vestnes kommune

.....
 ordfører



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	461	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Raknesvegen 44, 6475 MIDSUND								

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	0001
Navn	Kommuneplan Midsund
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3287/0001_Kommuneplan_Arealplan_midsund_planbest_plankart_1997-11-10.pdf
Delarealer	Delareal 33 184 m ² Arealbruk Landbruks-, Natur- og Friluftsområde,Nåværende
	Delareal 14 187 m ² Arealbruk Byggeområde,Nåværende
Id	K201201
Navn	Interkommunal plan for Romsdalsfjorden
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3443/Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 143 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,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

Enebolig (180984585)

Status: Tatt i bruk	Bygningsnummer: 180984585	Byggtype: 111 - Enebolig
Næring: Bolig	Antall boenheter: 1	BRA bolig: 47 m ²
BRA annet: 0	BRA totalt: 47 m ²	Bebygd areal: 0
Etasjer: 1	Energikilder:	Oppvarmingstyper:
Vannforsyning:	Avløp:	Har heis: Nei

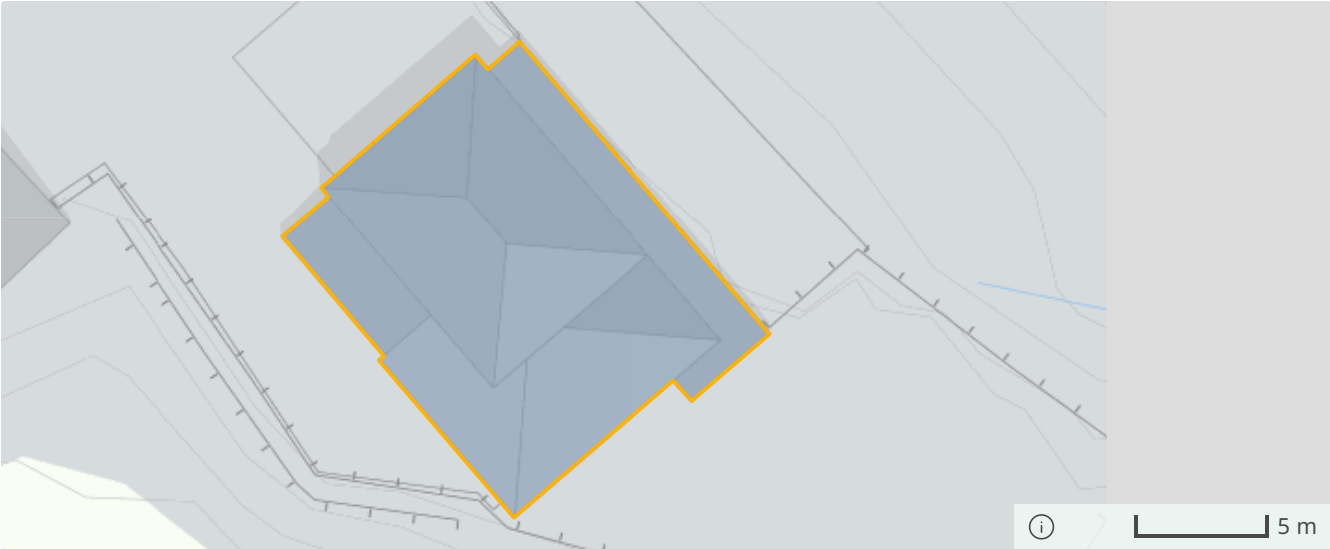


Bygget er registrert som SEFRAK-objekt



Arealene på bygget er ikke fullstendig og bør kontrolleres før bruk

Kart



 Vis i kart

 Se i Google Street View

 Se i 3D

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA bolig	BTA annet	BTA total
H01	1	47	0	47	0	0	0	0	0
Sum	1	47	0	47	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bolig	BRA	Bad	WC	Rom	Type	Kjøkken	Eiendom
Raknesvegen 44	H0101	0	0	0	0	Bolig		1506-461/2

Registrerte vedtaks-statuser

Status	Dato	Årsak til føring	Referanse	Signatur	Registrert dato
Tatt i bruk					24.08.2007

Sefrak

Navn	Lengde	Bredde	Etasjer	Byggetid	Byggetid merknad	Forhold andre hus
HUS, BREKKA	850	600	2	1875- 1899	SLUTTEN AV 1800-TALLET?	Del av anlegg (gruppe), frittstående

Endringer

1	Tilbygg	+47 m ²	Ferdigattest	21.02.2012
Type: Bygningsendring		Bygningsnummer: 180984585 - 1		Byggtype: 111 - Enebolig
Næring: Bolig		Antall boenheter: 0		BRA bolig: 47 m ²
BRA annet: 0		BRA totalt: 47 m ²		Bebyggd areal: 0
Etasjer: 1		Energikilder:		Oppvarmingstyper:
Vannforsyning:		Avløp:		Har heis: Nei

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA bolig	BTA annet	BTA total
H01	0	47	0	47	0	0	0	0	0
Sum	0	47	0	47	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bolig	BRA	Bad	WC	Rom	Type	Kjøkken	Eiendom
Raknesvegen 44	0000	0	0	0	0	Unummerert		1506-461/2

Registrerte vedtaks-statuser

Status	Dato	Årsak til føring	Referanse	Signatur	Registrert dato
Rammetillatelse	17.07.2006				21.07.2006
Igangsettingstillatelse	17.07.2006				11.02.2009
Midlertidig brukstillatelse	05.01.2007				11.02.2009
Ferdigattest	21.02.2012				19.06.2012

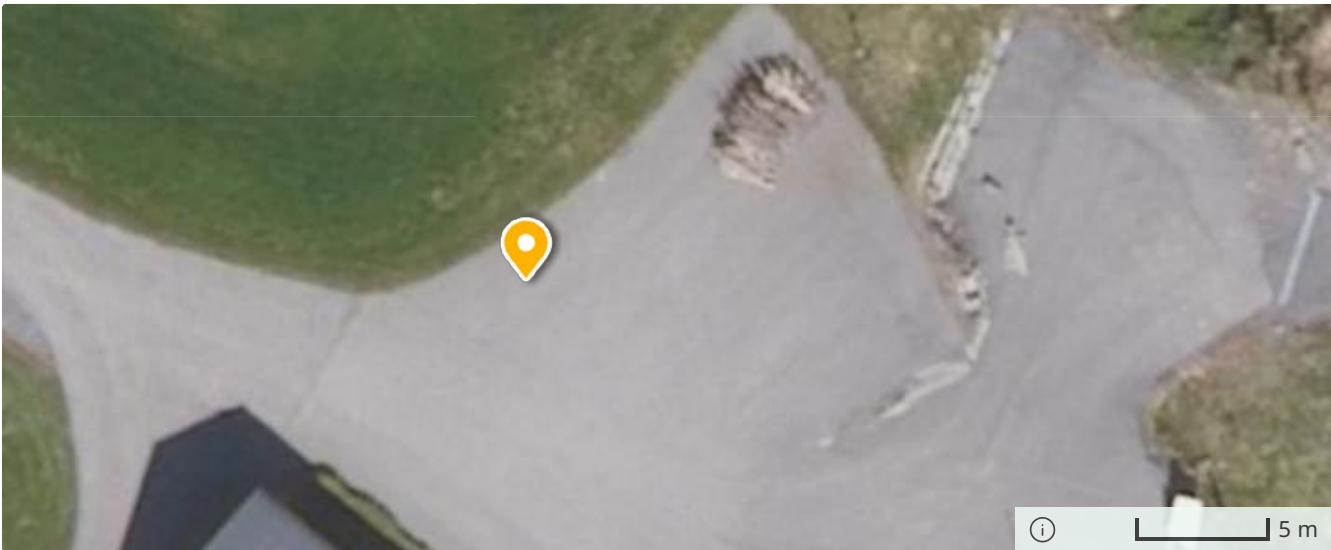
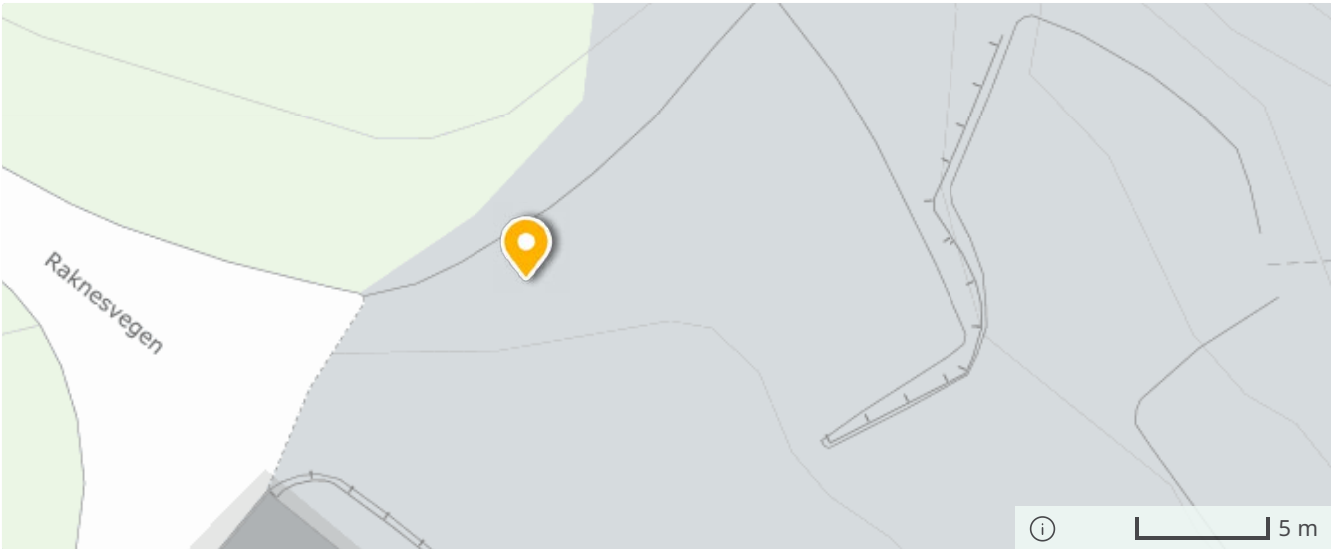
Garasjeuthus anneks til bolig (10332400)

Status: Tatt i bruk	Bygningsnummer: 10332400	Byggtype: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig
Næring: Annet som ikke er næring	Antall boenheter: 0	BRA bolig: 0
BRA annet: 49 m ²	BRA totalt: 49 m ²	Bebygd areal: 0
Etasjer: 1	Energikilder:	Oppvarmingstyper:
Vannforsyning:	Avløp:	Har heis: Nei



Bygget er registrert som SEFRAK-objekt

Kart



 Vis i kart

 Se i Google Street View

 Se i 3D

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA bolig	BTA annet	BTA total
H01	0	0	49	49	0	0	0	0	0
Sum	0	0	49	49	0	0	0	0	0

Bruksenheter

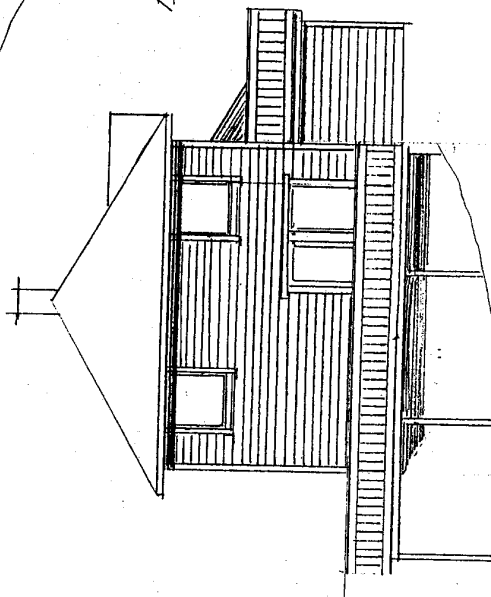
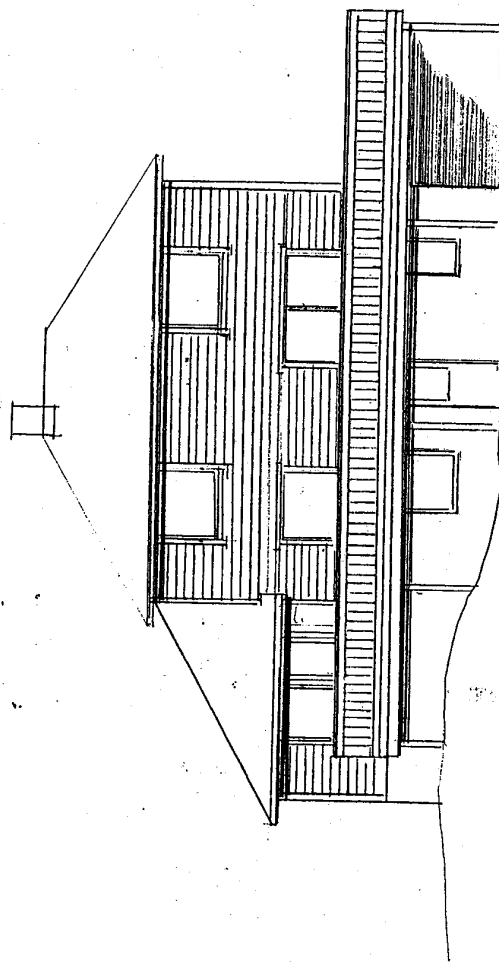
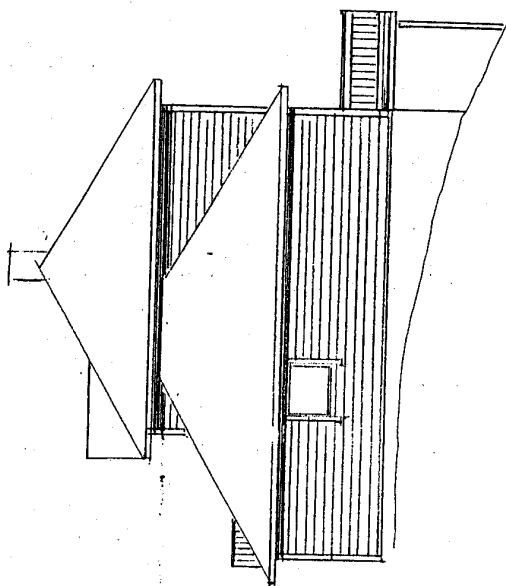
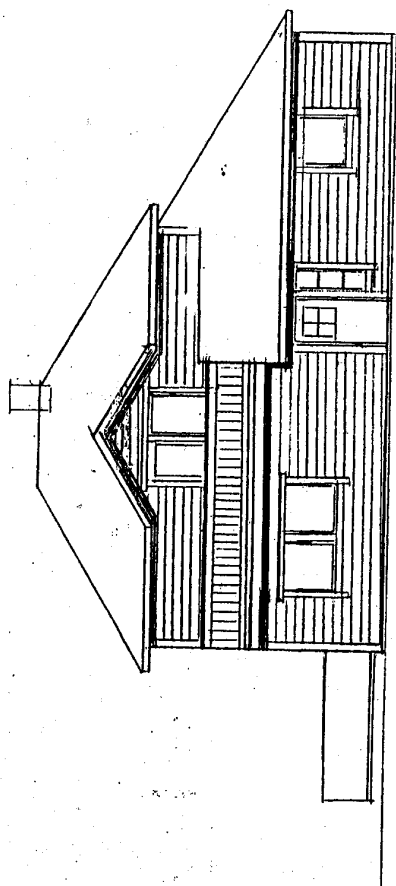
Adresse	Bolig	BRA	Bad	WC	Rom	Type	Kjøkken	Eiendom
	0000	0	0	0	0	Unummerert		1506-461/2

Registrerte vedtaks-statuser

Status	Dato	Årsak til føring	Referanse	Signatur	Registrert dato
Rammetillatelse	16.06.1988				16.06.1988
Igangsettingstillatelse	22.06.1988				22.06.1988
Tatt i bruk	22.06.1992				01.07.1992

Sefrak

Navn	Lengde	Bredde	Etasjer	Byggetid	Byggetid merknad	Forhold andre hus
LØE, BREKKÅ, HAUGLAND	1360	700	2	1900- 1999	BYGD 1900	Del av anlegg (gruppe), frittstående



Fasade teg. 1:100
80/5-06 9736

Kapild og Karle Lerrik
6475 Midsund

8600

1000

L-2

9000

9050

90x90

90x120 110x120

Sov 15m²

Gard.

Bad 8,9m²

Vaskerom 7,3m²

110x120

4000

12600

8600

Kjokken 12,5m²

150x120

Stue 38,5m²

230x150

Gard.

110x120 110x120

110x150 90x100

2450

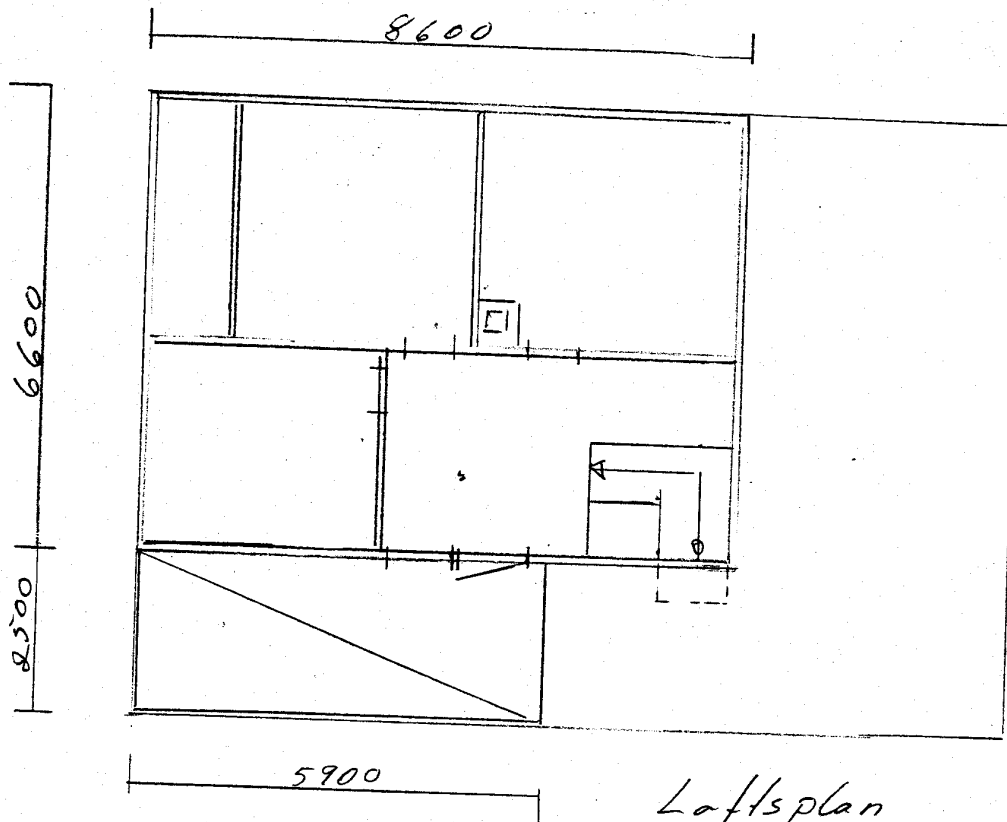
8500

Magnild og Karla Løvik

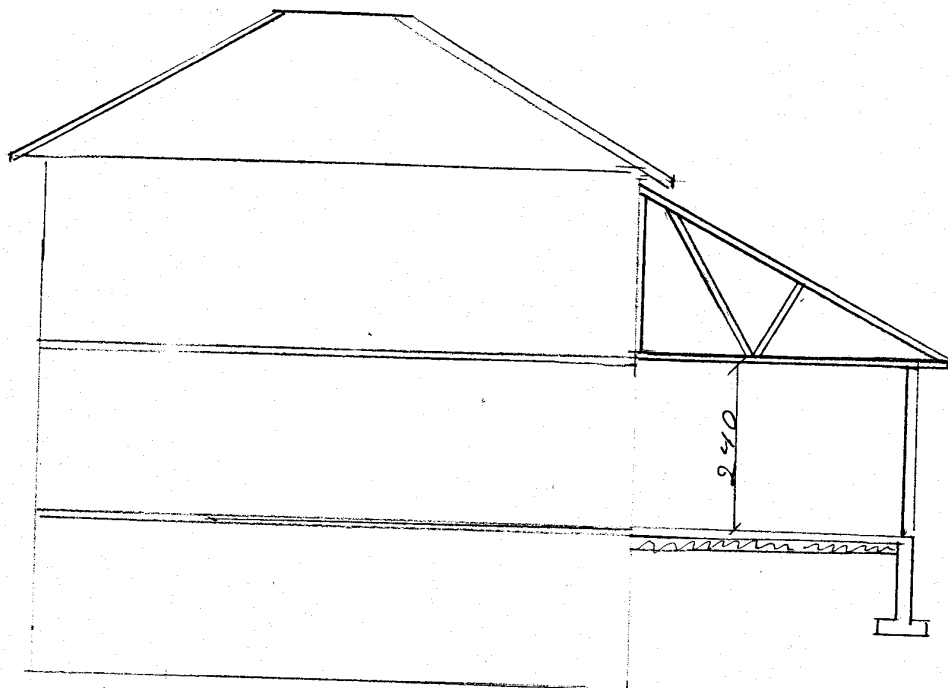
6475 Hidsund

Mal 1:50

E 3



Loftsplan

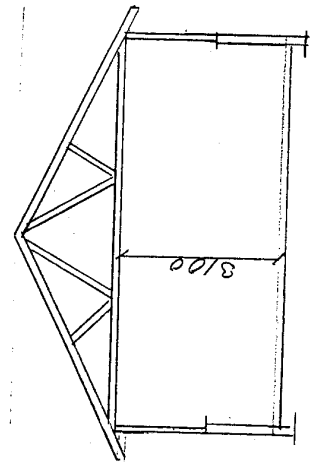
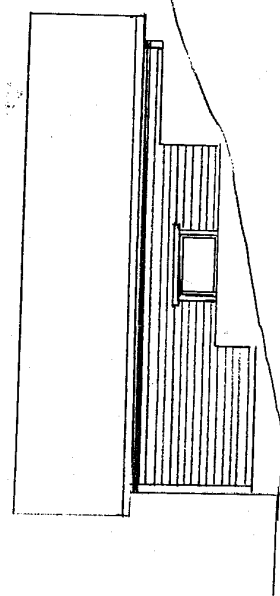
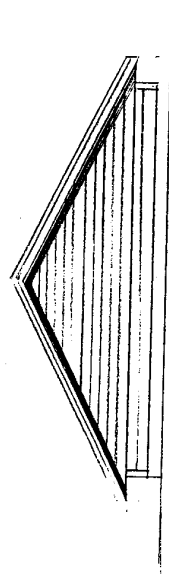
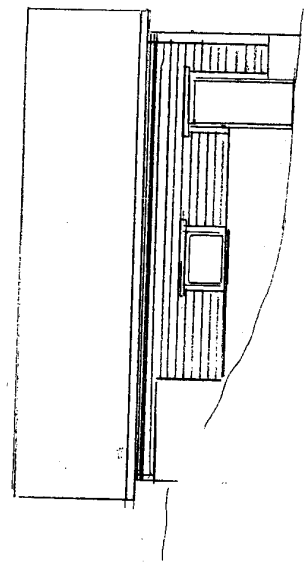
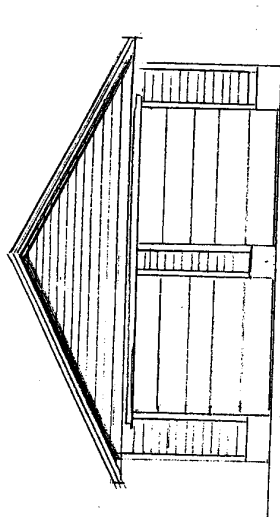
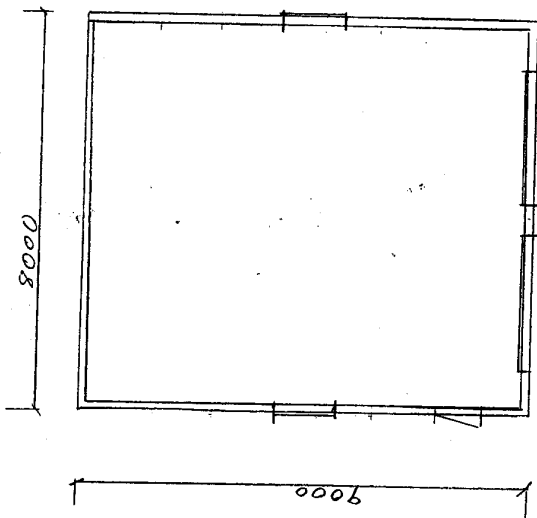


Snitt.

M. 1:100
30/5-06 P. 7. B. 6

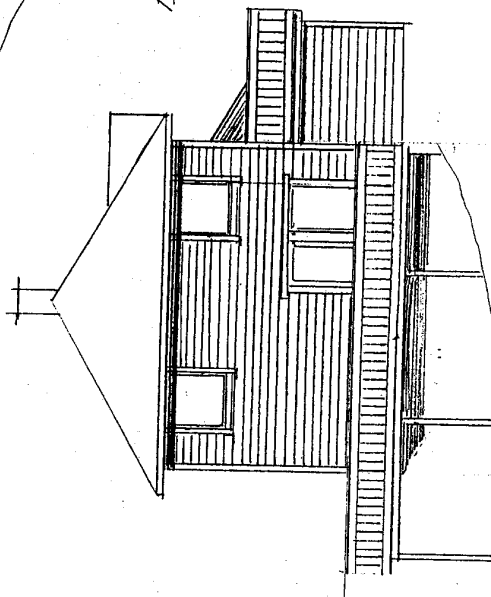
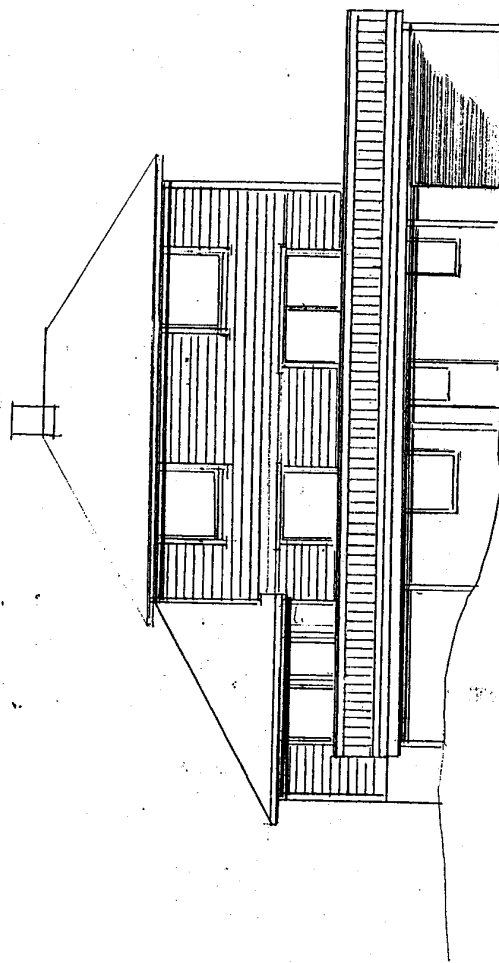
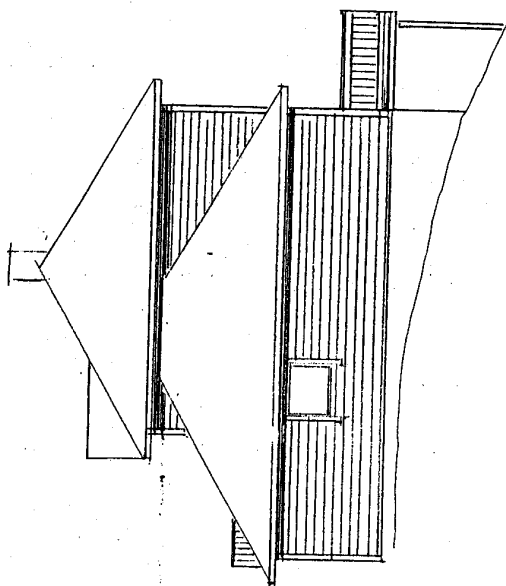
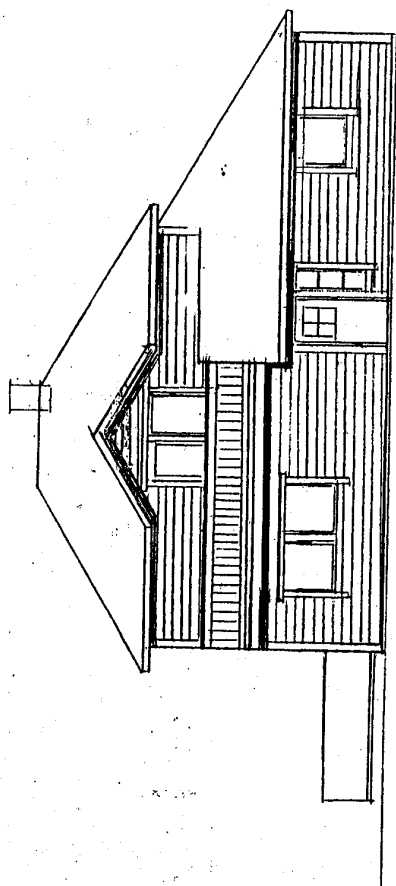
Magnhild og Karle Lervik
6475 Midsund

64



Garasje 72m²
Höl 1:100
895-06 2786

Maasbild og Karle Lervik
6475 Hidsund



Fasade teg. 1:100
80/5-06 9736

Kapild og Karle Lerrik
6475 Midsund

8600

1000

L-2

9000

9050

90x90

90x120 110x120

Sov 15m²

Gard.

Bad 8,9m²

Vaskerom 7,3m²

110x120

4000

12600

8600

Kjokken 12,5m²

150x120

Stue 38,5m²

230x150

Gard.

110x120 110x120

90x100

110x150

2450

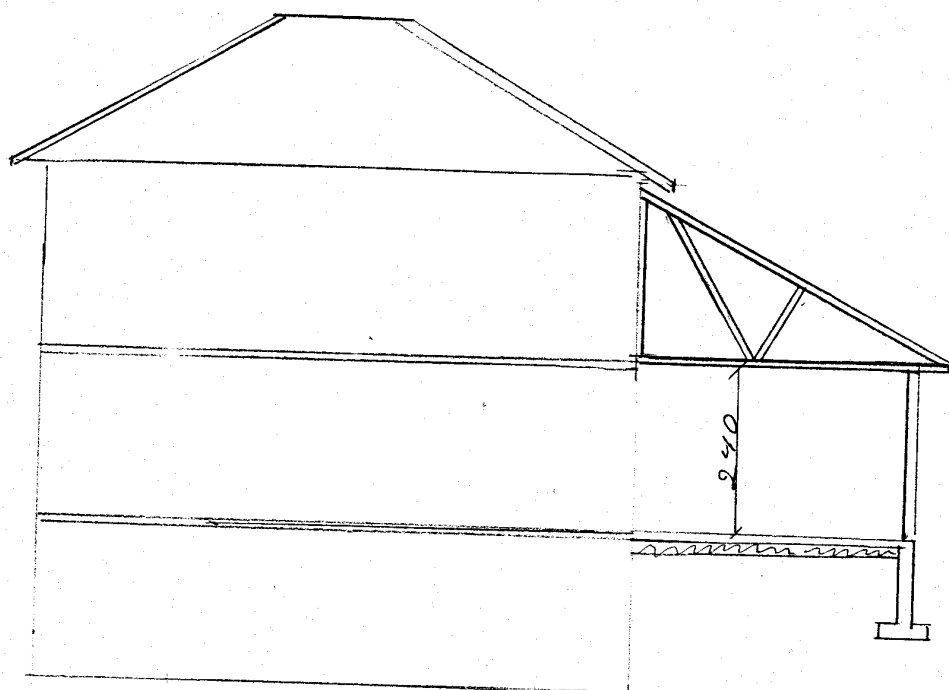
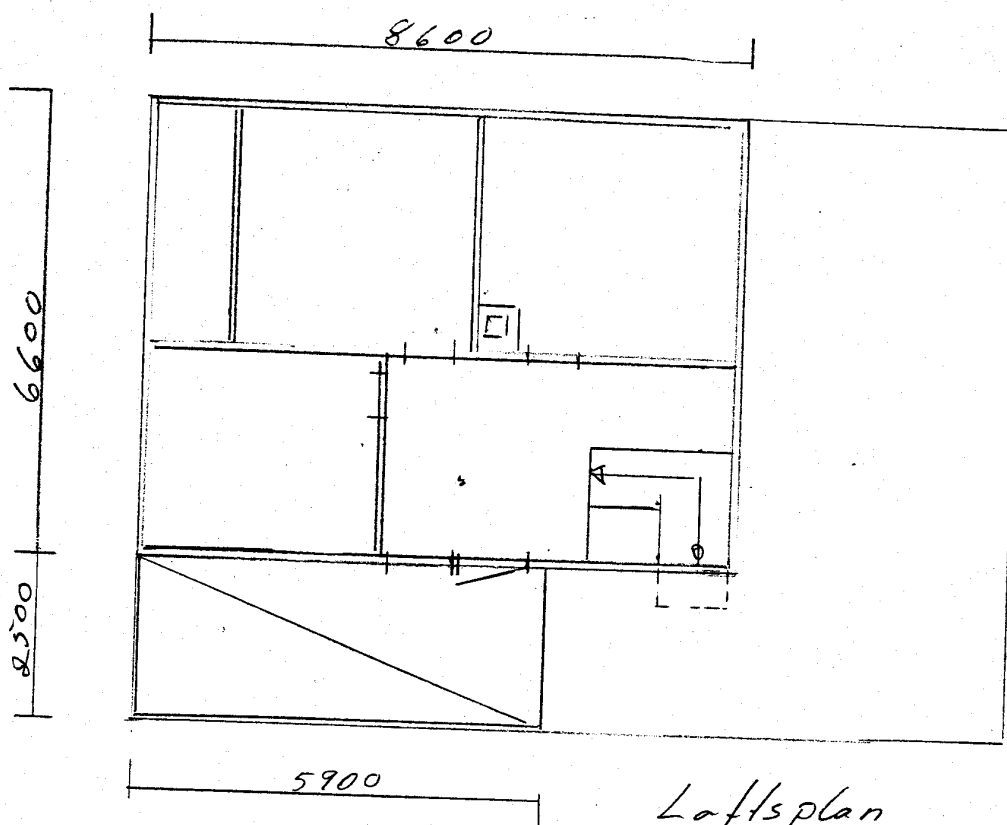
8500

Magnild og Karla Løvik

6475 Hidsund

Mal 1:50

E 3

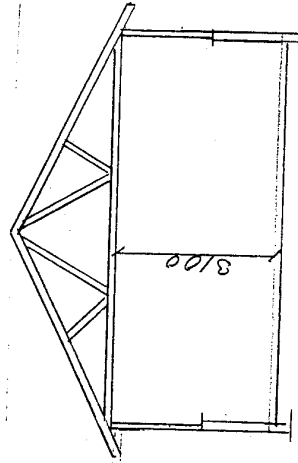
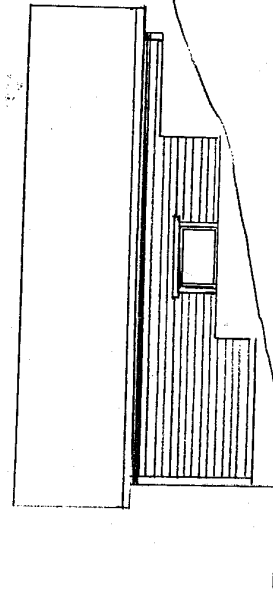
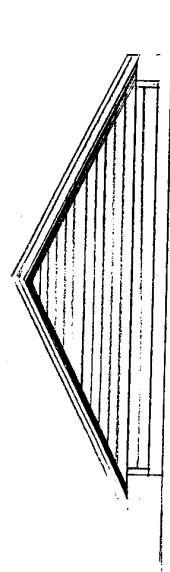
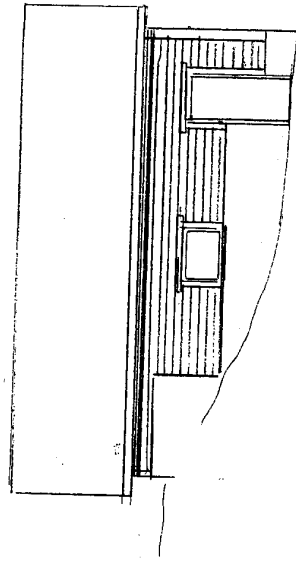
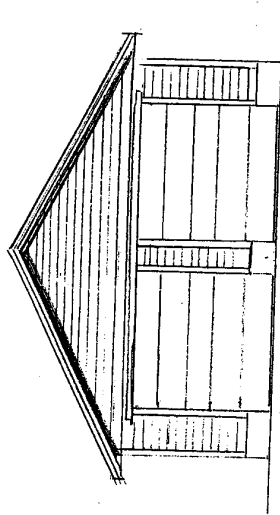
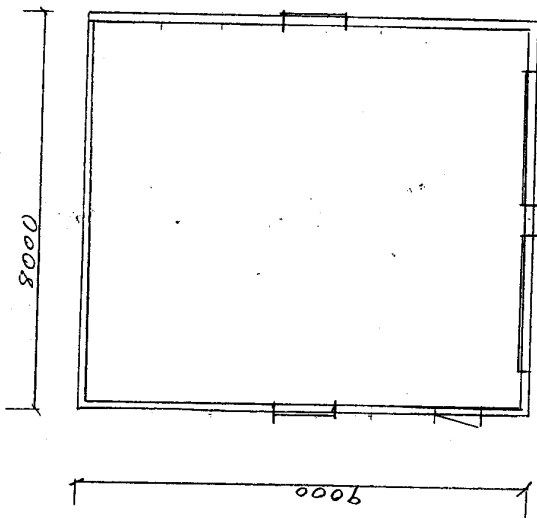


M. 1:100
30/5-06 P. 7. B. 6

Snitt.

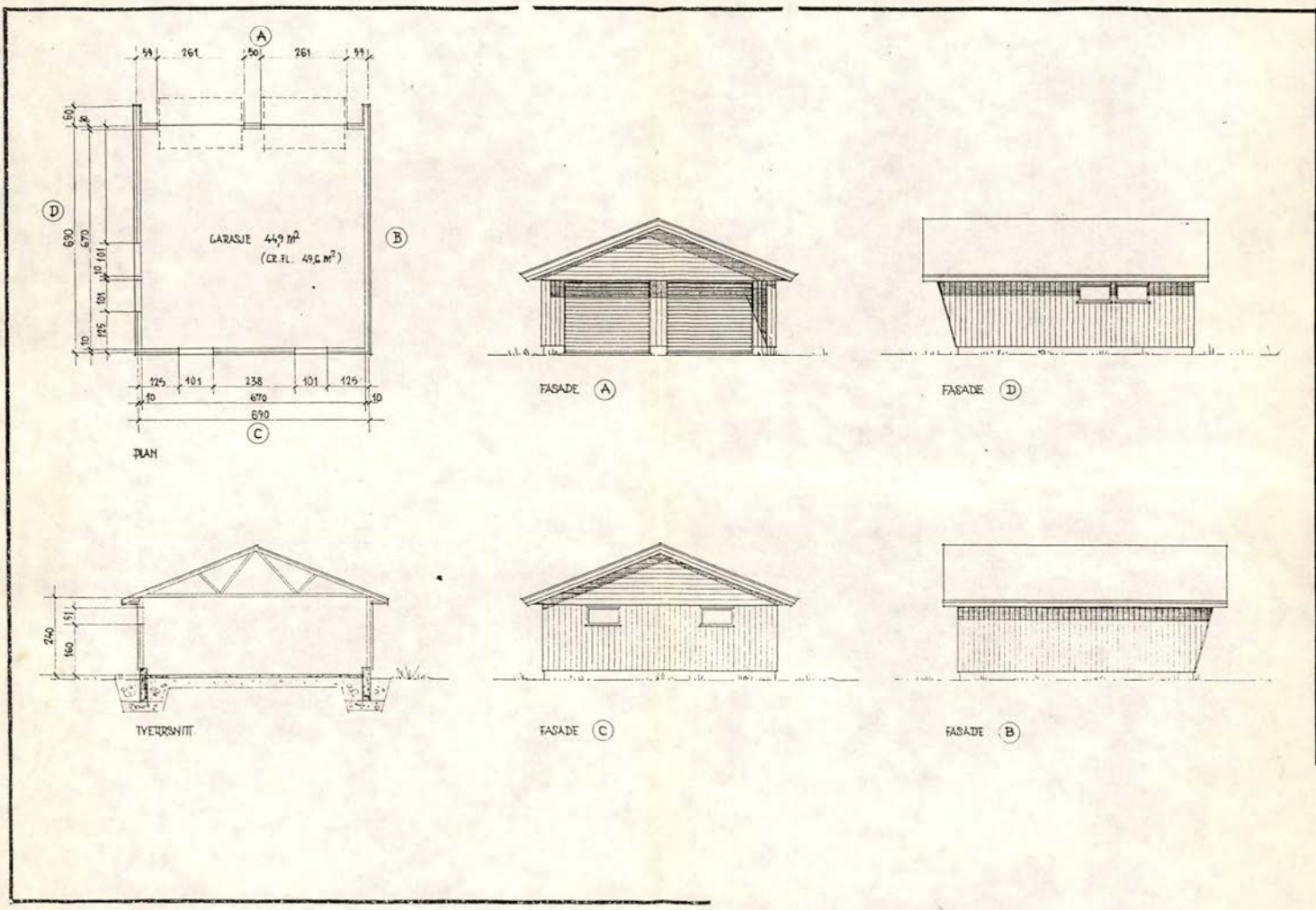
Magnhild og Karle Lervik
6475 Midsund

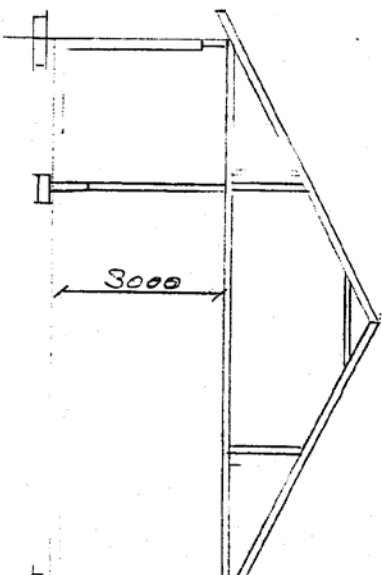
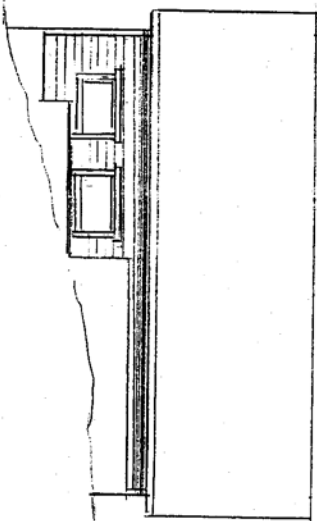
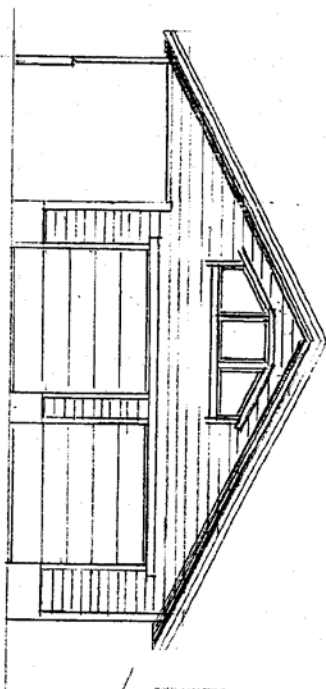
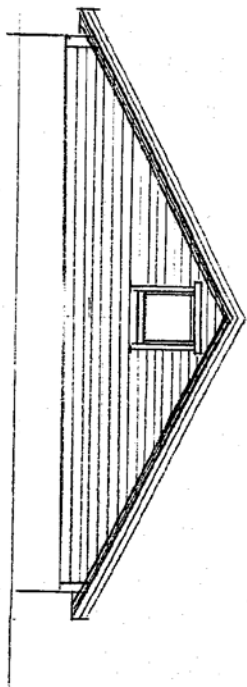
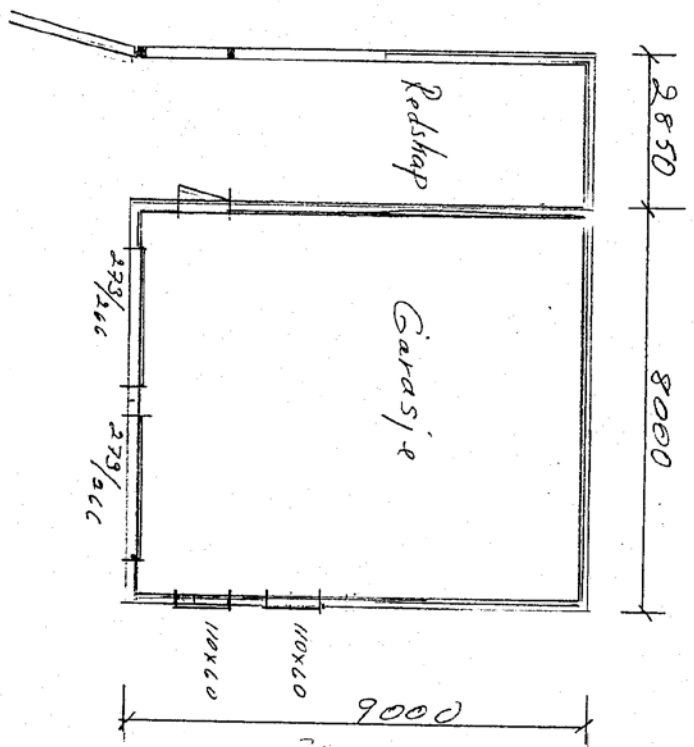
64



Garasje 72m²
Höl 1:100
895-06 2786

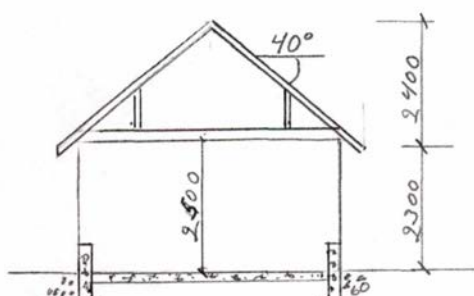
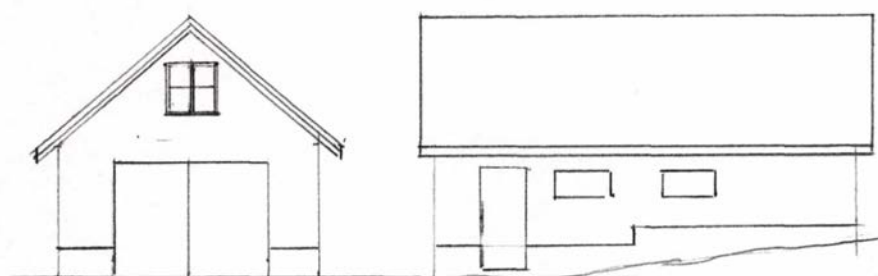
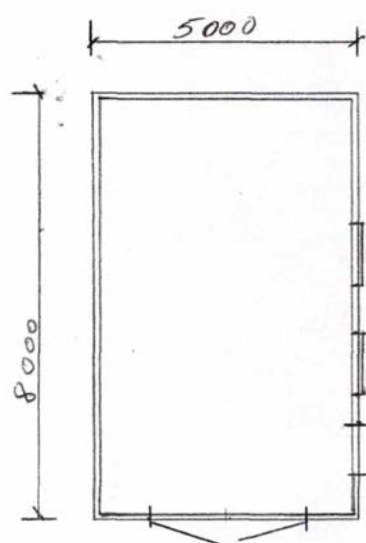
Maasbild og Karle Lervik
6475 Midsund





Magnhild og Karle Larvik
6475 Hidsund

1/1/12



Karle Lerrick

Naus 40m²

Maß 1:100

	Kommune	Ferdigattest
	Midsund	Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14 juni 1985 § 99 nr 1
Ansvarleg søkjar (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse)
Blø Bygg AS		Magnhild og Karle Lervik
6475 Midsund		6475 Midsund

Ferdigattest er gitt for					
Eigedom / adresse	Midsund	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
6475 Midsund		61	2		

Spesifikasjon
Kva slag bygg / tiltak
Tilbygg til bustadhus og oppføring av garasje

Vedtak gjort av	Midsund kommune	Vedtak dato	17.07.06	Sak	DB 06/32
Dato sluttkontroll	09.02.2012	Kontrollansvarlig:	Blø Bygg AS v/ Per Inge Blø		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for				

Underskrift		
Stad	Midsund	Stempel / underskrift
Dato	21.02.2012	
		Sindre Sæter Saksbehandler

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
SØK, PRO, KPR, UTF, KUT Bygningar og installasjonar	Blø Bygg AS	6475 Midsund

	Kommune	Ferdigattest
	Midsund	Etter plan- og bygningslova (pbl) av 1 januar 2013 § 21-10
Ansvarleg søker (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse)
Karle Lervik 6475 Midsund		Karle Lervik 6475 Midsund

Ferdigattest er gitt for					
Eigedom / adresse	Midsund	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
6475 Midsund		61	2		

Spesifikasjon
Kva slag bygg / tiltak
Riving av naust og oppføring av nytt naust.

Vedtak gjort av	Midsund kommune	Vedtak dato	20.11.12	Sak	BSD-2012/397
Dato sluttkontroll	09.12.2015	Kontrollansvarlig:	Karle Lervik		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for				

Underskrift		
Stad	Midsund	Stempel / underskrift
Dato	05.01.2016	Godkjent Midsund kommune <i>Poulina Nilsestuen</i> Poulina Nilsestuen Tekn. BSD-2012/397 Sak Teknisk

Ansvarshavende:		
	Navn	Adresse



MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00048-7	Ane Nygård	09.05.2025

461/2 Raknesvegen 44, ferdigattest for platå på molo

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	461 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ADVOKAT ERIK WOLD
Sektormyndighet:	MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
Sektormyndighet:	STATSFORVALTAREN I MØRE OG ROMSDAL
Tiltakshaver:	Karle Oddvin Lervik

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for platå for fiske og bading på eksisterende molo.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 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
Ane Nygård
byggesaksbehandler

Sunniva Rakvåg
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
ADVOKAT ERIK WOLD

Kopi til:
Karle Oddvin Lervik

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 07.05.2025. Søknaden var komplett ved innsendelse.

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

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-25/00048.

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.

Nabolagsprofil

Raknesvegen 44

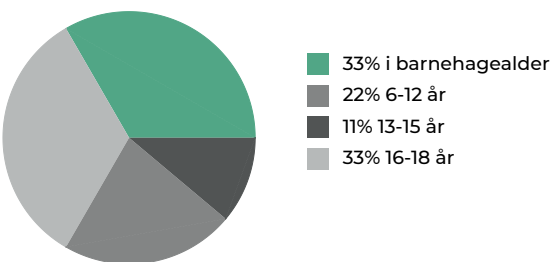
Offentlig transport

🚶 Bukta	5 min 🚶
Linje 240	0.5 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 19 min 🚗

Skoler

Midsund skule (1-10 kl.)	5 min 🚶
253 elever, 19 klasser	4.7 km
Molde videregående skole	1 t 11 min 🚗
770 elever	28.6 km
Haram vidaregåande skule	1 t 26 min 🚗
261 elever, 14 klasser	25.5 km

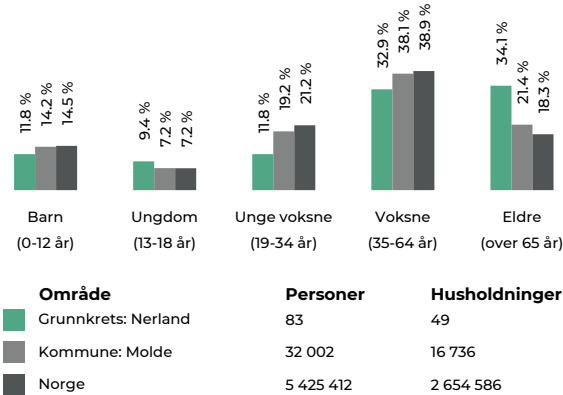
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Gjerdet barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
59 barn	4.9 km
Midsund barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
42 barn	6.1 km
Kvam barnehage (1-5 år)	1 t 7 min 🚗
52 barn	24.8 km

Dagligvare

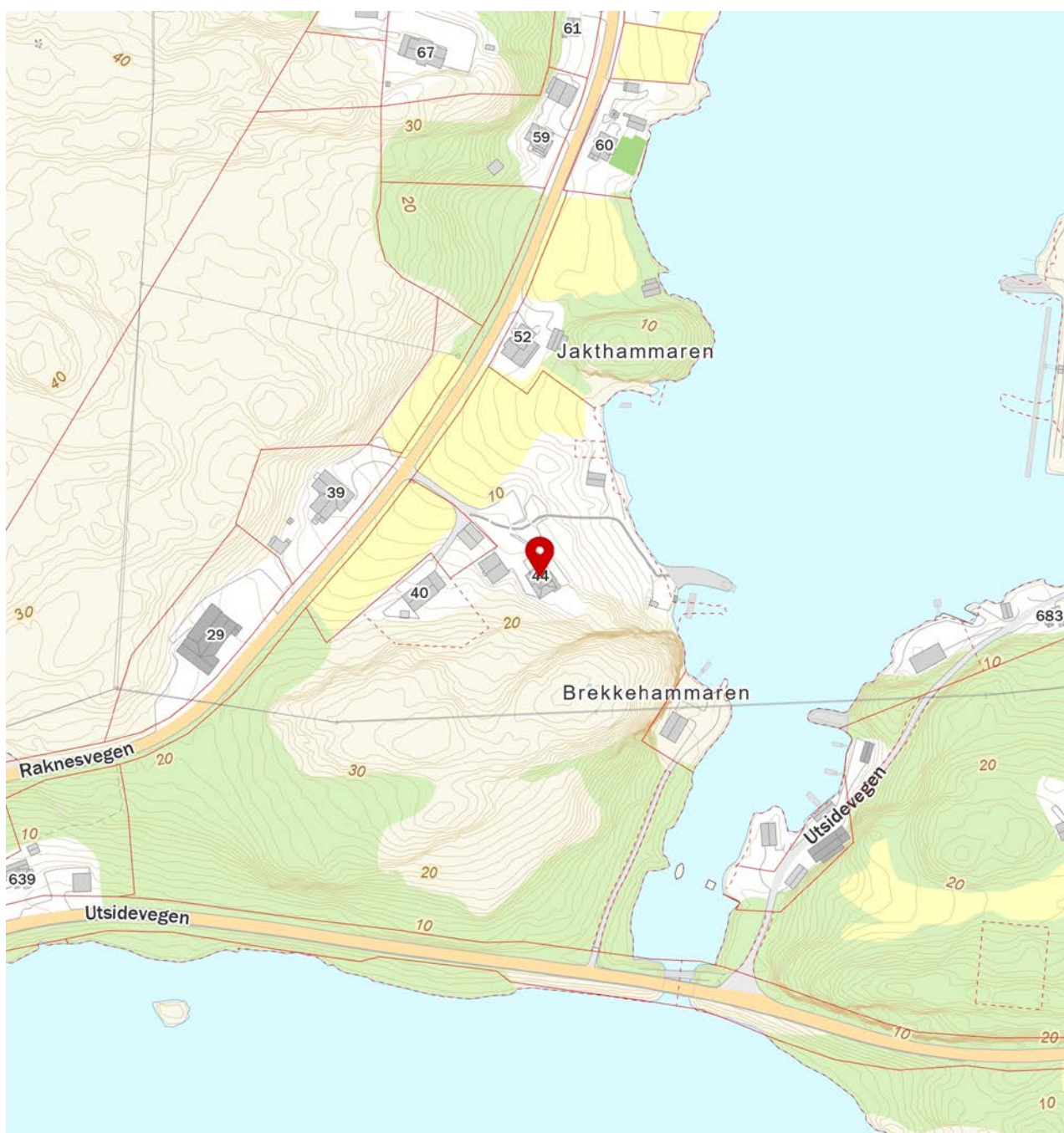
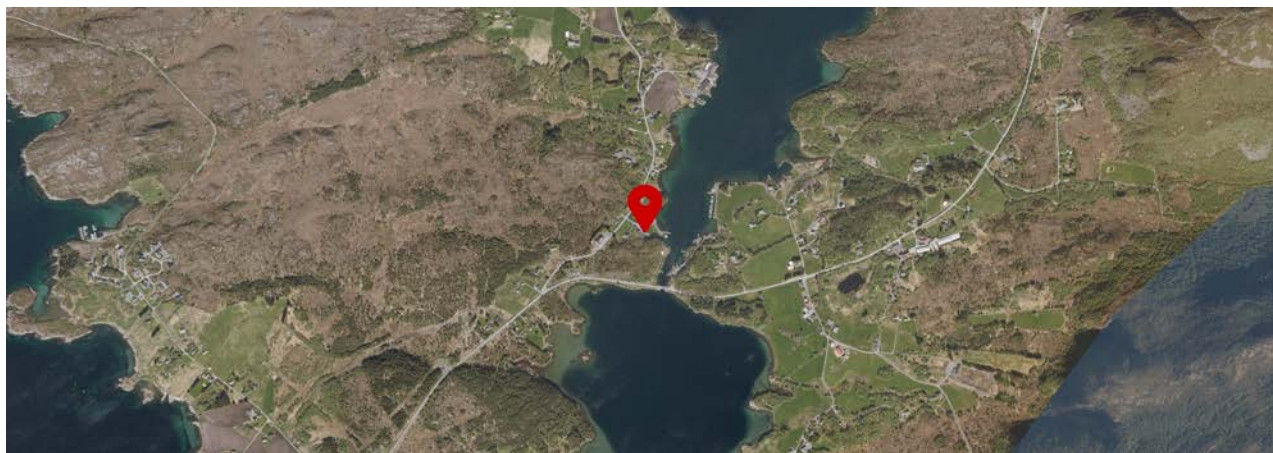
Coop Prix Midsund	7 min 🚶
PostNord	6.1 km
Spar Midsund	7 min 🚶
Post i butikk	6 km

Sport

🏃 Raknes skule	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km
🏀 Kunstgressbane - Røberg Friområde	3 min 🚶
Ballspill	2.3 km
🏊 Pro Gym Molde	1 t 8 min 🚗
🏊 BRIS Treningssenter	1 t 8 min 🚗



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

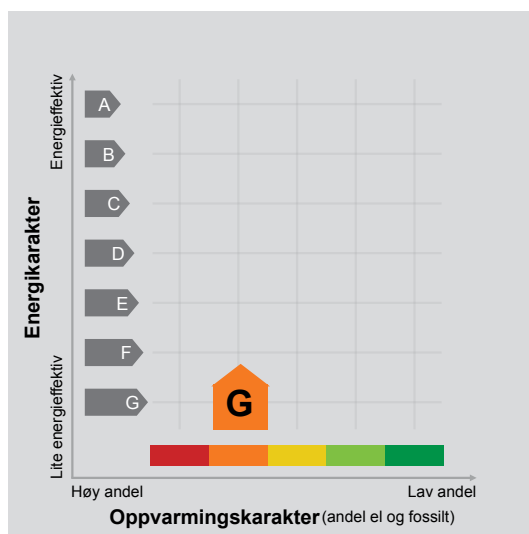


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Raknesvegen 44
Postnummer	6475
Sted	MIDSUND
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	461
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180984585
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182611
Dato	21.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1908
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 159
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0147/25

Adresse: Raknesvegen 44, 6475 MIDSUND, gnr. 461, bnr. 2 i
Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/