

Naustbakken 8

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 2 750 000,- Boligtype Halvpart horisontaldelt bolig BRA-i/BRA Total 88/119 kvm
Megler Kristian Mordal Syslak Tlf 988 43 657

NOTAR.NO

notar



Naustbakken 8

Øverste del av horisontaldelt tomannsbolig med sydvendt veranda og attraktiv beliggenhet.

Adresse	Naustbakken 8 6416 MOLDE
Prisantydning	Kr 2 750 000,-
Omkostninger	Kr 69 840,-
Totalpris	Kr 2 819 840,-
BRA-i/BRA Total	88/119 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart horisontaldelt bolig
Byggeår	1959
Soverom	3(2)
Etasje	3

Notar v/Kristian Mordal Syslak presenterer Naustbakken 8! Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med flotte solforhold og utsikt. Boligen inneholder stue, kjøkken, 3(2) soverom*, gang og bad. Sydvendt veranda med utgang fra stue og soverom. Boligen har også kjeller med boder og fellesareal**. Attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum, skole og badeplass.

* Ett av soverommene er ikke omsøkt.

** I kjelleretasjen disponerer enheten pr i dag, ett rom som er innredet til soverom. Rommet er ikke omsøkt eller reseksjonert.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kristian Mordal Syslak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
988 43 657 / kristian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	27
Plantegning	28

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

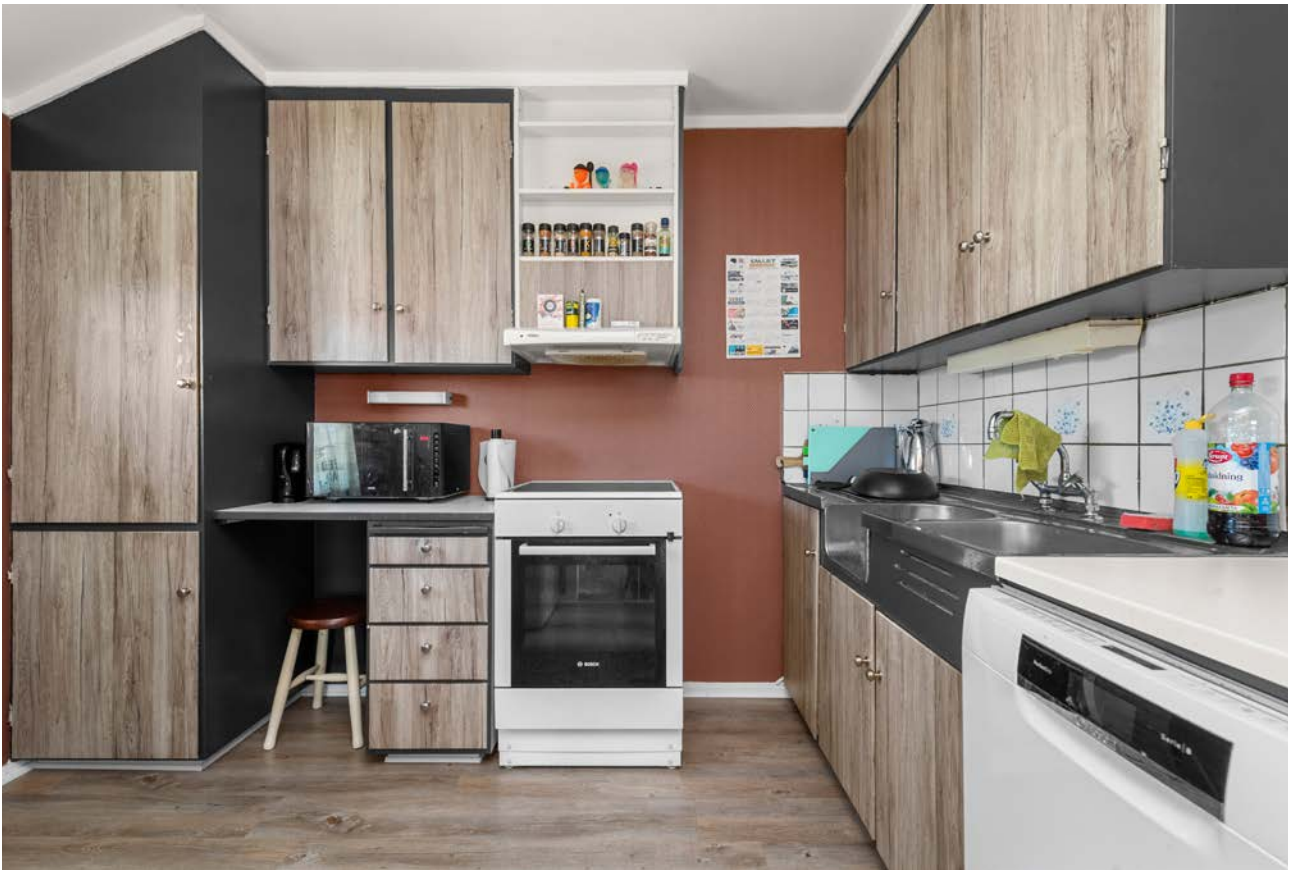




Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



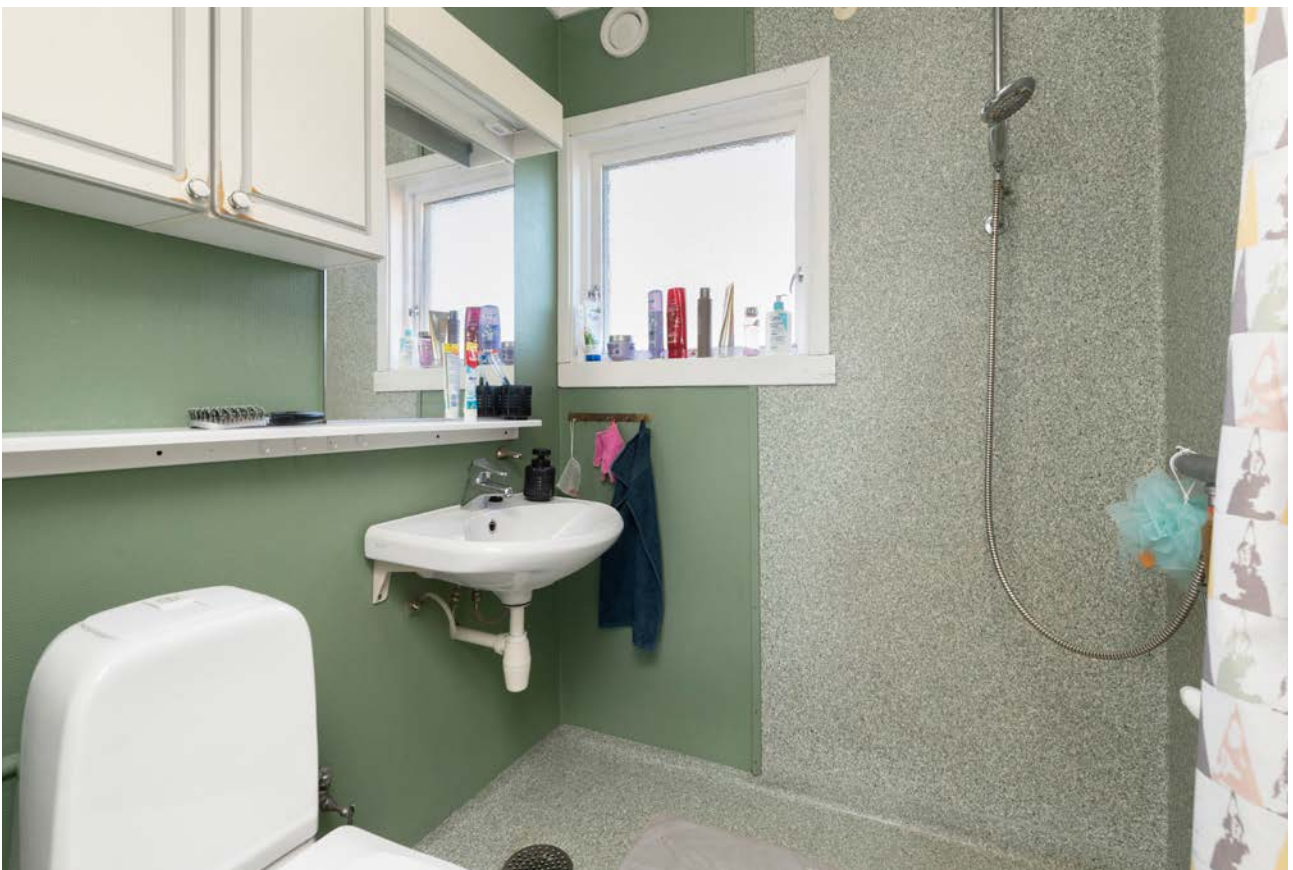
Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Soverom (Ikke omsøkt)



Soverom i kjeller. (Ikke omsøkt)



Balkong



Balkong

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i en blindgate, noe som gir en rolig og trygg atmosfære. Den har en attraktiv og sentral beliggenhet nær Tøndergård båthavn og Retiro badeplass, som gir gode muligheter for fritidsaktiviteter ved vannet.

Det er gangavstand til sentrum, noe som gjør det enkelt å nyte byens fasiliteter og tilbud. I tillegg er det gang- og sykkelvei til Kviltorp skole og sentrum, som gir gode muligheter for en aktiv hverdag.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Naustbakken 8, 6416 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0112/25

SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 28, bruksnummer 47, seksjonsnummer 2,
i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart horisontaldelt bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen på Naustbakken 8 er F.

TOMT

Festet tomt på 1.052 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet felles hage med plen og prydbusker.

SAMEIEBRØK

50/100

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 6 023,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Justeres i samsvar med hovedavtalen.

INNLSØSNINGSVILKÅR FESTE KONTRAKT

Rett til innløsning ved festetidens utløp. (2056)

FESTEKONTRAKT DATERT

25.04.1957.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.09.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1959

BYGGEMÅTE

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1959, fundamentert på grunnmur i betong med sparestein. Gulv mot grunn er støpt betonggulv uten isolasjon eller diffusjonssperre. Grunnmuren er i betong med sparestein, og kjellervegger er delvis utført og isolert på innsiden med platekledning. Dreneringen er fra byggeåret, trolig utført med drenerende masser av grus, drensrør i betong eller tegl, samt kald asfaltpåstrykning utenpå grunnmuren. Veggkonstruksjonen er oppført som bindingsverk med liggende bordkledning, hovedsakelig fra byggeåret, mens deler av vestveggen har nyere kledning av ukjent alder. Kledningen fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Takkonstruksjonen består av saltak med sperrer av tre fra byggeåret, isolert loftbjelkelag og undertak av bordtro med ukjent tettebelegg. Taket er dekket med korrugerte metallplater fra ca. 1986/89. Renner og nedløp er i metall fra samme periode, med nedløp ført ned i rør i grunnen med ukjent videreføring. Innvendig er etasjeskillet utført med trebjelkelag. Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med to-lags og tre-lags glass fra 1981/82, samt enkelte nyere vinduer fra 2010 og 2011. Balkongdører er i tre med glass fra 1982, mens hovedytterdøren er av teak fra eldre årgang. En sydvendt veranda er oppført i tre på ca. 24 kvm. Dekket er belagt med støpt sinkdekke med terraseteppe som har gummistifter på baksiden for å ligge fast mot underlaget og tåle fuktighet bedre, lagt nytt i 2024. Rekkverket er av tre. På eiendommen finnes også en felles garasje oppført i 1975, med betonggulv, støpt grunnmur, saltak med metallplater (Plannja), trevippeport og innlagt strøm.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak. Det er registrert symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn til lekkasjer eller skader ved befaring. Restlevetiden er usikker. Levetid for stålplate tak er satt til 30-50 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert godkjent stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til lukt, skader på isolasjon og bygningsdeler, samt hygieniske ulemper. Det ble ikke sett spor etter mus på befaringen. For lite lufting kan gi for liten og sen uttørring og fare for fuktskader, spesielt på steder med høy luftfuktighet, mye stillestående luft og lite sol. Lite lufting kan også gi mangelfull trykkutjevning over kledningen og større fare for at regnvann blir sugd gjennom kledningen. Det er ikke registrert noe råteskader i bordkledningen noen steder.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

- Utvendig - Dører

Avvik: Balkongdører bærer preg elde og er noe værslitt i nedkant av dørbladene. Det er ikke observert synlige skader av større betydning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Av denne grunn oppfyller ikke trappen dagens krav.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav. Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater og bygningskonstruksjoner. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon. Utskifting av soil-/støpejernsrørene bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er ikke dokumentert service på anlegget siste to årene. TG2 er gitt etter krav i NS 3600.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Når det ikke er framlagt samsvarserklæringer fra siste installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er fra 1958, og både type og omfang er ukjent. På oppføringstidspunktet var det vanlig å etablere fuktbeskyttelse av kjelleryttervegger med en enkel kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussen med drenerende masser av grus, drenerør i betong eller tegl. Disse løsningene har begrenset effekt sammenlignet med dagens standard og har passert forventet levetid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er vinylbelegg på vegger i dusjen, men ikke 1 meter til hver side som er definert som våtsone. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. Ingen skader registrert ifølge avviket. Vegger som har malt strietapet har ikke godkjent komplett malingsystem. Strien er ikke godkjent som membran/tettesjikt.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024:

- Dekket er belagt med støpt sinkdekke med terrasseteppe som har gummistifter på baksiden for å ligge fast mot underlaget og tåle fuktighet bedre, lagt nytt i 2024.

2018:

- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue i 2. etasje, montert og kjøpt gjennom Istad/strømløseleverandør. Pumpen er fabrikkert i 2018.

2011:

- Det ble skiftet vindu i kjøkken i 2011 og soveromsvindu i 1. etasje i 2010.

2010:

- Det ble skiftet vindu i kjøkken i 2011 og soveromsvindu i 1. etasje i 2010.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat fra 2010

2000:

- Renovering sikringsskap med nyere automatsikringer, dette ble renoveret av tidligere eier i år 2000 ifølge salgsoppgave fra 2013.

1993:

- badet ble pusset opp ca i 1993.

1982:

- malte balkongdør i tre med 3-lags glass som er fabrikkert i 1982.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Villamessig boligbebyggelse

Eiendommen følger i hovedsak reguleringsplan 'Vesentlig reg.endr. for Fuglset – Enen – Tøndergård.' (plan-ID 2885), som regulerer området til villamessig boligbebyggelse. Et delareal på 21 kvm er regulert til kjørevei under reguleringsplan 'Del av Enen gård' (plan-ID 200610).. Reguleringsplan 2885 trådte i kraft 24.03.1988, og reguleringsplan 200610 trådte i kraft 28.09.2006.

Følger Kommuneplanens arealdel 'Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015–2025', ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 1052 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for 'Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 – 2040' (ID K202501).

Det er registrert en godkjent byggesak på naboeiendommen Naustbakken 7, som gjelder dispensasjon og tillatelse til riving og oppføring av ny garasje.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone S_130, som omfatter byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

OPPVARMING

Varmepumpe, ved, elektriske varmekabler i deler av boligen

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en felles garasje oppført i 1975, med en biloppstillingsplass for hver seksjon. Garasjen er utstyrt med betonggulv, støpt grunnmur, saltak med metallplater, trevippeport og innlagt strøm.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg med offentlig vedlikehold og drift.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflyttingstillatelse for "tomannsbolig på tomt nr. 25, Fannegård", datert 28.05.1960.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Molde kommune, avviker fra dagens bruk.

I første etasje er tidligere bod omgjort til soverom. Videre er dør mellom soverom og stue i 2. etasje kledd igjen. Videre er det gjort omfattende romendringer i kjelleretasjen. Hvor flere vegger og dører er endret og flyttet, noe som har endret romstrukturene i kjelleren. I henhold til seksjoneringstegningene er dagens soverom og toalettrom opprinnelig fellesareal og var godkjent som vaskerom og rullerom. Det er også gjort flere endringer som avviker fra seksjoneringen, hvor dette har vært en konsekvens av romendringene, samt innbyrdes enighet i om hvilke rom hver enkelt enhet disponerer. Det foreligger verken noe reseksjonering eller skriftlig avtale på dette.

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.

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.

INNHold

2. Etasje: Bad, kjøkken, stue, gang og 2 soverom.

1. Etasje: Trapperom og bod (benyttes som soverom).

Kjeller:

Enheten disponerer ett soverom, samt deler fellesareal som gang, 2 boder, toalettrom og vaskerom.*

*Ingen av disse forholdene stemmer med seksjoneringen, samt heller ikke omsøkt.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra byggeår/eldre årgang med folierte glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken og kjøkkenventilator med avtrekk ut. På gulvet er det klikkvinyll med kork, veggene har malt tapet og det er malt glatt innvendig tak.

Bad 2. etasje:

Badet er antatt pusset opp ca. 1993. Det har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, og belegg og malt tapet på vegger. Innvendig tak har malte plater. Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng. Vinylbelegget har opprett langs vegger og dør, og er ført ned i plastsluk og klemt bak klemring. Det er en oppkant ved døren på ca 35 mm. Ventilasjonen er naturlig med ventil i vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: I stue er det parkett fra eldre årgang. Det er teppebelegg i soverommene.

Vegger: Tapet på vegger.

Himling: Malte plater i innvendig tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. De innvendige vannledningene ble skiftet ut til kobber i 2013. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

- Avløpsrør: Avløpsrørene består hovedsakelig av soil-/støpejernsrør fra byggeåret, med noe nyere røropplegg i plast. Lufting av kloakk er ført over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
- Varmesentral: Boligen har en luft til luft varmepumpe plassert i stuen i 2. etasje. Pumpen er fabrikkert i 2018.
- Varmtvannstank: Det er installert en varmtvannstank på ca. 150 liter fra 1984, plassert i en kjellerbod.

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: 88 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 24 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m² 2 rom ut i fra seksjoneringstegninger

1. etasje

BRA-i: 12 m² Trapperom, bod (benyttes som soverom på befaringen)

2. etasje

BRA-i: 76 m² Bad, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

FELLES GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Det er en felles garasje på eiendommen, oppført i 1975, med en biloppstillingsplass for hver seksjon. Garasjen har betonggulv, støpt grunnmur, saltak med metallplater, trevippeport og innlagt strøm.

I kjelleren er det flere rom som er fellesareal i henhold til seksjoneringstegningene. Det er satt 10 kvm som eksternt bruksareal (BRA-e) i kjelleren, som er fellesareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer og rom er kontrollert opp mot seksjoneringstegninger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I boligens 2. etasje er det noe forandring på planløsning i forhold til seksjoneringstegninger. Alt stemmer med unntak av dør i stue mellom stue og soverom er blendet. Ikke søknadspliktig bruksendring. Kan tilbakeføres uten store tiltak.

På seksjoneringstegninger fra boligens 1. etasje er rommet som benyttes som soverom på befaringen benevnt som bod.

Tegninger og bruk stemmer ikke, og vil derfor være et søknadspliktig tiltak for bruksendring.

I kjelleren er det flere forandringer i forhold til seksjoneringstegninger. Soverommet som brukes av seksjon 2 er fellesareal i henhold til tegningene. På seksjoneringstegninger viser det 2 rom som tilhører seksjon 2 i kjelleren, disse rommene er til sammen ca 10 kvm, ikke mulig og oppmåle eksakt siden det er rom forandringer, 10 kvm er skjønsmessig vurdert. I kjelleren er det 2 disponible rom for hver seksjon på tegningene, resten er fellesareal. 10 kvm er satt som BRA-e i kjelleren.

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

Kommentar:

Det er Brann og eksplosjonsvernloven som gjelder for eksisterende bygg. Denne loven har en forskrift som heter forskrift om brannforebygging. Forskriften pålegger alle boliger om å ha varsle- og slukkeutstyr. Dette er et krav for alle boliger, også eldre boliger og fritidsboliger (forskrift om brannforebygging § 7). Forskrift om brannforebygging gir også mulighet til å kreve oppgradering av eldre boliger fra før 1985. Oppgraderingsplikten etter denne forskriften pålegges sjelden for eneboliger, fritidsboliger, garasjer og uthus.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann.

Avvik på brannceller og rømningsveier skal vurderes etter dagens brannforskrift, selv om boligen er eldre og søknadstidspunktet var før dagens brannforskrift som trådte i kraft 1.1.2016.

Kravet at forhold skal vurderes etter dagens brannforskrift står i forskriften til avhendingsloven § 2-21.

Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 750 000,-

VERDITAKST

Kr 2 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 724,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann - abonnementsledd: kr 1484,37

Vann - stipulert forbruk: kr 1492,79

Avløp - abonnementsledd: kr 1665,36

Avløp - stipulert forbruk: kr 1621,87

Renovasjon - fastledd pr boenhet: kr 3191,00

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

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

Tilsyn av fyringsanlegg: kr 714,45

Eskatt - boliger: kr 8248,00

Totalt: kr 20971,84

EIENDOMSSKATT

Kr 8 248,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 818 381,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 273 523,- 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

2 750 000 Prisantydning

Omkostninger

68 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

69 840 Omkostninger totalt

2 819 840 Totalpris. inkl. omkostninger

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/28/47/2:

01.10.1959 - Dokumentnr: 3348 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 240

Diverse påtegning

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT

TIL RETTIGHETSHAVER: NORSKE LIV

27.04.1957 - Dokumentnr: 1271 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,778

23.06.1982 - Dokumentnr: 5263 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om bygging mot nabogrense

Overført fra: Knr:1506 Gnr:28 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1983 - Dokumentnr: 7640 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:27 Bnr:459

Overført fra: Knr:1506 Gnr:28 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1983 - Dokumentnr: 9402 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:28 Bnr:17

Bestemmelse om bygging mot nabogrense

Overført fra: Knr:1506 Gnr:28 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1957 - Dokumentnr: 1271 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,778

01.10.1959 - Dokumentnr: 3348 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 240

Diverse påtegning

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT

TIL RETTIGHETSHAVER: NORSKE LIV

23.11.1983 – Dokumentnr: 11786 – Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

GRUNNBOKSDATO

01.10.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det opplyses om at det ikke foreligger noen fastsatte felleskostnader eller felles avtaler mellom enhetene. Men det har blitt praktisert at eier av seksjon 1 har tegnet brannforsikring samt internettabonnement, hvor seksjon 1 og 2 har delt denne kostnaden. Utenom dette står hver enkelt seksjon for sine kostnader. Det har blitt praktisert tidligere ved eventuelle nødvendige vedlikeholdskostnader, at dette har blitt delt mellom seksjonene. men dette må avtales fra gang til gang.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

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

16.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kristian Mordal Syslak, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Epost: kristian@notar.no

Mobil: 988 43 657

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder – Partner – Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker før å kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

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

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

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

NAUSTBAKKEN 8

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Innflyttingstillatelse

Festeavtale

Seksjonering

Matrikkelrapport

Grunnkart

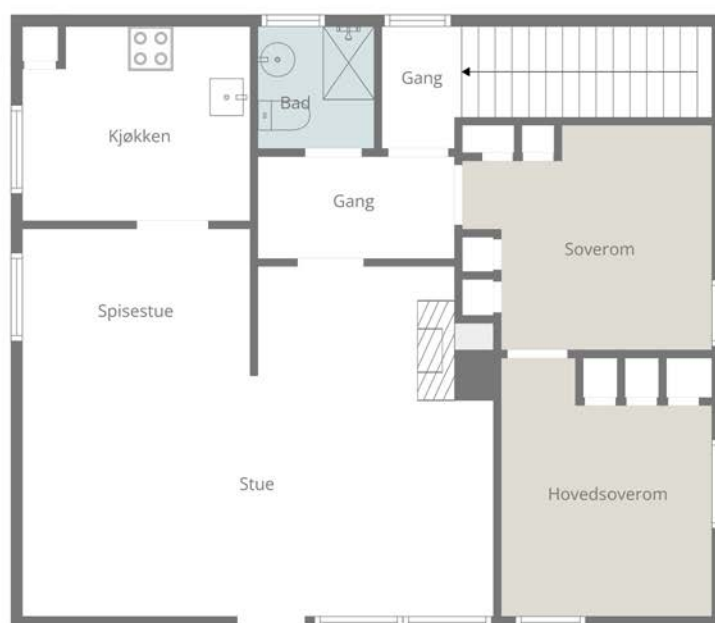
Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforkalring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

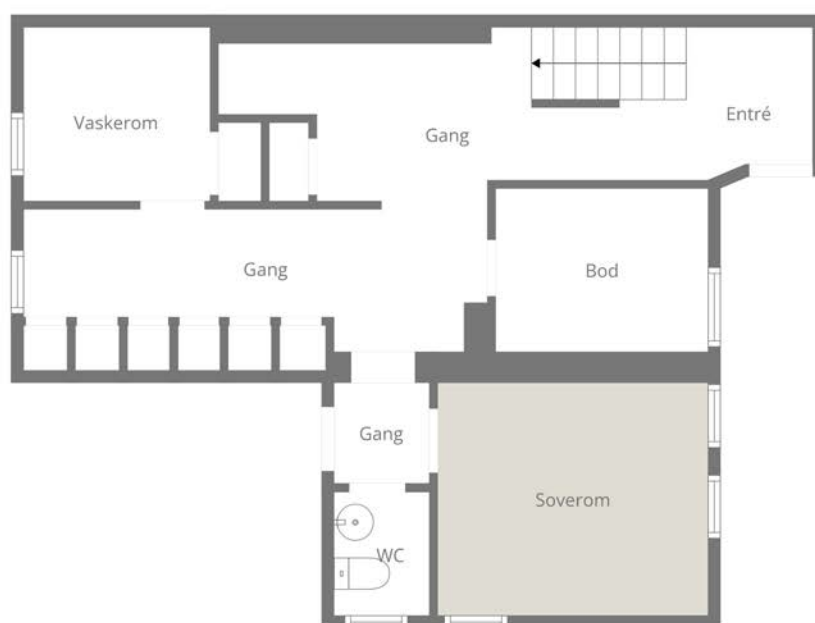
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Naustbakken 8 , 6416 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 28, bnr. 47, snr. 2

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2186

Referansenummer: MQ3930

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 tømmerfaget, 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

BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1959 som en tomannsbolig, fundamentert på grunnmur i betong med sparestein. Drenering er fra byggeåret, og var trolig utført med drenerende masser av grus, drenerør i betong eller tegl, samt kald asfaltpåstrykning utenpå grunnmuren, slik som var vanlig på denne tiden. Ytterveggene er oppført som bindingsverk med liggende bordkledning, hovedsakelig fra byggeåret, mens deler av vestveggen har nyere kledning av ukjent alder. Takkonstruksjonen er et saltak med sperrer av tre fra byggeåret, isolert loftsbjelkelag og undertak av bordtro med ukjent tettebelegg. Taket er teknet med korrugerte metallplater fra ca. 1986/89. Renner og nedløp er i metall fra samme periode, med nedløp ført ned i rør i grunnen med ukjent videreføring. Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med to-lags og tre-lags glass fra 1981/82, samt enkelte nyere vinduer fra 2010 og 2011. Balkongdører er i tre med glass fra 1982, mens hovedytterdøren er av teak fra eldre årgang. Innvendig er etasjeskillet utført med trebjelkelag, mens gulv mot grunn er støpt betonggulv uten isolasjon eller diffusjonssperre. Innvendige trapper er i treverk og belagt med vinylbelegg. Overflatene består av parkett, klikkvinyll, teppe, tapet, malte plater og himlinger med malte plater. Kjeller har kun utvendig adkomst, kjellervegger er delvis utført og isolert på innsiden med platekledning. Ventilasjon i boligen skjer naturlig gjennom ventiler i vegg og vinduer. Våtrommet i 2. etasje er fra ca. 1993 og oppbygget med vinylbelegg på gulv og malte plater eller belegg/tapet på vegger. Kjøkkenet har innredning fra byggeår/eldre årgang, med folierte fronter og laminat benkeplate, samt ventilator med avtrekk ut. De tekniske installasjonene består av kobber vannledninger fra ulike tidsepoker, med hovedstoppekran i kjeller. Avløpssystemet er hovedsakelig soil-/støpejernsrør fra byggeår, supplert med noe nyere plast. Varmtvannsbereider er på ca. 150 liter fra 1984. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe fra 2018 og elektriske varmekabler i deler av boligen. På tomten finnes en felles garasje oppført i 1975, med betonggulv, støpt grunnmur, saltak med metallplater (Plannja), trevippeport og innlagt strøm.

GENERELL INFO:

Boligen virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. 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,

Tilstandsgradene vurderes i samsvar med NS 3600 og Avhendingslova. Farger i rapporten er kun ment som et visuelt hjelpemiddel for å skille mellom normal slitasje (lysegul) og forhold med større teknisk/økonomisk betydning (sterk gul/oransje). Den rettslige vurderingen følger av TG og beskrivende tekst.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre fra byggeår. Isolert loftsbjelkelag. Lufting fra rafter. Undertak av bordtro med ukjent tettebelegg over der igjen. Konstruksjon fremstilles og være i god forfatning, godt ventilert med godt klima. Takteking av korrugerte metallplater fra 86/89 ifølge forrige selgers egenerklæring. Taket over inngangsparti ble malt i år, hovedtaket ble sist malt i 2013 ifølge forrige selgers egenerklæring. Renner og nedløp er i metall fra 1986/89. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår hovedsaklig. Nyere kledning på vestveggen av ukjent alder. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

I 2. etasje mot sør er det trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 1982. Resterende vinduer i boligens 2. etasje er trevinduer med 2-lags glass fra 1981/82. Det ble skiftet vindu i kjøkken i 2011 og soveromsvindu i 1. etasje i 2010.

Ytterdører:

Boligen har teak hovedytterdør av eldre årgang og malte balkongdør i tre med 3-lags glass som er fabrikkert i 1982.

Veranda:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 24 kvm med utgang fra stue og soverom. Dekket er belagt med støpt sinkdekke med terraseteppe som har gummistifter på baksiden for å ligge fast mot underlaget og tåle fuktighet bedre, lagt nytt i 2024. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Det er parkett fra eldre årgang i stue, i kjøkken er det klikkvinyll med kork, teppebelegg i soverommene. Tapet på vegger, malte plater i innvendig tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag 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, åpen peis i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

Beskrivelse av eiendommen

Rom under terreng:

Innredet rom i kjeller som brukes av seksjon 2 har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utført, isolert og kledd.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp, trappen er belagt med vinylbelegg. Det er montert håndløper på en side av trappeløpet.

Gulvvarme:

Det er gulvvarme i "soverommet" og gangen i 1. etasje og innredet rom i kjeller som brukes av seksjon 2.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Ut i fra forrige salgsoppgave er det antydning at badet ble pusset opp ca i 1993. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg og malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med veggghengt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Klikkvinyll med kork på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår/eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har folierte glatte fronter med laminert benkeplate. 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 avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Alder på innvendige vannledninger er ukjent, det er opplyst i salgsoppgave fra 2013 at alle vannledningene innvendige er skiftet ut til kobber. Hovedstoppekran i kjeller. Avløpsrørene består hovedsakelig av soil-/støpejernsrør fra byggeåret, med noe nyere røropplegg i plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Staking kan utføres via sluk, vannlåser og toalett.

Ventilasjon:

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

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue i 2. etasje, montert og kjøpt gjennom Istad/strømløseverandør. Pumpen er fabrikkert i 2018. Ifølge selger er det ikke foretatt service på pumpen, kun rengjort den selv.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 150 liter fra 1984, plassert i kjellerbod. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann.

El-anlegg:

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer, dette ble renovert av tidligere eier i år 2000 ifølge salgsoppgave fra 2013. Nåværende eier tok over boligen i 2013 og har ingen

samsvarserklæringer på installasjonene.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat fra 2010 samt monterte røykvarslere. Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt og har passert anbefalt brukstid. Brannslukningsapparatet bør skiftes ut med et nytt godkjent apparat i henhold til gjeldende forskriftskrav. Røykvarslere bør funksjonstestes regelmessig. Dersom brannslukningsapparatet ikke skiftes ut, kan det ha redusert funksjon eller svikte ved en brannsituasjon, noe som øker risikoen for at brannen ikke lar seg slokke i en tidlig fase. Dette kan medføre økt fare for personskade og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn, trolig løsmasser. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering og fuktsikring:

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Fundamenter og grunnmur:

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 byggeåret.

Terrenforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Det er opplyst salgsoppgave fra forrige omsetning i 2013 at vann og avløpsledninger fra bolig til kommunal kum ble skiftet ut for ca 10-15 år siden den gang, dvs at ledningene er rundt 25 år gamle i dag. Siden disse ledningene ble skiftet for ca 25 år siden, er trolig ledningene av plast. Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent tilstand. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene. Utelukkende vurdert ut i fra alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I boligens 2. etasje er det noe foranring på planløsning i forhold til seksjoneringstegninger. Alt stemmer med unntak av dør i stue mellom stue og soverom er blendet. Ikke søknadspliktig bruksendring. Kan tilbakeføres uten store tiltak.

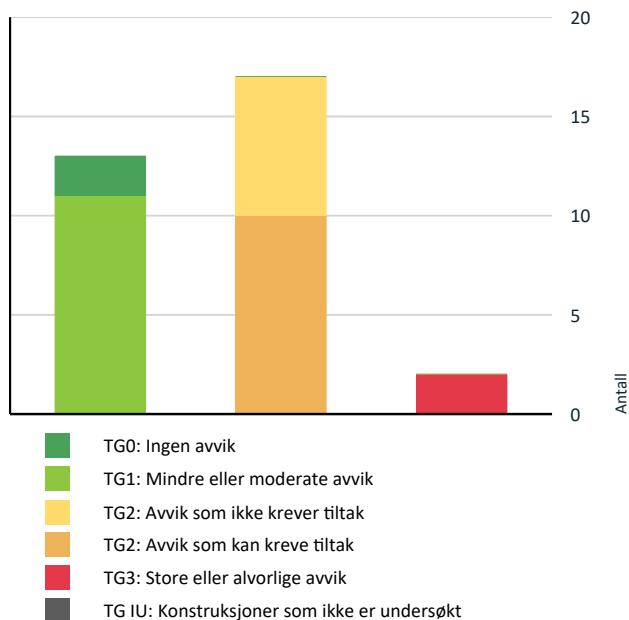
På seksjoneringstegninger fra boligens 1. etasje er rommet som benyttes som soverom på befaringen benevnt som bod. Tegninger og bruk stemmer ikke, og vil derfor være et søknadspliktig tiltak for bruksendring.

I kjelleren er det flere forandringer i forhold til seksjoneringstegninger. Soverommet som brukes av seksjon 2 er fellesareal i henhold til tegningene. På seksjoneringstegninger viser det 2 rom som tilhører seksjon 2 i kjelleren, disse rommene er til sammen ca 10 kvm, ikke mulig og oppmåle eksakt siden det er rom forandringer, 10 kvm er skjønnsmessig vurdert. I kjelleren er det 2 disponible rom for hver seksjon på tegningene, resten er fellesareal.

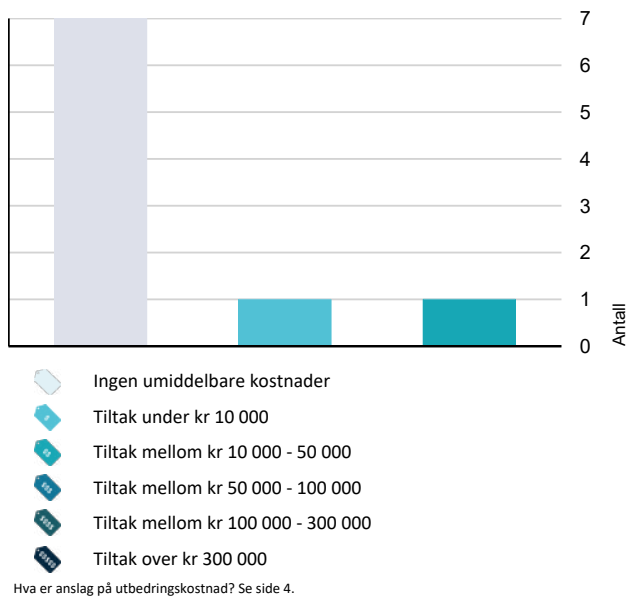
10 kvm er satt som BRA-e i kjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg.

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Taktekking av korrugerte metallplater fra 86/89 ifølge forrige selgers egenerklæring. Taket over inngangsparti ble malt i år, hovedtaket ble sist malt i 2013 ifølge forrige selgers egenerklæring.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt, samt stigetrinn på taket er forsvarlig iht krav. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak. Det er registrert symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn til lekkasjer eller skader ved befaring. Restlevetiden er usikker.

Levetid for stålplate tak er satt til 30-50 år. Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder indikerer at taket nærmer seg slutten av sin funksjonstid. Restlevetiden er usikker, og det må påregnes økte vedlikeholdskostnader samt risiko for skader dersom tiltak utsettes. Det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting eller rehabilitering av taktekking og undertak. Jevnlig oppfølging og inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuell utvikling av skader.



Overrisiktbilde av taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra 1986/89. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert godkjent stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge godkjent stigetrinn/takstige montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår hovedsaklig. Nyere kledning på vestveggen av ukjent alder. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

MERK:

Musesperre er ikke påvist montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til lukt, skader på isolasjon og bygningsdeler, samt hygieniske ulemper. Det ble ikke sett spor etter mus på befaringen.

For lite lufting kan gi for liten og sen uttørking og fare for fuktskader, spesielt på steder med høy luftfuktighet, mye stillestående luft og lite sol. Lite lufting kan også gi mangelfull trykkutjevning over kledningen og større fare for at regnvann blir sugd gjennom kledningen. Det er ikke registrert noe råteskader i bordkledningen noen steder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ved eventuell renovering av fasader bør det tilordnes lufter og drengspalte bak kledning på minimum 19 mm, helst 23 mm.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ukjent for stor luftespalten mellom vindtetting og bordkledning er, det er lite lufting stedvis ned mot grunnmur. Det er ikke registrert noe skader i bordkledningen ifølge av dette.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre fra byggeår. Isolert loftbjelkelag. Lufting fra rafter. Undertak av bordtro med ukjent tetthelegg over der igjen.

Konstruksjon fremstilles og være i god forfatning, godt ventilert med godt klima.

1 TG 2 Vinduer

I 2. etasje mot sør er det trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 1982. Resterende vinduer i boligens 2. etasje er trevinduer med 2-lags glass fra 1981/82. Det ble skiftet vindu i kjøkken i 2011 og soveromsvindu i 1. etasje i 2010.

Vinduer fra 2010 og 2011 er TG1.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning. Dette vil redusere vinduenes levetid og kan på sikt gi dårligere tetthet, varmetap, trekk og problemer med funksjon ved åpning og lukking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør av eldre årgang og malte balkongdør i tre med 3-lags glass som er fabrikkert i 1982.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdører bærer preg elde og er noe værslitt i nedkant av dørbladene. Det er ikke observert synlige skader av større betydning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring/overflatebehandling av karm og dørblad for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Soltørket og oppsprukket.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 24 kvm med utgang fra stue og soverom. Dekket er belagt med støpt sinkdekke med terraseteppe som har gummistifter på baksiden for å ligge fast mot underlaget og tåle fuktighet bedre, lagt nytt i 2024. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke utføres, vil verandaen fortsatt ha fallrisiko, spesielt for barn. Ikke krav til utbedring opp mot dagnes krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDING

1 TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

2. etasje:

I stue er det parkett fra eldre årgang, i kjøkken er det klikkvinyll med kork, teppebelegg i soverommene. Tapet på vegger, malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

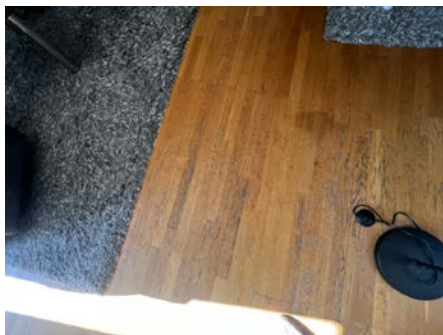
Parkettgulvet i stuen har en del slitasje i form av riper og hakk som reduserer den estetiske kvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales sliping og ny overflatebehandling for å utbedre slitasjen. Dersom hakk og riper er dype, kan det være nødvendig å skifte ut deler av parketten eller hele gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje på parkettgulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

2. Etasje:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 4 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i innredet rom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet er det målt ca. 5 mm. avvik.

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 1 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, åpen peis i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

MERK:

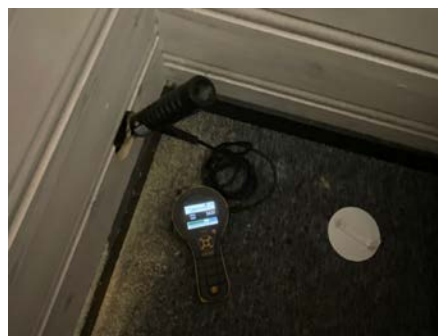
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet rom i kjeller som brukes av seksjon 2 har en riskonstruksjon ved at yttervegger er utført, isolert og kledd.

Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i innredet rom som benyttes av seksjon 2 i kjelleren mot sørøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 14,2 vektprosent. Verdiene som er avdekket er innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable og trevirket er tørt. Det er montert svartpapp mellom isolasjon og veggplate mot rommet, uheldig løsning med tanke lufting/tørking av vegg. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. Endring av bruk kan påvirke fuktverdiene.



14,2 vektprosent er tørt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, trappen er belagt med vinylbelegg. Det er montert håndløper på en side av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Av denne grunn oppfyller ikke trappen dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på veggen i trappeløpet for å sikre trygg bruk.

Andre innvendige forhold

Det er gulvvarme i "soverommet" og gangen i 1. etasje og innredet rom i kjeller som brukes av seksjon 2.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ut i fra forrige salgsoppgave er det antydning at badet ble pusset opp ca i 1993. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg og malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg og malt tapet på vegger. Malte plater i innvendig tak.

MERK:
Veggene er ikke utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Fra døren til sluk er det ca 15 mm fall på gulvet, det er oppkant ved døren på ca 35 mm. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er vinylbelegg på vegger i dusjen, men ikke 1 meter til hver side som er definert som våtsone. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. Ingen skader registrert ifølge av avviket. Vegger som har malt strietapet har ikke godkjent komplett malingsystem. Strien er ikke godkjent som membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved vask og dusj.

Kostnadsestimat er satt for legging av våtromsplater på alle vegger i hele rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk.



Oversiktsbilde av badet. Det er vinylbelegg på vegger i dusjen, men ikke 1 meter til hver side som er definert som våtsone. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. Ingen skader registrert ifølge av avviket.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

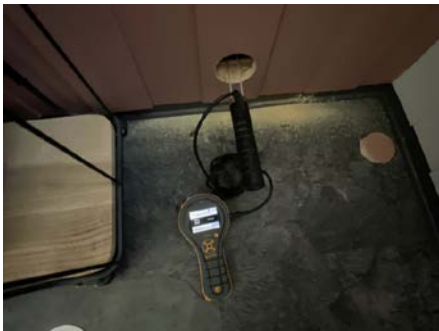
Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater og bygningskonstruksjoner. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy 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

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Klikkvinyl med kork på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår/eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har folierte glatte fronter med laminert benkeplate. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Alder på innvendige vannledninger er ukjent, det er opplyst i salgsoppgave fra 2013 at alle vannledningene innvendige er skiftet ut til kobber. Hovedstoppekran i kjeller.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene består hovedsakelig av soil-/støpejernsrør fra byggeåret, med noe nyere røropplegg i plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Staking kan utføres via sluk, vannlåser og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon. Utskifting av soil-/støpejernsrørene bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Ifølge selger har det aldri vært problem med avløpene i boligen.

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue i 2. etasje, montert og kjøpt gjennom Istad/strømløseleverandør. Pumpen er fabrikkert i 2018. Ifølge selger er det ikke foretatt service på pumpen, kun rengjort den selv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert service på anlegget siste to årene. TG2 er gitt etter krav i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det utføres en service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 150 liter fra 1984, plassert i kjellerbod. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder. Ved utskifting bør ny bereder installeres med fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens krav. Bruk av stikkontakt til varmtvannsbereder kan medføre fare for varmgang og i verste fall brann. På grunn av alder er det i tillegg økt risiko for lekkasje eller berederen slutter og fungerer.

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer, dette ble renovert av tidligere eier i år 2000 ifølge salgsoppgave fra 2013. Nåværende eier tok over boligen i 2013 og har ingen samsvarserklæringer på installasjonene.

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

Spørsmål til eier

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

Ukjent. Renovert sikringsskap i år 2000.

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

Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eiers eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. (Varmepumpe).

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Når det ikke er framlagt samsvarserklæringer fra siste installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

⚡ TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat fra 2010 samt monterte røykvarslere. Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt og har passert anbefalt brukstid.

Brannslukningsapparatet bør skiftes ut med et nytt godkjent apparat i henhold til gjeldende forskriftskrav. Røykvarslere bør funksjonstestes regelmessig. Dersom brannslukningsapparatet ikke skiftes ut, kan det ha redusert funksjon eller svikte ved en brannsituasjon, noe som øker risikoen for at brannen ikke lar seg slokke i en tidlig fase. Dette kan medføre økt fare for personskade og materielle skader.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, trolig løsmasser. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra 1958, og både type og omfang er ukjent. På oppføringstidspunktet var det vanlig å etablere fuktbeskyttelse av kjelleryttervegger med en enkel kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussen med drenerende masser av grus, drensrør i betong eller tegl. Disse løsningene har begrenset effekt sammenlignet med dagens standard og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må påregnes at dreneringen ikke lenger fungerer tilfredsstillende, og at full utskifting er nødvendig dersom kjelleren skal oppnå god fuktsikring. På grunn av alder og ukjent omfang vurderes dreneringens funksjon som begrenset. Dette gir risiko for fuktinntrengning i kjellervegger, med påfølgende skader på konstruksjoner, innredning og innemiljø.

TG 1 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 byggeåret.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

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 veggene på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst salgsoppgave fra forrige omsetning i 2013 at vann og avløpsledninger fra bolig til kommunal kum ble skiftet ut for ca 10-15 år siden den gang, dvs at ledningene er rundt 25 år gamle i dag. Siden disse ledningene ble skiftet for ca 25 år siden, er trolig ledningene av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent tilstand. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene. Utelukkende vurdert ut i fra alder.

Bygninger på eiendommen

Felles garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Felles garasje med en 1 biloppstillingsplass for hver seksjon. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn, støpte betongsteiner som grunnmur. Saltak med taksperrer av frem det er laget til en hems for oppbevaring. Takteking av metallplater av typen Plannja. Takrenner og nedløp av metall, vippeport av tre. Strøm og lys er innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/88 m²

Tomannsbolig: Bad, Kjøkken, Stue, Gang, 4 Soverom, Trapperom

Andre bygg: Felles garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergmovegen 7 ,6419 MOLDE 93 m² 1964 2 sov			19-06-2025	4 150 000	4 400 000		4 400 000	45 361
2	Naustbakken 6 B ,6416 MOLDE 124 m² 1959 3 sov			01-03-2023	3 650 000	3 350 000		3 350 000	27 016
3	Østre Mellomveg 11A ,6416 MOLDE 157 m² 1996 4 sov			08-10-2024	4 500 000	4 300 000		4 300 000	26 708
4	Østbovegen 2A ,6415 MOLDE 136 m² 1964 4 sov			14-08-2025	3 650 000	3 650 000		3 650 000	25 347
5	Steinskaret 7 ,6416 MOLDE 160 m² 1970 3 sov			17-07-2025	4 250 000	3 900 000		3 900 000	22 807

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 950 000

Felles garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Felles garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 110 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

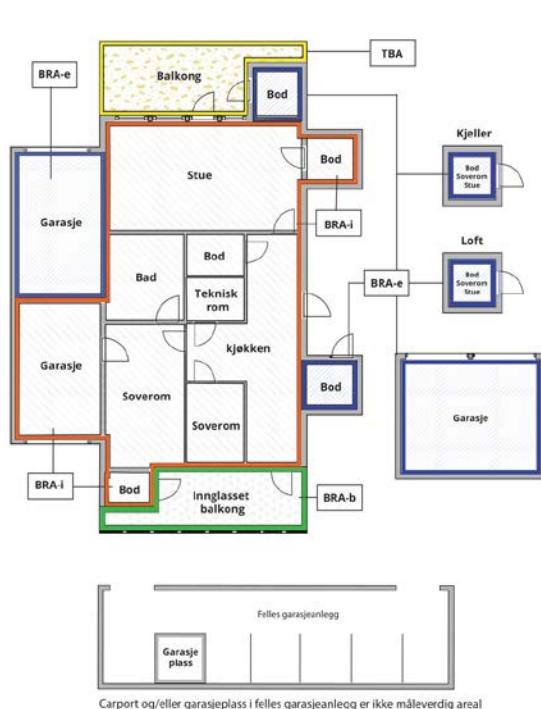
Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	76			76	24
1. etasje	12			12	
Kjeller		10		10	
SUM	88	10			24
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom		
1. etasje	Trapperom, bod (benyttes som soverom på befaringen)		
Kjeller		2 rom ut i fra seksjoneringstegninger	

Kommentar

Oppmåling av arealer og rom er kontrollert opp mot seksjoneringstegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I boligens 2. etasje er det noe foranring på planløsning i forhold til seksjoneringstegninger. Alt stemmer med unntak av dør i stue mellom stue og soverom er blendet. Ikke søknadspliktig bruksendring. Kan tilbakeføres uten store tiltak.

På seksjoneringstegninger fra boligens 1. etasje er rommet som benyttes som soverom på befaringen benevnt som bod. Tegninger og bruk stemmer ikke, og vil derfor være et søknadspliktig tiltak for bruksendring.

I kjelleren er det flere forandringer i forhold til seksjoneringstegninger. Soverommet som brukes av seksjon 2 er fellesareal i henhold til tegningene. På seksjoneringstegninger viser det 2 rom som tilhører seksjon 2 i kjelleren, disse rommene er til sammen ca 10 kvm, ikke mulig og oppmåle eksakt siden det er rom forandringer, 10 kvm er skjønnsmessig vurdert. I kjelleren er det 2 disponible rom for hver seksjon på tegningene, resten er fellesareal.

10 kvm er satt som BRA-e i kjelleren.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er Brann og eksplosjonsvernloven som gjelder for eksisterende bygg. Denne loven har en forskrift som heter forskrift om brannforebygging. Forskriften pålegger alle boliger om å ha varsle- og slukkeutstyr. Dette er et krav for alle boliger, også eldre boliger og fritidsboliger (forskrift om brannforebygging § 7). Forskrift om brannforebygging gir også mulighet til å kreve oppgradering av eldre boliger fra før 1985. Oppgraderingsplikten etter denne forskriften pålegges sjelden for eneboliger, fritidsboliger, garasjer og uthus.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann.

Avvik på brannceller og rømningsveier skal vurderes etter dagens brannforskrift, selv om boligen er eldre og søknadstidspunktet var før dagens brannforskrift som trådte i kraft 1.1.2016.

Kravet at forhold skal vurderes etter dagens brannforskrift står i forskriften til avhendingsloven § 2-21.

Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Innredet rom i kjeller kan ikke benyttes til rom for varig opphold.

Felles garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	88	10
Felles garasje	0	21

Kommentar

Tomannsbolig

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).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Bod med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 6 kvm.

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 fremvist dokumentasjon på at arealene som er satt under kjeller tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Felles garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	28	47		2	1052 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse							
Naustbakken 8							
Hjemmelshaver							
Bonne Mette Johnsen, Solheim Terje, Molde							
Kommune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i blindgate. Attraktiv og sentral beliggenhet nær Tøndergård båthavn og Retiro badeplass med gangavstand til sentrum. Gang - og sykkelvei til Kviltorp skole og til sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Pent opparbeidet felles hage med plen og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Festetomt, Molde kommune er grunneier. Festetiden er oppgitt til å være 99 år med løpetid fra 1956. Festekontrakten er ikke forelagt takstmannen, denne kan trolig fremskaffes/fremvises av Meglerforetak.

Ytterligere undersøkelser rundt festekontrakt og avgift anbefales.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2013

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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](#)

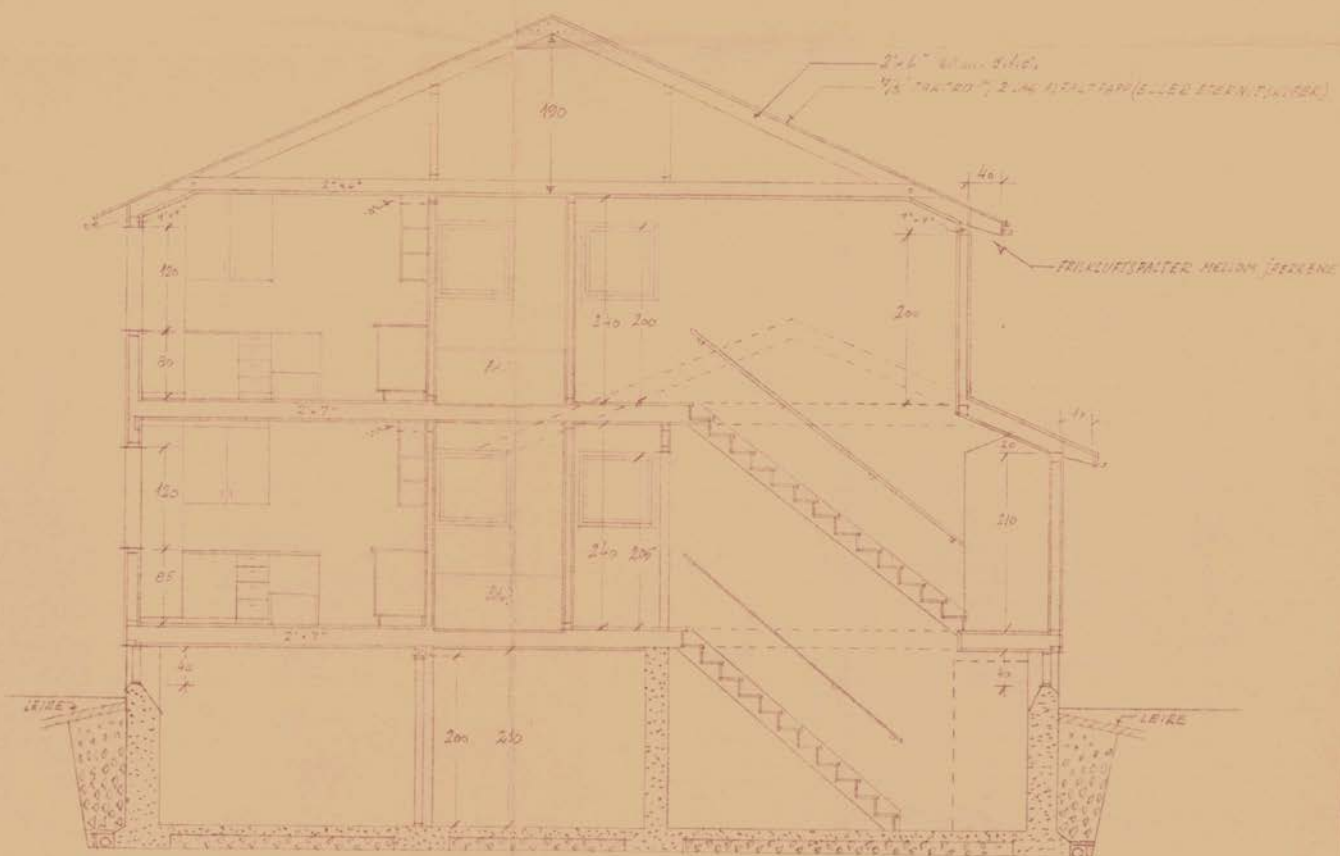
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/MQ3930>

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



G. K. Kient i Bolsø Bygningsråd
 Bolso Bygningsråd

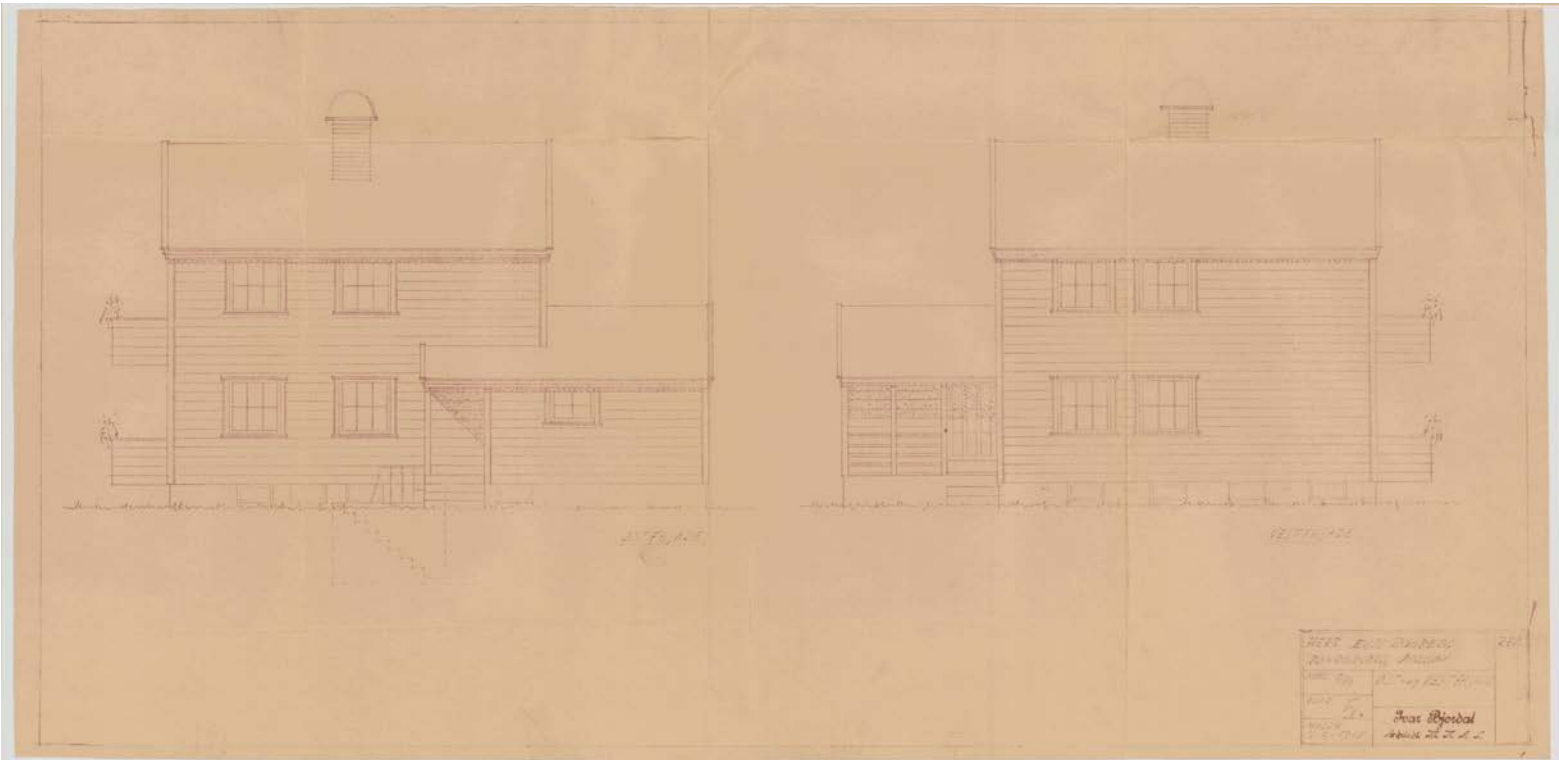
HUSE EGENE PÅSEDER TONDRØP, BOLSOY		211
MÅL 150	SVITT	
RÅD 5.	Ivar Bjørndal	
MÅL 7-2-1955	Arkitekt J. H. H. L.	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S

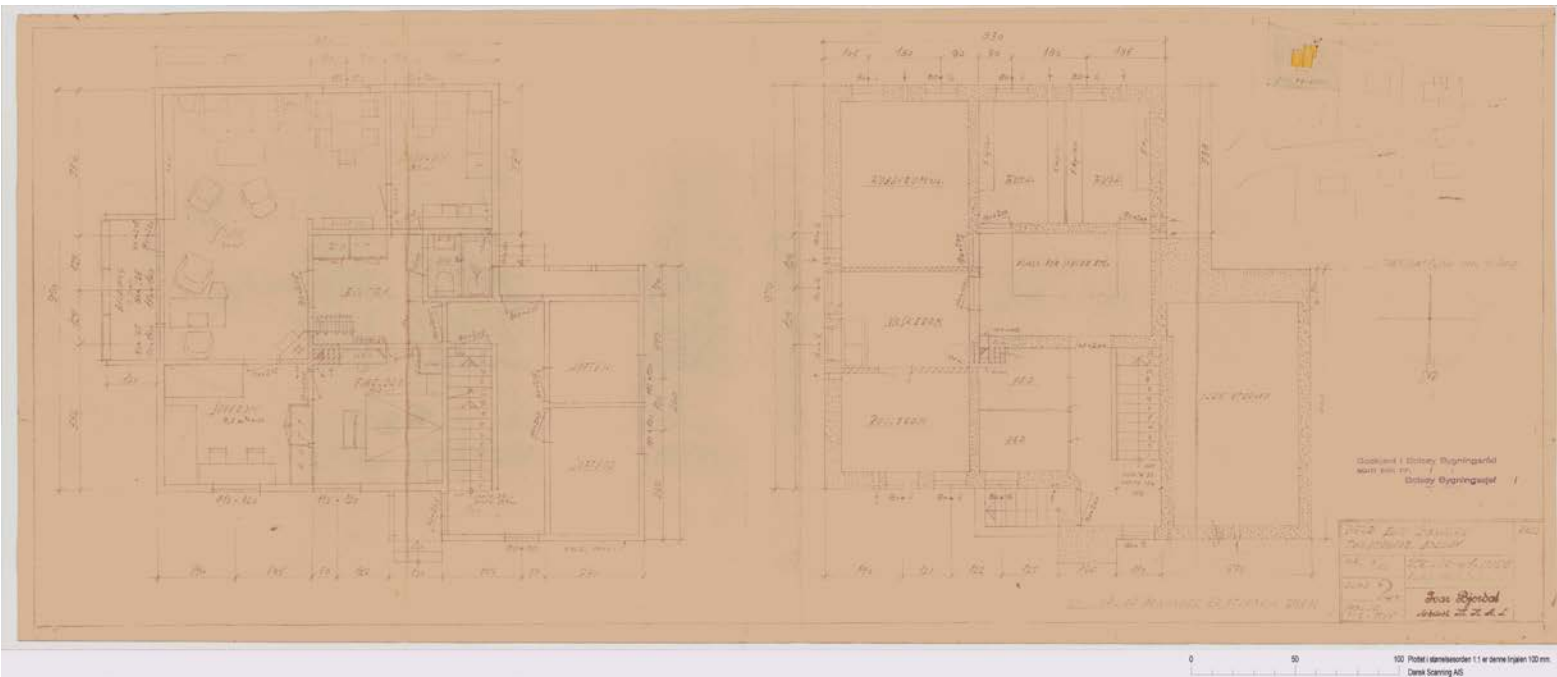
Godekjent i Bolsøy Bygningsråd
som ark- nr. /
Bolsøy Bygningssjef

1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

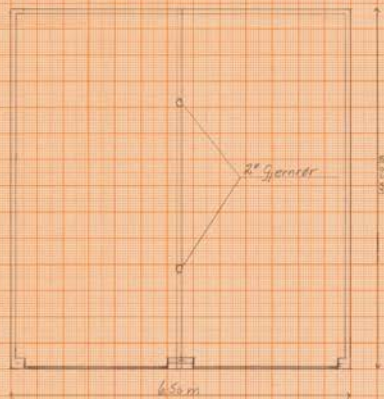
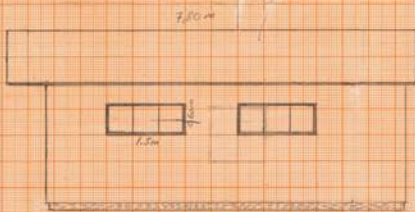
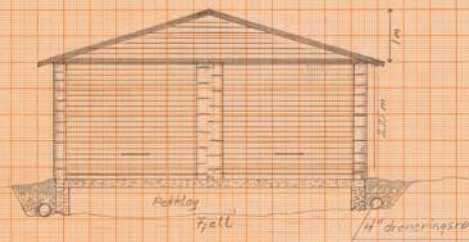
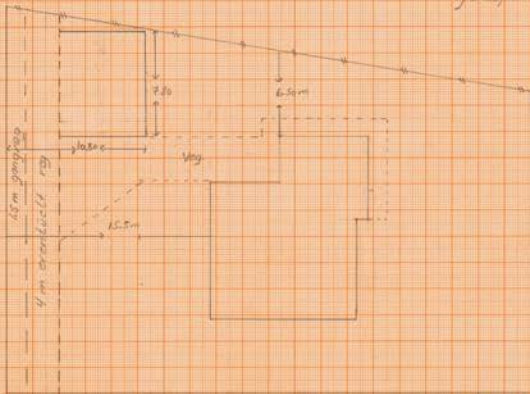
0 50 100 Pløbet i startsesorden 1.1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Garage på gr. 28. knt. 5. korr. nr. 26
Tønder garden.



GODKJENT
AF BYGNINGSRÅDET
GULLEBY BYGNINGSRÅD
FEDERÅ
D. 18. BYGNINGSRÅD
Dato: 23/6-75 Sak: 55/75

32. 103. 107

28. mai 1960.

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Bygn. jnr. 6/59.

Tomannsbolig på tomt nr. 25, Fannegård, for Egil Rösberg.

Arbeidet på bygget er nå kommet så langt at innflytting kan foretas. Følgende arbeider gjenstår:

Litt maling innvendig, samt utv. fullmaling av vinduer.

Innvendig puss og utv. slemming av kjellermurer, stöp av utv. kjellertrapp, skillevegg i kjeller.

Understøttelse av taksperrene mot bjelkeberende vegger må foretas med 3" x 3" stötter mot pute på hanebjelker og på sperrer.

Isolasjon av loft over 2. etg. må fullføres.

For Bolsøy bygningskontroll

E. Paulsen

Gjenpart for Egil Rösberg.

Dagbok nr. 1271 27.04.57
27. APR. 1957
Romsdal søeskrivereambete.

St. mkt. kr 2.100; kass. kr 26/4.57.

K O N T R A K T

mellom
fabrikkeier Christian Johnsen
og
Bolsøy kommune
angående "Tøndergård."

I anledning av at Bolsøy kommune har besluttet å legge "Tøndergård" under bygningsloven og har vedtatt reguleringsplan for innmarken, jfr. Ole Lind Schistads kart av april 1950, har eieren av "Tøndergård" inngått sådan kontrakt med Bolsøy kommune:

§ 1

Eieren av "Tøndergård", gnr. 28, bnr. 1 i Bolsøy herred, fabrikkeier Christian Johnsen, bortbyksler herved til Bolsøy kommune den del av sin nevnte eiendom som ligger mellom byttet mot "Enen" i vest, Molde kommunes kirkegård i nord og vestsiden av "Knausenveien" og dennes rettlinjede forlengelse til sjøss mot øst. I syd danner sjøen - fjorden - grensen.

Dette areal blir skyldsatt og får nytt bruksnummer.

Med i bygselen følger ingen rettigheter i "Tøndergård"s utmark. Derimot omfatter bygselen skog og trær på det bygslede areal og likeså grunnen under de hus som står der, men ikke selve husene. Undtatt fra bygselen er den veg som Molde kommune har anlagt mellom Fannestrandsvegen og Molde kommunes kirkegård.

§ 2

Arealet blir å oppmåle av Bolsøy kommuneingeniørkontor. Strandlinjen eller sjøtomten - blir å måle og beregne for seg etter $\pm$ 2 meter ved laveste vannstand.

§ 3

Bygselforholdet skal vare 99 - nittini - år fra og med den dag bygselen tiltredes.

Bygsleren har rett til å viderebyggle - helt eller delvis - det bygslede areal, og bysleren har rett til å la slike bygselkontrakter få påtegning om at de skal gjelde som direkte bygsling fra gårdens eier for tilfelle av at hovedbygselforholdet av en eller annen grunn bortfaller. Det må i alle tilfelle ordnes slik at også disse bygselkontrakter har klausul om regulering av bygselavgiften i analogi med hovedbygselkontrakten.

- 2 -

For alle bebyggede tomter gjelder følgende regler:

1. Så lenge der på tomten hviler pantelån i Husbanken eller Bustadbanken skal:
 - a. tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 - b. Husbanken eller kommunen - i tilfelle festededighet - være berettiget til å innsette ny fester for den gjenstående del av lånets løpetid.
 - c. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
2. Ved festetidens utløp skal festeren ha rett til fortsatt feste eller kjøp av tomten til pris fastsatt ved skjønn. Krever festeren å få kjøpt tomten, har dog grunneieren rett til isteden å overta bebyggelsen etter en pris som fastsettes ved lovlig skjønn.

§ 4

Verdien av hele det bygslede areal fastsettes ved skjønn, hvor sorenskriveren i Romsdal oppnevner skjønnsmennene. Mennene skal ikke tidligere ha tjenestegjort som skjønnsmenn i Bolsøy og ikke være hjemmehørende i Molde by eller Bolsøy eller Bremsnes herreder. Verdien av sjøtomten (se § 1), strandskog og trær fastsettes for seg. Kommunen kjøper strandskog og trær pr. kontant.

Det forutsettes at prismyndighetene godkjenner takseringsmåten.

Den årlige bygselavgift skal de første 5 - fem - år være 1 % av takstverdien, de neste 5 - fem - år 2 % og de etterfølgende år den til enhver tid lovlige prosentsats for bygslet grunn (for tiden 3 %). Bortfaller prisreguleringen for bygslet jord, skal bygselavgiften være 4 - fire - prosent av takstverdien.

§ 5

Etter endt bygslingstid tilfaller jorden igjen eieren uten plikt for denne til å godtgjøre bygsleren de innretninger denne måtte ha istandbragt på det bygslede areal. Dog har de som måtte ha bygninger stående der spesielle rettigheter, slik som nevnt under § 3.

§ 6

Takst blir å holde snarest mulig etter at nærværende kontrakt er underskrevet av begge parter. Den holdes i tiden mellom 30. mai og 30. september og bygselforholdet begynner den etterfølgende 14. april.

§ 7

Det bygslede areal skal henyttas til ordinær boligbebyggelse og hva dermed står i forbindelse.

For fjøs- og låvebygningens vedkommende se § 14.

- 3 -

Strandlinjen - sjøtomten - bør nyttes til båt- og badeplasser.

§ 8.

Gjerdeplikt og vedlikehold av gjerder mot eierens gjenstående eiendom påhviler bygsleren. Mot "Enen" halvt gjerde, mot gravstedet påhviler gjerdeplikten Molde kommune. Der skal brukes et mot folk og få forsvarlig og ikke skjemmende gjerde.

§ 9

Matrikkelskatter på det bygglede areal skal svares av bygsleren.

§ 10

Bygselavgiften skal kunne reguleres under hensyn til rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Etter nå gjeldende prisbestemmelser kan slik regulering ikke finne sted med kortere mellomrom enn 20 år, den må i tilfelle foretas såvel opp som ned og ikke settes i verk uten myndighetenes godkjenning. Er der ikke lenger noen kompetent myndighet, skal avgjørelsen treffes ved voldgift, hvor hver av partene velger en og sorenskriveren i Romsdal oppnevner opmannen.

§ 11

Den årlige bygselavgift erlegges ukrevd, etterskuddsvis, og kvartalsvis i 4 like store deler hver 14. april, 14. juli, 14. oktober og 14. januar hvert år.

§ 12

Hvis bygsleren vesentlig misligholder sine forpliktelser har han forspilt sin rett til å disponere over det bygglede areal, men er fortsatt forpliktet til å betale den fulle bygselleie. (De som bygsleren har viderebygget til har dog rett til å fortsette sitt bygselforhold iflg. § 3).

Misligholdelsen ansees for vesentlig hvis bygsleren resterer bygselavgift for mere enn ett kvartal og betaling ikke er erlagt senest 8 dager etter mottakelsen av rekommandert kravbrev fra eieren.

Disposisjonsretten over det bygglede areal overgår da til eieren med alle inntekter og rettigheter og bygsleren kan først gjeninntre i sine rettigheter når han har betalt ^{all}skyldig bygselleie med renter og rentesrenter etter rentesats som for prosesserer bestemt. I oppgjøret med bygsleren har dog eieren å gjøre fradrag for det han har fått inn av leieavgift etter at nødvendige utgifter er trukket fra.

- 4 -

§ 13

Den på det bygglede areal stående hovedbygning og fjøs- og låvebygning kjøper bygsleren av eieren for en kjøpesum som fastsettes ved skjønn av bygningskyndige menn, oppnevnt av sorenskrivere en i Romsdal og hjemmehørende utenfor Molde by og Bolsøy og Bremsnes herreder. Skjønnnet tar hensyn til den på hovedbygningen hvilende klausul og til fjøs og låvebygningens verdi under de foreliggende forhold. Prismyndighetene forutsettes å godkjenne den ved skjønnnet satte verdi.

§ 14

Fjøs- og låvebygningen kan, hvis bygsleren ønsker det og uten særskilt avtale med eieren, nyttes til sådan ervervs- eller industrivirksomhet som ikke medfører usedvanlig støy, avfall, lukt eller røyk eller på annen måte virker generende for omgivelsene.

§ 15

For de på det bygglede areal gjenstående hus, - utenom hovedbygningen og fjøs- og låvebygningen - har eieren rett til en omrømingstid uten avgift på inntil 3 - tre - år fra den dag bygselelen tiltres. Innen treårsfristens utløp skal husene være bortflyttet.

§ 16

Alle omkostninger vedrørende bygslingen og/eller kjøpet så som oppmåling, takst eller skjønn, tinglysning, stempel og skyldsetning utredes av bygsleren resp. kjøperen.

§ 17

Etter at der er istandbragt vannanlegg til det bygglede areal, skal "Retiro" gnr. 28, bnr. 2 i Bolsøy herred ha rett til gratis tilknytning og gratis vann til alminnelig husholdningsbruk til den nuværende bebyggelse på "Retiro".

§ 18

Da der på eiendommen hviler forkjøpsrett i.h.t. skjøte på "Tøndergård" av 31. mars 1942, skal av kjøpesummen for hovedbygningen og fjøs- og låvebygningen kr. 15.000,- - femtusen kroner - utbetales til herr Ulf Louis Johnsen mot at han for seg og sine umyndige barn fraskriver seg sine rettigheter ifølge nevnte skjøte av 31. mars 1942, og resten av kjøpesummen utbetales til frk. Mette Malene Wiemer Johnsen og nyttes til modernisering og utbygging av hus og anlegg på "Retiro", gnr. 28, bnr. 2 i Bolsøy. Idet Bolsøy kommune dog ikke har noen plikt til å kontrollere at pengene blir nyttet til dette formål.

- 5 -

§ 19.

Kjøpesummen for hovedsbygningen, fjøs- og låvebygningen betales med 1/3 kontant ved overtakelsen, 1/3 etterfølgende ^{14.} april og resterende 1/3 neste 14. april. For den til enhver tid ikke betalte del av kjøpesummen svarer kjøperen til eieren 3 % årlig rente. Selgeren får 1. prioritets pant i bygningene for restkjøpesummen.

§ 20.

Eiendommen er odelsfri, og eieren vil sørge for at hans sønn Ulf Louis Johnsen mot å få seg utbetalt kr. 15.000,- av kjøpesummen for husene fraskriver seg sin forkjøpsrett til det bygglede areal både for seg selv og sine etterkommere. Eieren vil på vegne av sin umyndige datter Mette Malene Wiemer Johnsen fraskrive seg overfor Bolsøy kommune hennes forkjøpsrett til det bygglede areal.

§ 21.

Innen tretti dager etter at nærværende kontrakt er vedtatt av Bolsøy herredstyre og vedtaket stadfestet av departementet har begge parter rett til å begjære overskjønn. Overskjønnsoppnevningen skjer som under § 4 bestemt, og omkostningene erlegges som under § 16 bestemt.

Vassrettigheter i Tøndergårdsbekken.

I anledning Bolsøy herredstyres beslutning, sak nr. 42/1953 i møte den 14. februar 1953, håndgir herved eieren av "Tøndergård" til Bolsøy kommune et areal av sin eiendom og de rettigheter og på de betingelser som nedenfor er anført. Endelig svar skal være gitt av Bolsøy kommune innen 31/12-1953 om kommunen ønsker å benytte seg av denne håndgivelse eller ei.

Benytter kommunen seg av håndgivelsen bortfaller kontraktens § 17 og nedenstående § 27 trer i dens sted.

§ 22.

Fabrikkeler Christian Johnsen overdrar vederlagsfritt til full eiendom en parsell av "Tøndergård" gnr. 28, bnr. 1 til Bolsøy kommune til anlegg og drift av inntaksbasseng til vassverket for området Fuglset - Eikrem. Parsellen som er omlag 4 da., ligger mellom kote 150 og 165 i "Elvaskaret" nordvest for Staknakken, på begge sider av Tøndergårdsbekken som vist på vedlagte kart i målestokk 1:250. Med parsellen følger de nødvendige rettigheter til Tøndergårdsbekken for bygging av inntaksbasseng og drift av dette.

- 6 -

§ 23.

Kart og skylddelingsforretning istandbringes så snart Bolsøy kommune måtte ha bestemt seg for å benytte seg av håndgivelsen.

§ 24.

Bolsøy kommune har rett til å legge om skogsvegen som går langs parsellen slik at denne kommer i betryggende avstand fra bassenget. Dessuten skal Bolsøy kommune ha rett til å legge om løpet for Tøndergårdsbekken slik at bekken i flomtilfelle føres utenom inntaksdammen. I fall det skulde vise seg nødvendig har kommunen rett til å la området innhegne.

§ 25.

Videre har Bolsøy kommune rett til å anlegge rørledninger over Tøndergårds grunn fra bassenget og syd til inntaksgrensen samt adkomst til disse og bassenget for å foreta inspeksjon event. reparasjon som måtte være nødvendig av hensyn til driften. Bolsøy kommune har dessuten rett til legging av ledning over Tøndergårds grunn fra Bårdsdalen - og/eller Bergsvannet.

§ 26.

Tømmer som finnes på det solgte areal er selgerens eiendom, men skal av Bolsøy kommune felles og drives fram til nærmeste sagbruk som kan påta seg forsvarlig skur av tømmeret. Ved skogen på arealet skal av Bolsøy kommune felles og føres fram til anvist plass på selgerens eiendom "Retiro".

§ 27.

Dessuten har selgeren betinget seg rett til gratis tilknytning ved hans nåværende hovedvassledning og avgiftsfritt vann fra Bolsøy kommunes hovedvassledninger til sin eiendom "Retiro". Denne rett er ikke tidsbegrenset, men retten omfatter ikke eventuelle parseller som måtte bli utskilt fra "Retiro"s område, hverken ved bygsel eller ved salg.

§ 28.

Omkostninger til stempling, tinglysning, oppmåling og kart m. v. bæres av Bolsøy kommune som også erstatter selgeren kr. 400,- for de omkostninger til reiser m. v. han har hatt i sakens anledning.

- 7 -

§ 29.

Denne kontrakt underskrives av fabrikkfører Christian Johnsen og ordføreren i Bolsøy, men er ikke bindende for noen av partene før den er vedtatt av Bolsøy herredstyre og vedtaket stadfestet av departementet.

Kristvik, den 13. juli 1953. Molde, den 13. juli 1953.

Christian Johnsen

Bolsøy formannskap

sign.

A. Berild

sign.

In duplo.

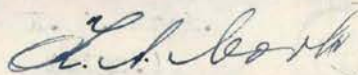
Til vitnerlighet.

Rolf Møller. (sign.)

K. A. Mork. (sign.)

Rett avskrift.

Molde, 23. august 1956.



K. A. Mork.

overskjønn
Ifølge utskrift av rettsboken er ~~vedkommende~~ vedkommende Tøndergård i Bolsøy avholdt den 27. juni 1956, kommet fram til følgende slutning:

1. Prisen for det areal av Tøndergård som skal utlegges til byggetomter fastsettes til kr. 5,50 - kroner fem 50/100 pr. kvm.
2. Prisen for sjøtomten under Tøndergård fastsettes til kr. 1,- kroner en 0/100 pr. kvm.
3. Prisen for standskog og trær på ovennevnte areal av Tøndergård fastsettes samlet til kr. 2.500,- kroner-totusen femhundre 0/100.
4. Som alternativ tekst: Verdien av Adolf Bergsbakks mulige rett til å ha nausttomt på Tøndergårds grunn med tilhørende vegrett og båtstørett settes til kr. 6,- pr. år.
5. I saksomkostninger betaler Bolsøy kommune innen 2 - to - uker fra skjønnets forkynnelse til fabrikkier Chr. Johnsen for juridisk bistand kr. 600,- kroner seks hundre 0/100.
6. I henhold til forlik av 9/12-55 overtar Bolsøy kommune husene på den bygglede grunn for en pris av kr. 30.000,-.
7. Tomtegrunnen er 36772 m², sjøgrunnen 23670 m².

Arviden Hansen
Molde, 25. april 1957.

Bolsøy formannskap

Kjell Møller
1957.

Dagbok nr. 3348 - 1. OKT. 1959
Romsdal sorenskriverembete,

Stm. kr. 65.- kassert her idag

FESTESEDDEL

Undertegnede Bolsøy kommune ved ordføreren bortfester herved

til Egil Røsberg født den 16. mai 1928

av kommunens bygslede eiendom gnr. 28, bnr. 5, Fannegård
i Bolsøy, en tomt hvis beliggenhet og størrelse fremgår av kart- og oppmålingsforretning
avholdt den 10. april 1959

Tomtens navn er "Kampen" og den får under

Fannegård festet tomt nr. 26

Leietiden settes til 99 år regnet fra 1/1-56. Tomteleien er kr. 240.- pr. år og

betales forskuddsvis hvert år, første gang den 1. oktober 1959

Regulering av tomteleien kan foretas hvert 20. år. Tomteleien skal da reguleres under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren og må eventuelt foretas såvel opp som ned. Reguleringen må bare settes i verk hvis den godkjennes av myndighetene når reguleringen skjer. Er det da ingen kompetente offentlige myndigheter, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.

I forhold til bygningslovens bestemmelser m. v. skal leieren av tomten ha samme forpliktelser som om han var eier.

På festetomten må ikke anlegges larmende eller illeluktende bedrift eller for naboer og strøk skjemmende bebyggelse.

Leieren skal selv frede og hegne om tomten.

Leieren skal betale skatter og avgifter av enhver art som av det offentlige utlignes særskilt på tomten eller bebyggelsen.

Når leietiden er omme, har leieren rett til å fortsette leieforholdet eller kjøpe tomten etter en pris som fastsettes ved skjønn, hvis kommunen ikke er villig til å overta bygningen etter en verdi som fastsettes ved skjønn.

Såfremt leieren i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser, kan kommunen oppsi leieforholdet.

Misligholdelsen ansees for vesentlig hvis bygsleren ikke har betalt bygselavgiften innen 3 måneder etter forfall.

Disposisjonsretten over det bygslede areal overgår da til Bolsøy kommune med alle inn-tekter og rettigheter og bygsleren kan først gjeninntre i sine rettigheter når han har betalt all skyldig bygselleie med renter og rentesrenter etter rentesats som for prosessrenter bestemt. I oppgjøret med bygsleren har dog kommunen å gjøre fradrag for det den har fått inn av leieavgift etter at nødvendige utgifter er trukket fra.

Så lenge der på tomten med bebyggelse hviler lån i Den Norske Stats Husbank eller Den Norske Stats Bustadbank, gjelder følgende:

1. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddiggjort.

2. Tomteleien skal ikke kunne forhøyes uten at banken samtykker i dette.

I tvistigheter som måtte oppstå vedtas Bolsøy forliksråd og Romsdal herredsrett som rett verneting.

Leieren bærer alle utgifter i anledning av festet, så som oppmåling, stempel, tinglysning m. v.

Molde den 30. september 1959.
F. L. Pedersen
for Bolsøy kommune, ordfører.

Egil Røsberg
leier.

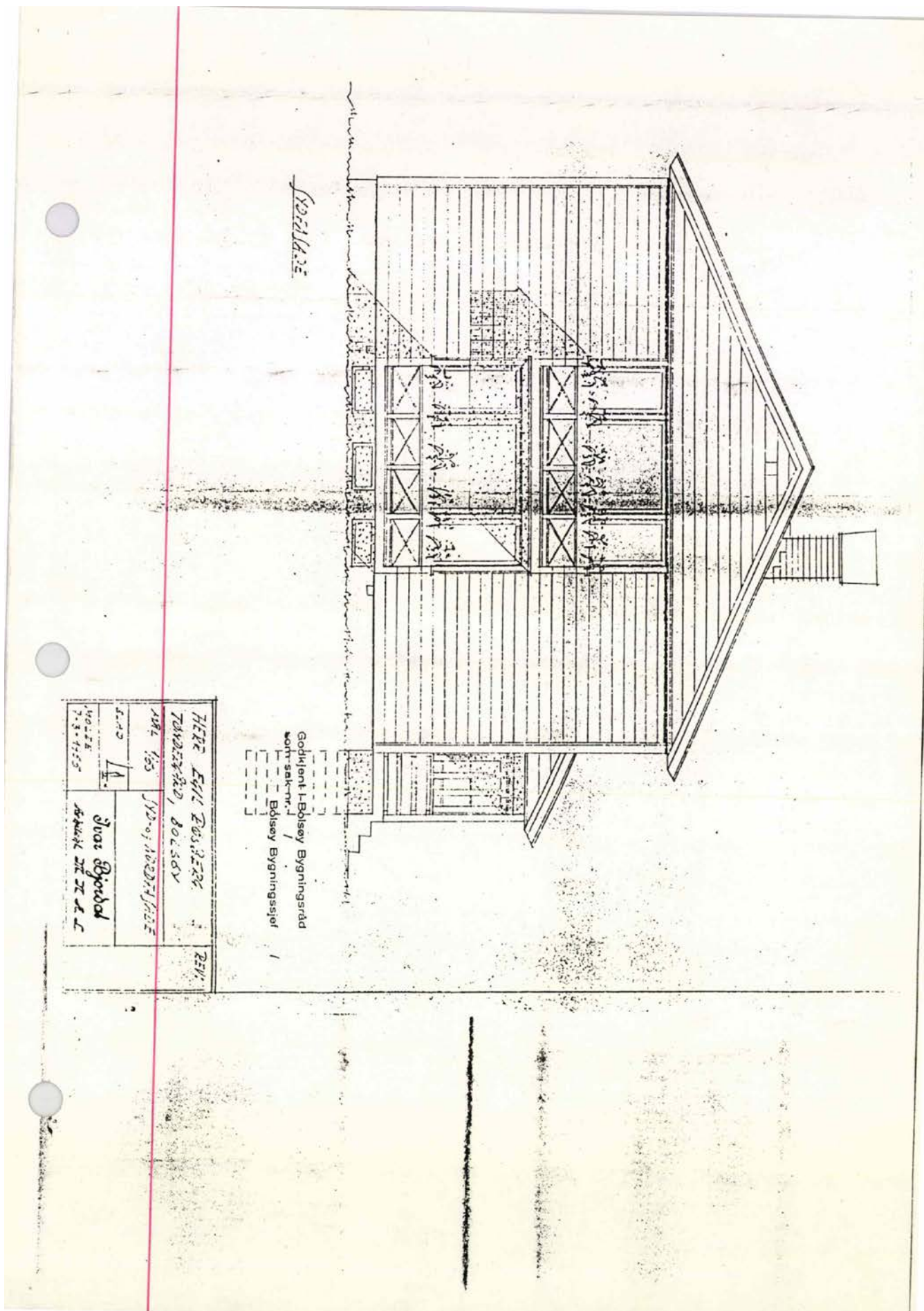
Vi bekrefter at Egil Røsberg

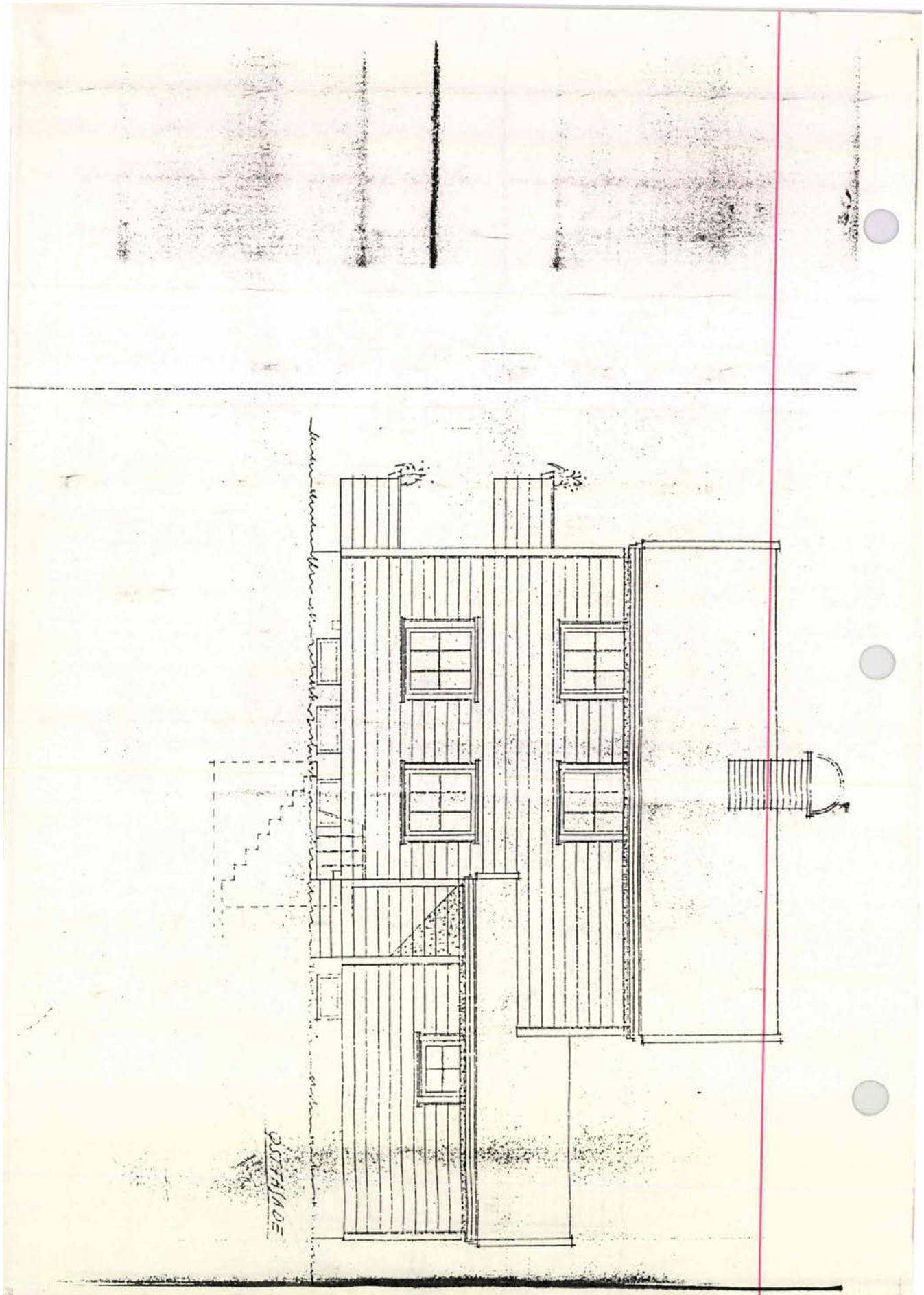
og ordføreren i Bolsøy i dag i vårt nærvær egen-
hendig har underskrevet denne festeseddel og at de alle er over 21 år.

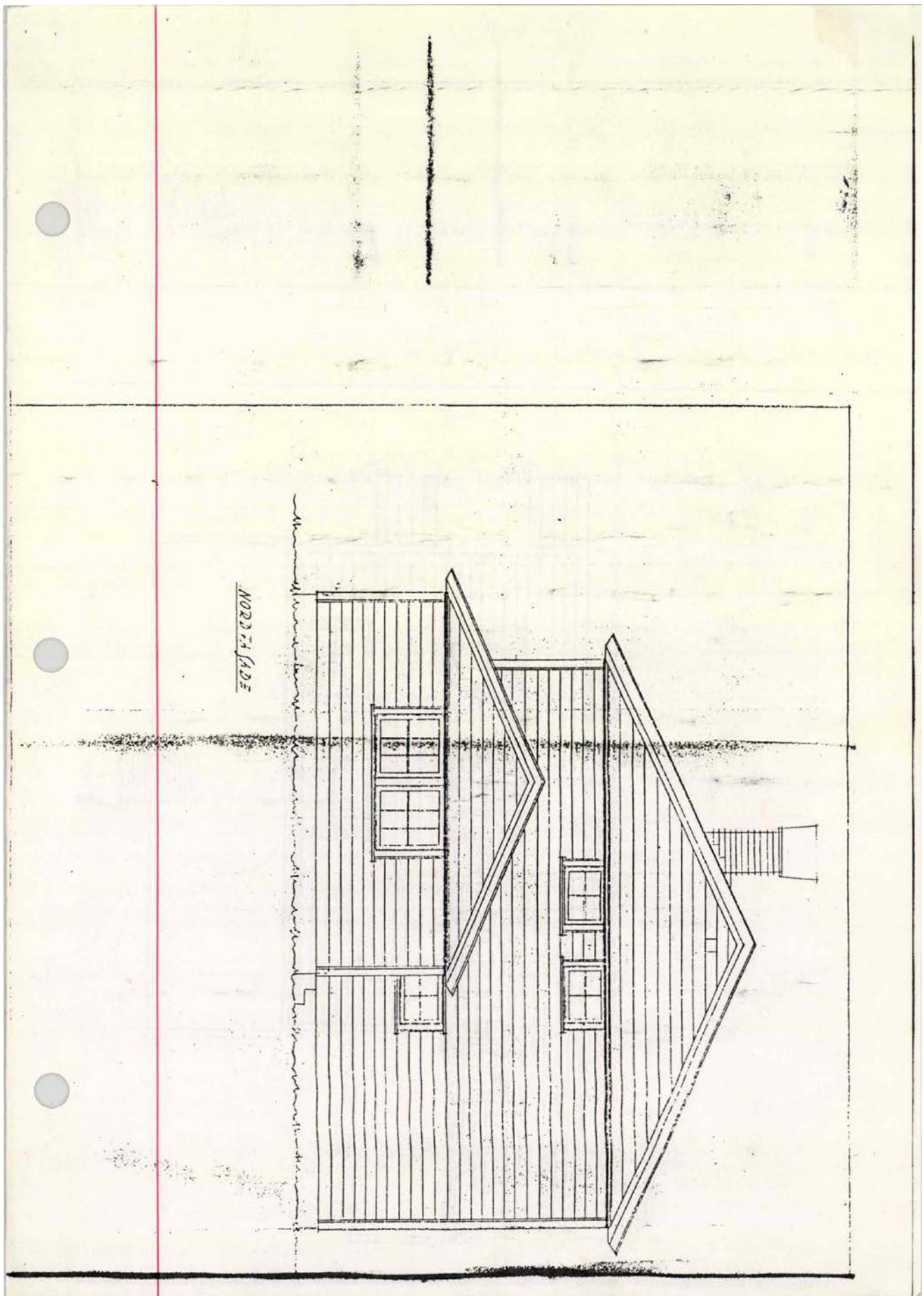
D. s. o.

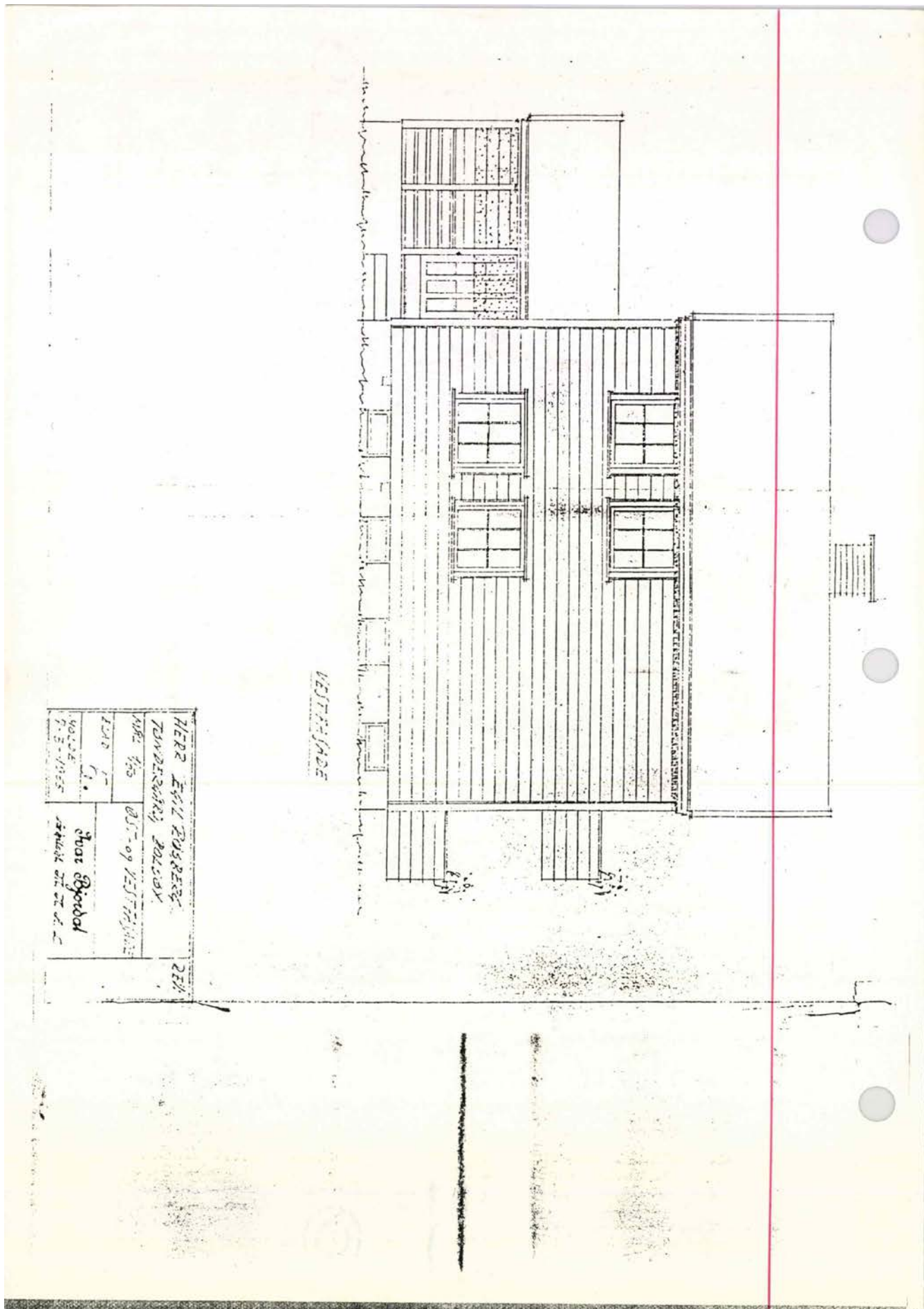
1. Ungår Farnstadvoll

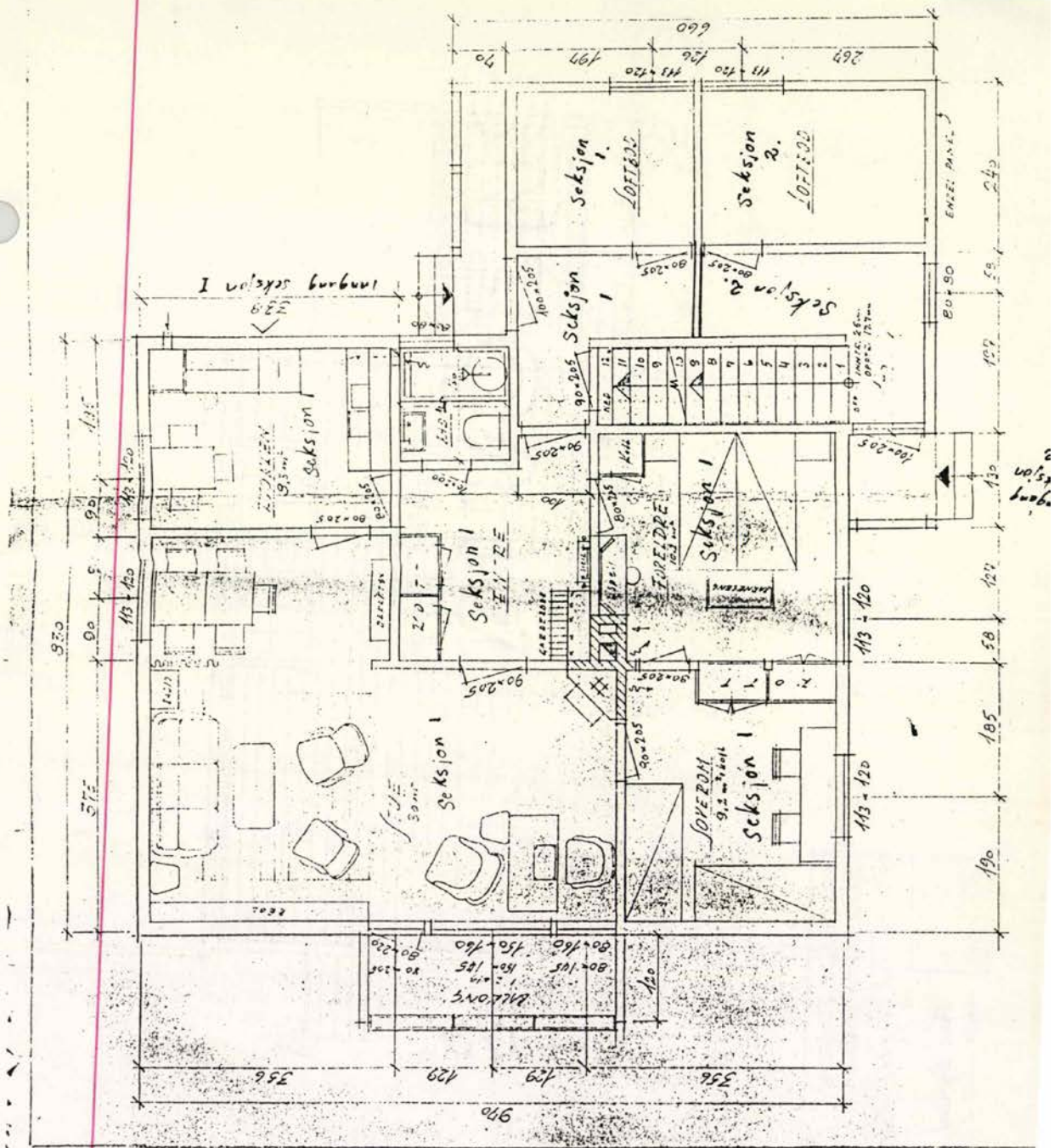
2. Pedav Silvestad



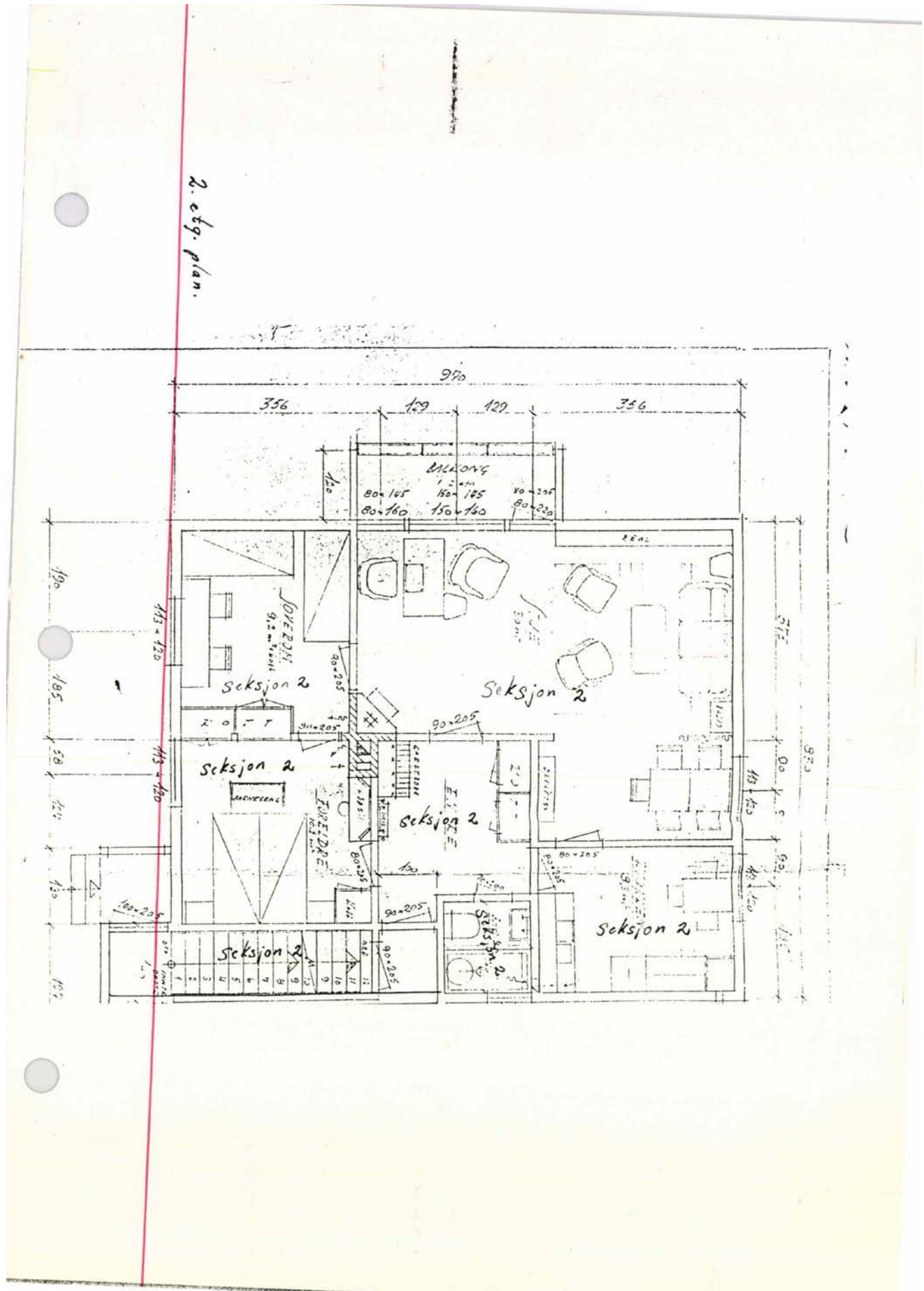


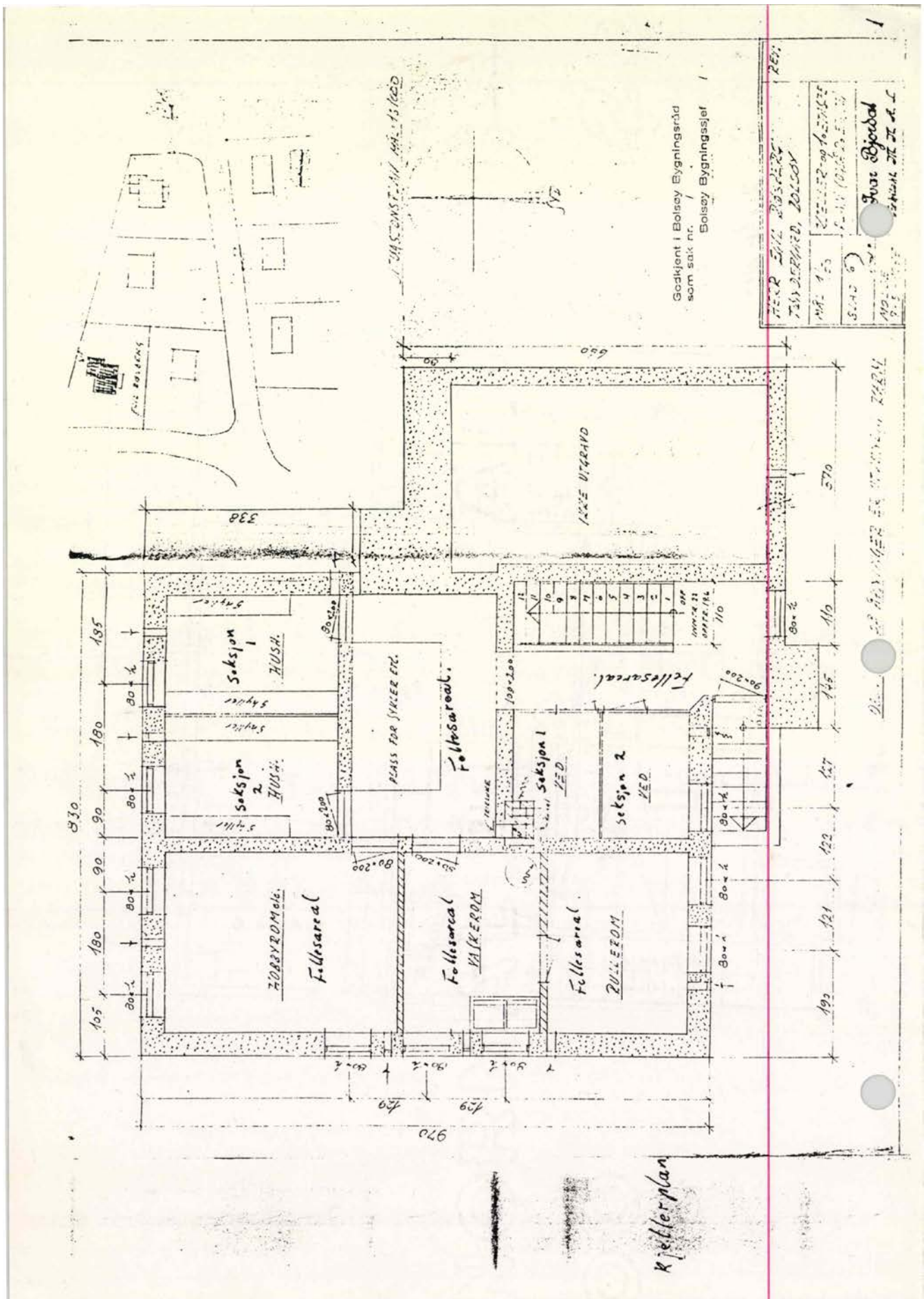


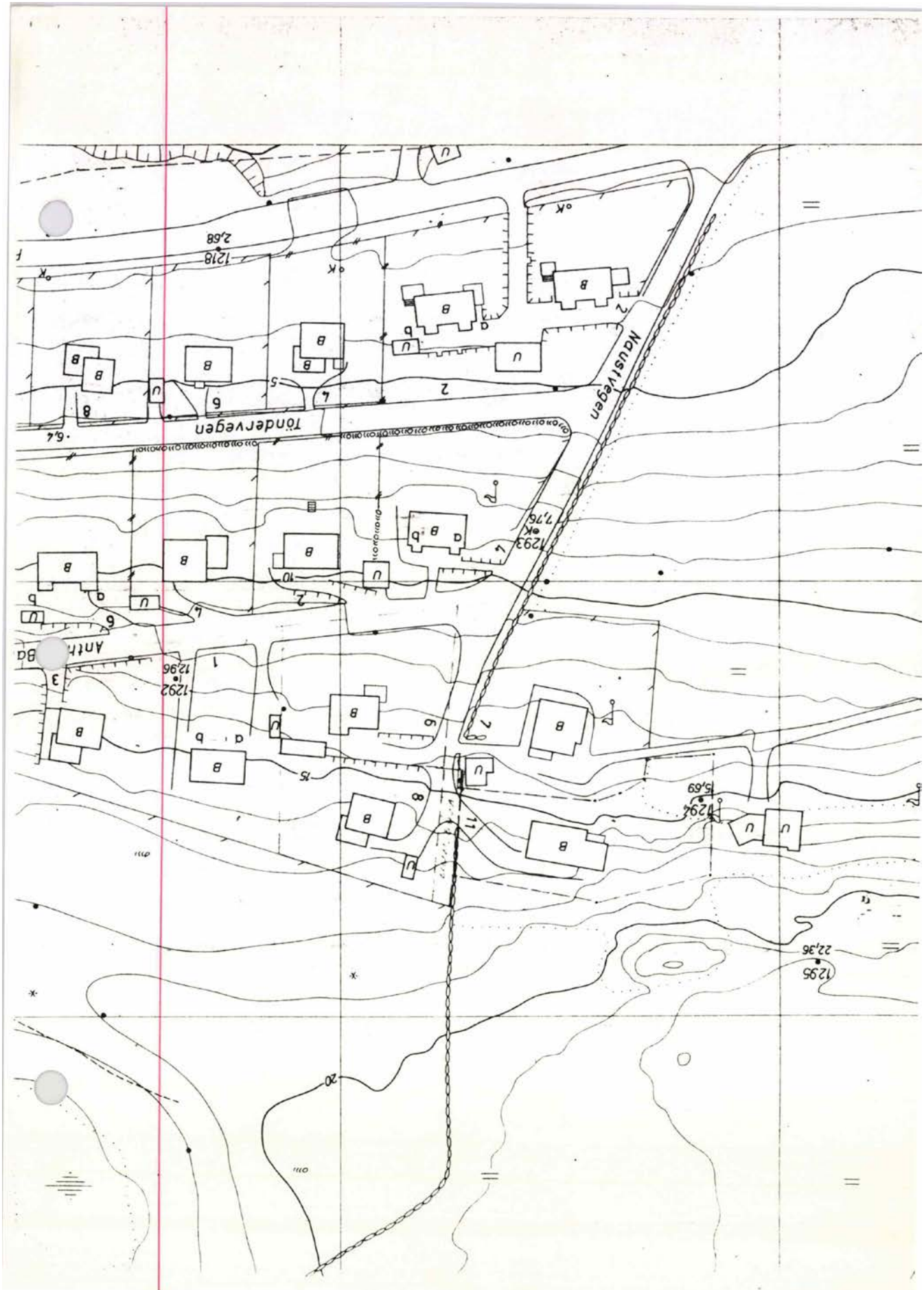




1. etg. plan.







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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.11.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/100	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	28/47, 28/47/0/1, 28/47/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOLDE KOMMUNE S921221967	Fester (F) 1/1	Rådhusplassen 1 6413 6413 MOLDE	
SOLHEIM TERJE F160161*****	Framfester (F1) 1/1	NAUSTBAKKEN 8 6416 6416 MOLDE	Bosatt (B)
BONNE METTE JOHNSEN F110847*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ANKERVEIEN 102 0766 0766 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Naustbakken 8	H0201	28/47/0/2	121	0	0	0	Kjøkken
Unummerert		-	28/47/0/2	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Naustbakken 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6416 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	405 Tøndergård	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	3 FUGLSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13454035		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1959
2	15977868		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.12.1975

1: Bygning 13454035: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.01.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	242
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	242
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1959	30.06.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Naustbakken 8	H0201	28/47/0/2	121	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	87	0	87	0	0	0
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	0	68	0	68	0	0	0

2: Bygning 15977868: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.12.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.08.1975	22.08.1975
Tatt i bruk	30.12.1975	30.06.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/47/0/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

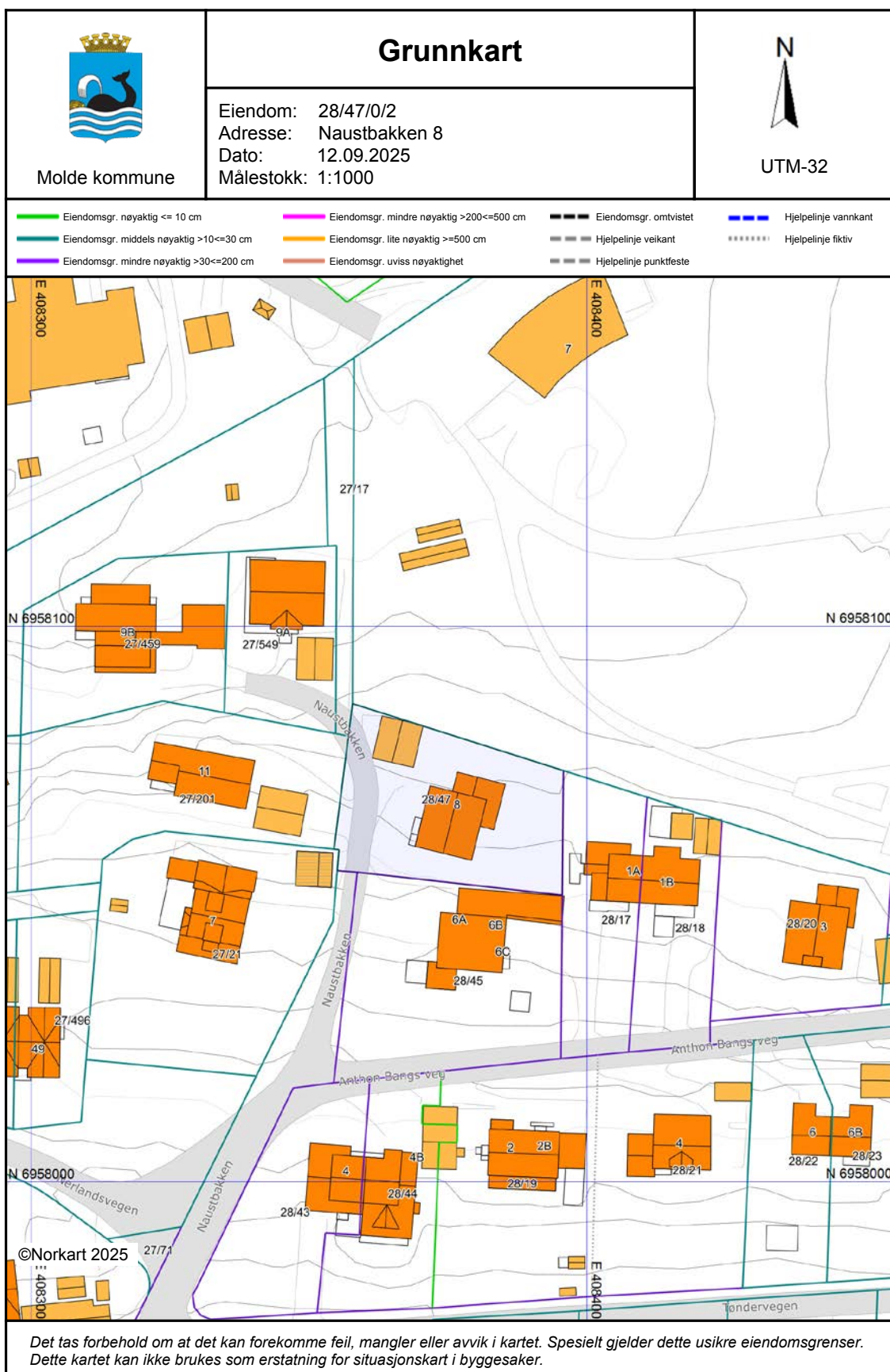
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 28/47

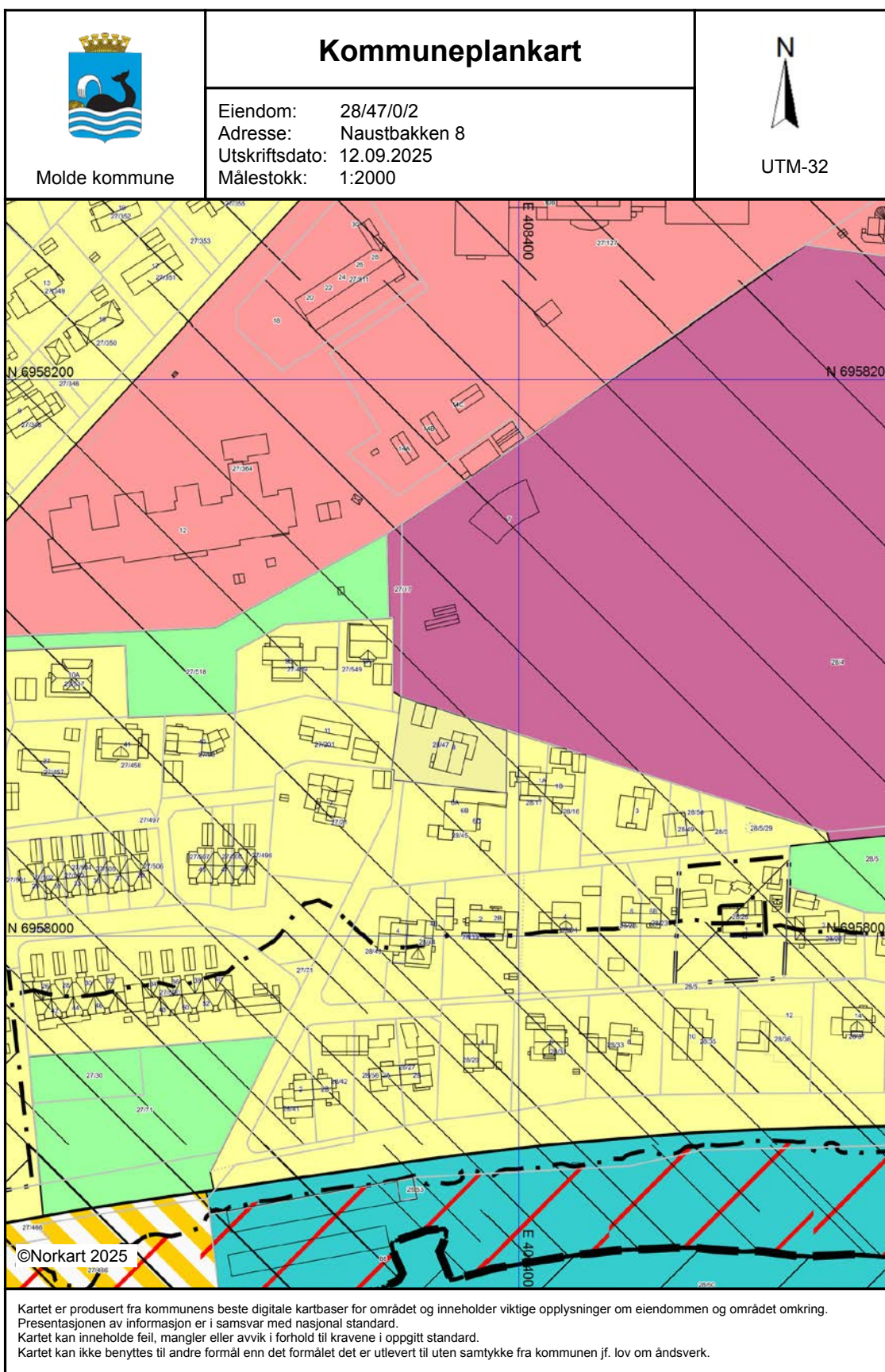
Bruksnavn		Beregnet areal	1052.2
Etablert dato	28.08.1959	Historisk oppgitt areal	1094
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ 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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958066.66	408373.05	0	Ja	1052.2	





Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

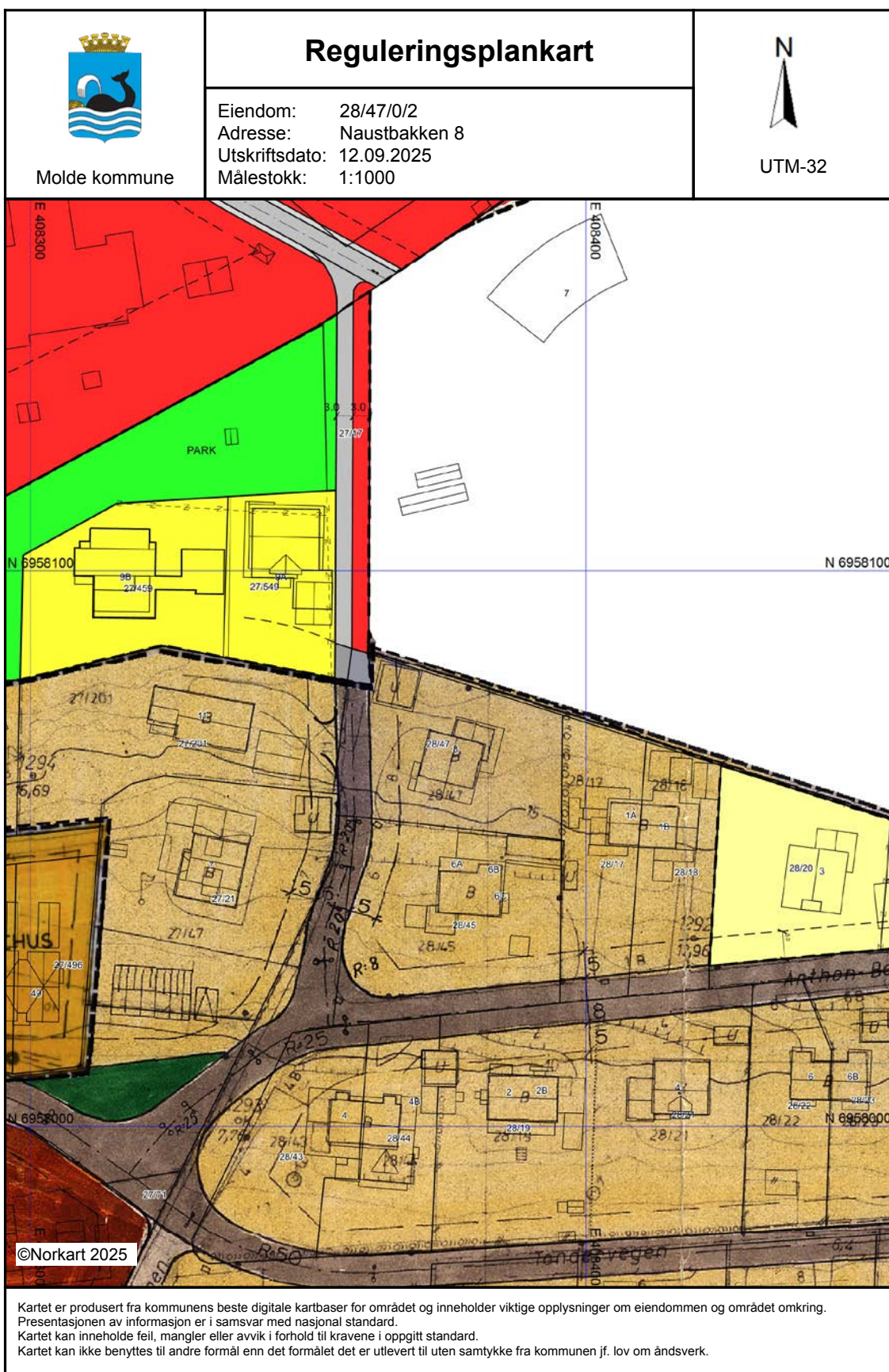
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysone - Andre støysoner
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
-  Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gatetun

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

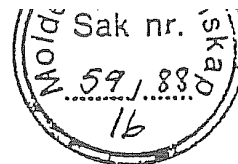
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



2885



REGULERINGSSJEFEN

OS/AS

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL
VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR
FUGLESET - ENEN - TØNDERGARD

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A: Byggeområder,

1. Villamessig boligbebyggelse
2. Allmenntillegget formål (boliger)
3. Småindustri/lager/kontor
4. Offentlig formål (trafo)

B: Trafikkområder,

1. Kjøreveger
2. Gang-, sykkelveger og fortau
3. Rabatter
4. Parkeringsplasser

C: Friområder,

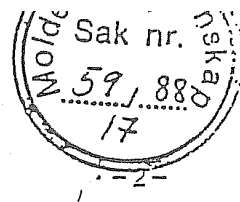
1. Park, turveg, ballplass

D: Spesialområder,

1. Bevaringsverdig bebyggelse -
historisk, antikvarisk, kulturell verdi.

§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.



REGULERINGSSJEFEN

A: BYGGEOMRÅDER.

§ 4.

Områder for villamessig boligbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde skal fastsettes av bygningsrådet.
- b) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m².

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

- c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikk sikker.

Terrengnivåforskjeller bør søkes utjevnet med skråninger.

Større forstøtningsmurer bør unngås.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomte og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks. å redusere forstøtningsmurers høyde.

§ 5

Område for allmennyttige formål.

- a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av de enkelte bygg behandles.

REGULERINGSSJEFEN

§ 6.

Område for småindustri/lager, kontor.

- a) Innenfor småindustriområdet kan areal etter de enkelte bedrifters behov, deles etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. I småindustriområdet tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede strøk og boligområder.
- c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og vanligvis ikke overstige 3 etasjer eller 15 meter.
- d) I småindustri skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.
- e) I småindustristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.
- f) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens 69, nr. 3.

B: TRAFIKKOMRÅDER.

§ 7.

Kjøreveger.

- a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.
- b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til riksveg der annen atkomst er mulig.

REGULERINGSSJEFEN

§ 8.

Gang-, sykkelveger og fortau.

- a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b) Kjøring på gang- og sykkelvegene tillates kun i forbindelse med kommunal eller sosial tjenesteyting og nødvendig varetransport til området.
Enkelttomter kan gis atkomst over regulert gangveg.

§ 9.

Rabatter.

Alleplanting langs riksvegen/gangvegen kan utføres i den grad dette ikke hindrer trafikksikkerheten.
I rabbatten eller i området langs riksvegen mot utbyggingsområdene kan det settes opp støyskjerm/støyvoll som vist på plankart.
Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet.

C: FRIOMRÅDER.

§ 10.

Park, turveg, ballplass.

- a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.
- b) Friområdet opparbeides etter en egen opparbeidelsesplan som viser de forskjellige tiltak.
Opparbeidelsesplan godkjennes av bygningsrådet.

D: SPESIALOMRÅDE

Bevaringsverdig bebyggelse -
historisk, antikvarisk kulturell verdi.

§ 11.

Bevaringsverdig bebyggelse -
historisk, antikvarisk kulturell verdi.

- a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakestilles.
- b) Bygninger regulert til bevaring tillates ikke revet.

REGULERINGSSJEFEN

-5-

- c) Verneverdige bygninger kan innvendig istandsettes teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseieres ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
- d) Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter.
- e) Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles i bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 12.

- a) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av lekeplass og atkomst til offentlig veg.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomte.

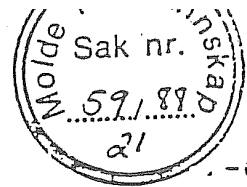
Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggebransjen.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.
- e) Bygninger som er spesielt utsatt for støy skal gis en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger veiledende støygrenser i rundskriv T 8/79 fra Miljøverndepartementet.



POSTBOKS 53, 6401 MOLDE

TELEFON (072) 53 233



REGULERINGSSJEFEN

§ 13.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 14.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE, 25. august 1987

Otto Nøst



MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

Oddvar Sæter

BESTEMMELSER TIL
REGULERINGSENDRING FOR
DEL AV ENEN GÅRD – GNR 27, BNR 17,459, 518.
Molde kommune

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder

- Bolig
- Offentlige bygninger

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

Friområder

- Park, turveg, lekeplass

Fellesområder

- Felles avkjørsel

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

I forbindelse med byggemelding skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av nye bygg, grunnflate, høyde og takform på bygningene og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Planen skal også vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering og terrengbehandling med høydeangivelse.

For å vurdere byggesaken kan plan- og utviklingsstyret kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås.

Plan- og utviklingsstyret kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

2.2 Byggegrenser

Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder plan- og bygningslovens krav om avstand til nabogrense.

2.3 Form og fasader

Plan- og utviklingsstyret skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale.

Farge på hus skal godkjennes av plan- og utviklingsstyret.

2.4 Ubebygd areal

Ubebygd areal skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. Trær og annen vegetasjon som er av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten kommunen sitt samtykke.

2.5 Frisikt

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter plan- og utviklingsstyrets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.

2.6 Støy

Bygninger som er spesielt utsatt for støy skal gis en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger veiledende støygrenser i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet.

§ 3 OMRÅDE FOR BOLIGER

3.1 Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter plan- og utviklingsstyrets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

3.2 Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Garasje kan oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m².

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- 4.1 Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av plan- og utviklingsstyret.
- 4.2 Plan- og utviklingsstyret kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av de enkelte bygg behandles.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- 5.2 **Gang- og sykkelveg**
Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- 5.3 Kjøring på gang- og sykkelvegene tillates kun i forbindelse med kommunal eller sosial tjenesteyting og nødvendig varetransport til området. Enkelttomter kan gis atkomst over regulert gang- og sykkelveg.

§ 6 FRIOMRÅDER

Park, turveg, lekeplass

- 6.1 Friområdet kan opparbeides og da etter egen opparbeidelsesplan som viser de forskjellige tiltak. Opparbeidelsesplanen godkjennes av plan- og utviklingsstyret.

§ 7 FELLES AVKJØRSEL

- 7.1 Felles avkjørsel skal være atkomst for eiendommen gnr 27, bnr 459 og den nye boligtomten som utskilles fra nr 27, bnr 459.
- 7.2 Felles avkjørsel skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av boligeierne nevnt i punkt 7.1.

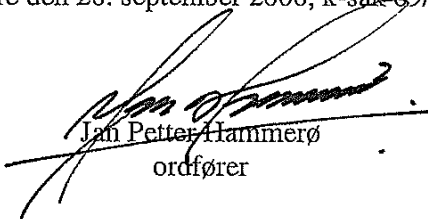
§ 8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- 8.2 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Molde, 15.05.06

Arkitektkontoret BBW AS

Vedtatt i Molde Kommunestyre den 28. september 2006, k-sak 69/06.



Jan Petter Hammerø
ordfører



MOLDE KOMMUNE
ORDFØRER

Nabolagsprofil

Naustbakken 8 - Nabolaget Tøndergård/Fuglset østre - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚗 Tøndergård	3 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	0.3 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	6 min 🚶

Skoler

Kviltorp skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
169 elever, 12 klasser	1.6 km
Langmyra skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
427 elever, 31 klasser	1.7 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
349 elever, 24 klasser	1.1 km
Romsdal videregående skole	18 min 🚶
1037 elever	1.4 km
Molde videregående skole	7 min 🚶
770 elever	2.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Community by Shell Recharge Enenv...	7 min 🚶
🚗 Molde Supercharger	7 min 🚶

«Nærhet til badestrand, skoler, gangveier, butikker.
Sentralt men likevel skjermet.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

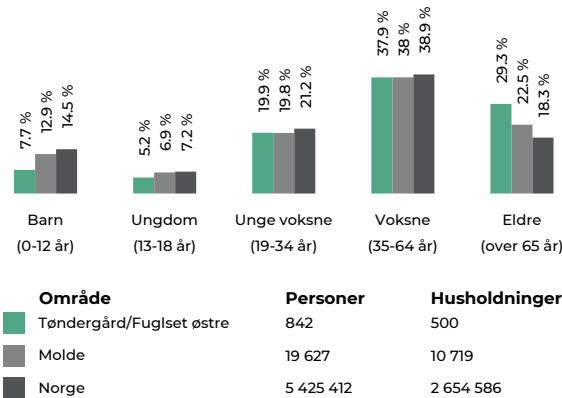
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
109 barn	1.1 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
20 barn	1.2 km
Langmyra barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
32 barn	1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Fuglset	7 min 🚶
Kiwi Bergmo	10 min 🚶
PostNord	0.9 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Vedlikehold hager

Godt velholdt 80/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

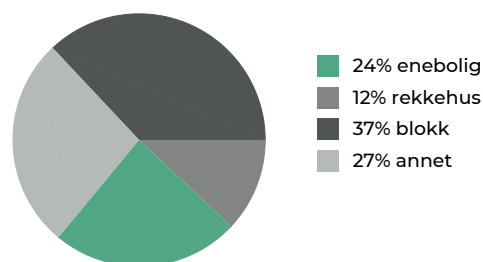
Gateparkering

Lett 77/100

Sport

🏆 Tøndergård skole	9 min 🚶
Ballspill, fotball	0.6 km
🏆 Moldehallen	11 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	11 min 🚶
🏊 Pro Gym Eikremsvingen	5 min 🚶

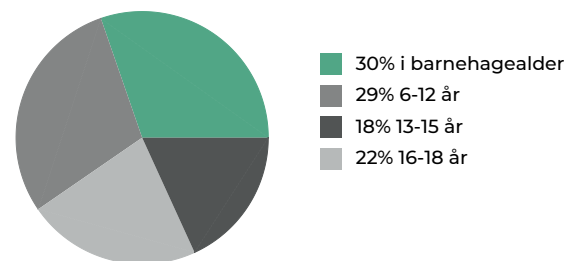
Boligmasse



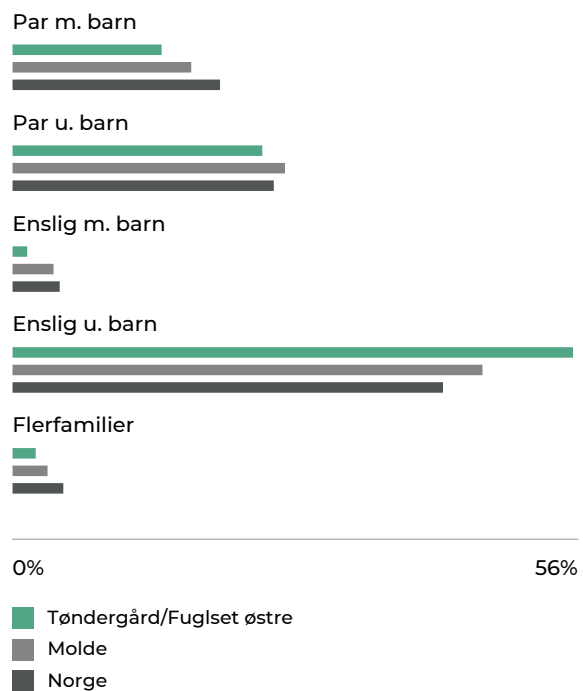
Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	17 min 🚶
📍 Apotek 1 Roseby	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

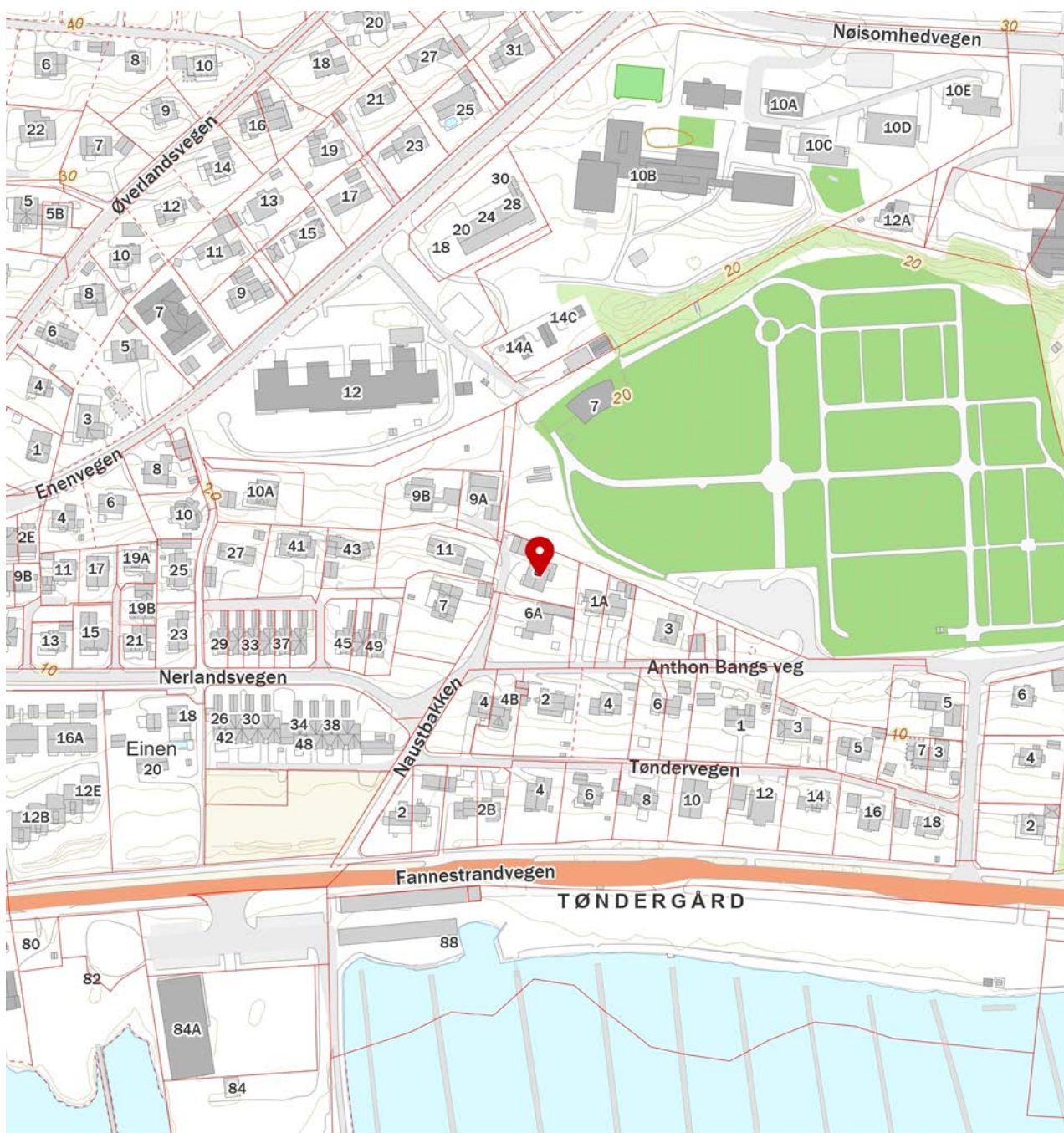
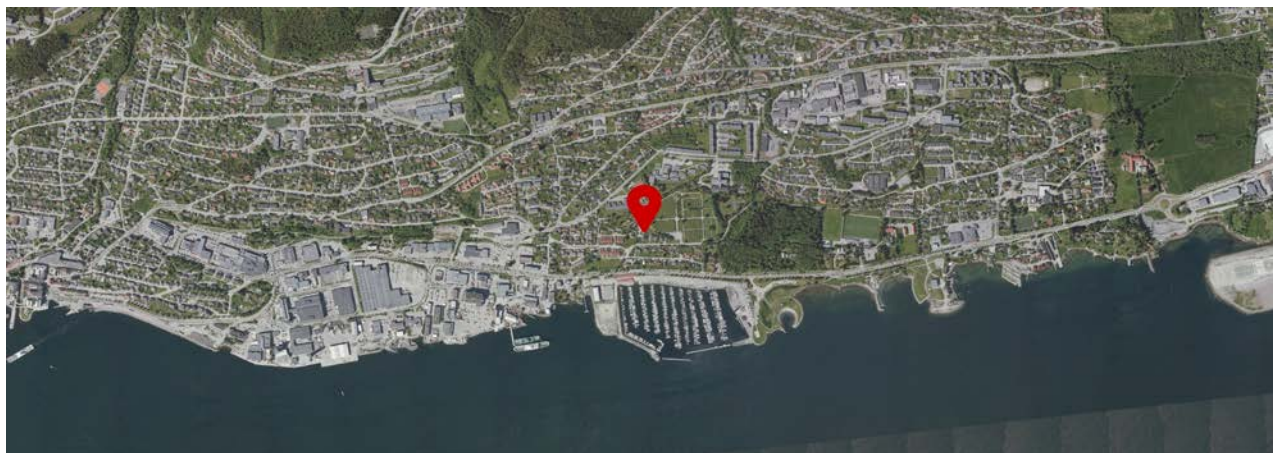


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

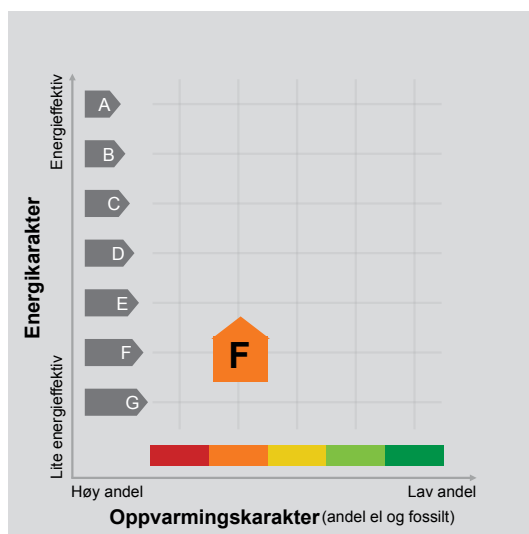


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Naustbakken 8
Postnummer	6416
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13454035
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-170222
Dato	18.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På~~ ~~energiattesten~~ ~~energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 15-0112/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Naustbakken 8, 6416 Molde - gnr. 28, bnr. 47, snr. 2 i Molde kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Romsdal Eiendomsmegling AS, Fannestrandvegen 49B, 6415 Molde

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Kristian Mordal Syslak til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontakinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsめglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenningen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/