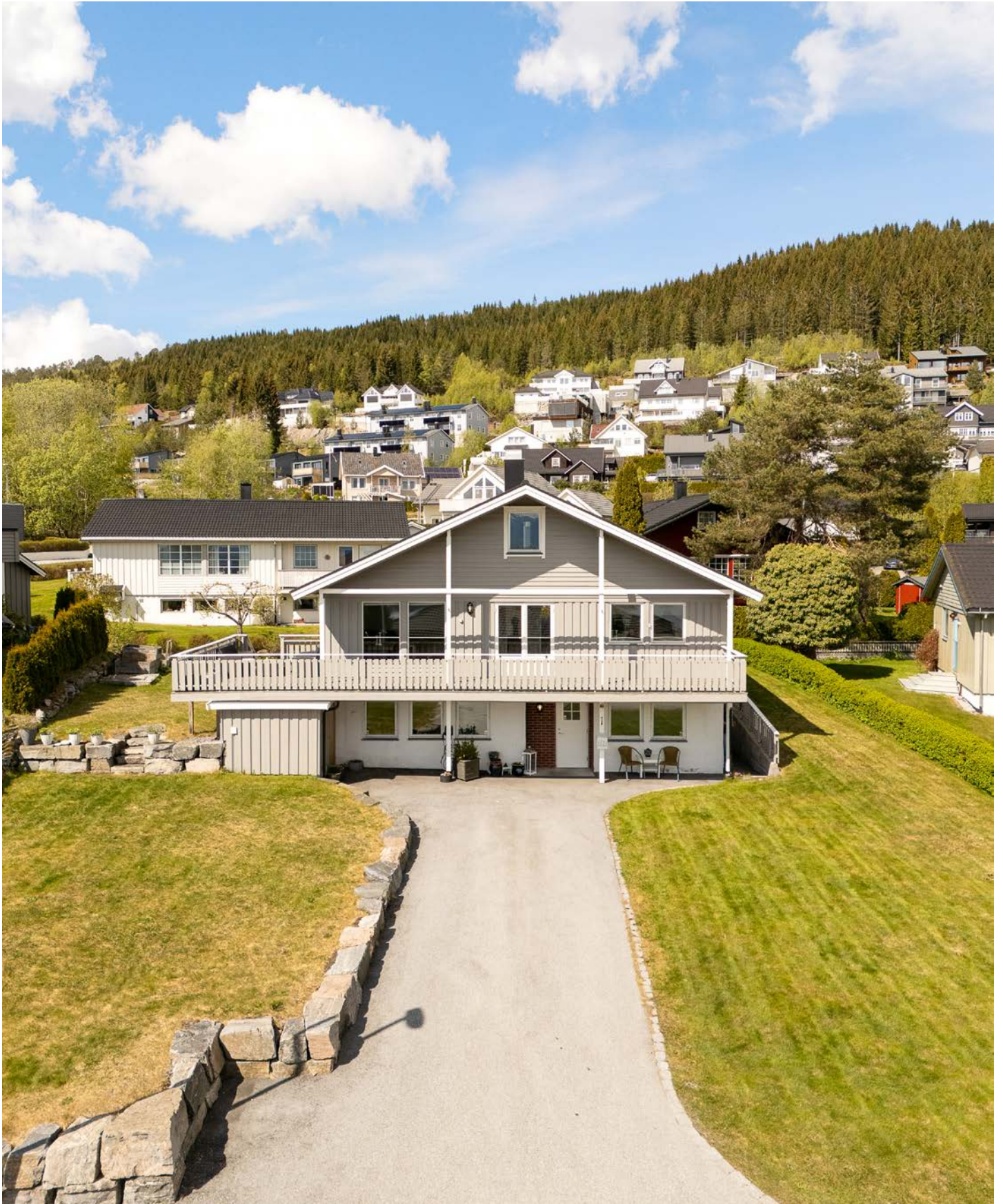


Blåmeisvegen 1

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 6 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 202/226 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Blåmeisvegen 1

Enebolig med fantastisk utsikt - gjennomgående renoverert 2014 - nytt tak - garasje

Adresse	Blåmeisvegen 1 6425 MOLDE
Prisantydning	Kr 6 490 000,-
Omkostninger	Kr 181 240,-
Totalpris	Kr 6 671 240,-
BRA-i/BRA Total	202/226 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982
Soverom	5

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Blåmeisvegen 1!

Flott enebolig beliggende på populære Råkhaugen, med kort vei til barnehage, skole, turmuligheter, dagligvare m.m.

Boligen går over tre plan og inneholder blant annet 5 soverom, to stuer, to bad, vaskerom, kjøkken, stor syd- og vestvendt veranda, samt bra med bodplass.

Boligen er gjennomgående og grundg renoverert i 2013-14, med blant annet etterisolering av alle yttervegger og etasjeskiller, halvparten av boligens vindu er byttet og nesten alle innvendige overflater er oppusset. Ny taktekking fra 2021 - PowerTec.

Det er fantastisk sydvendt utsikt fra eiendommen, samt romslig og opparbeidet tomt rundt boligen. Her har man et skikkelig familiehjem!

Velkommen til visning! Husk påmelding.

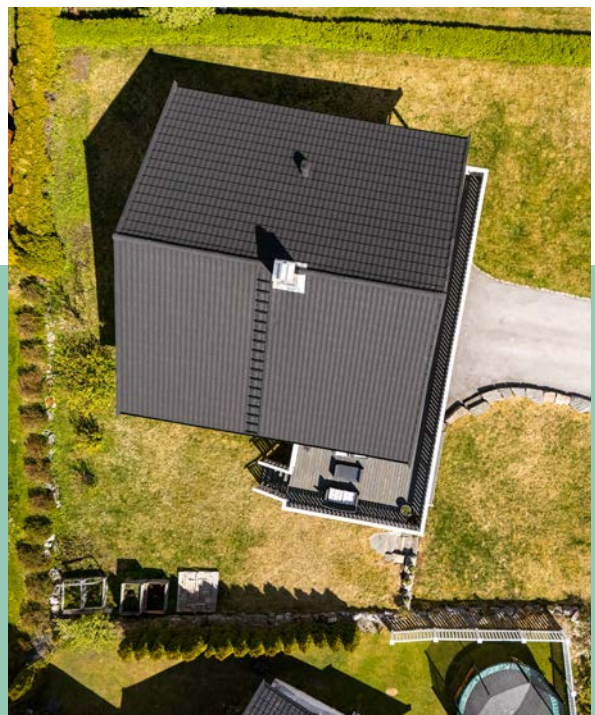
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Vedlegg	34
Plantegning	37
Budgivning	100

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



















I DETTE HUSET...
ER VI EKTE
ER VI GJØR FEIL
VI SIER UNNSKYLD
VI TILGIR
VI HAR MASSE
MORO
VI KLEMMER MYE
VI ER HØYLYTTE
VI ER EN FAMILIE
MED MASSE
KJÆRLIGHET

















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger på Råkhaugen i Nordbyen, ca 7 km nord/øst for Molde sentrum. Det er kort veg til dagligvareforretning, fotballbane, barnehage og barneskole. Fine turområder i nærområdet.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Blåmeisvegen 1, 6425 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0112/26

SELGER

Torgrim Klykken Johnsen

Renate Håbet Johnsen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 31, bruksnummer 301, , ideell andel 1/1. i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

TOMT

Eiet tomt på 737 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er på ca 737,7 m2, og er opparbeidet med plen og beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.05.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1982

BYGGEÅR

Eneboligen er oppført i 1982. Byggegrunnen er opplyst å være fjell, men dette er ikke dokumentert.

Fundamentene er ikke synlige.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Det er registrert avflassing og nedbrytning av puss på den nedre delen av grunnmuren. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at asfaldtekket er lagt helt inntil grunnmuren uten tilstrekkelig klaring mellom terreng og pussflate. Direkte kontakt mellom asfalt og puss medfører økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen, noe som over tid kan føre til frostsprengning, oppsprekking og videre nedbrytning av pusslaget.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk i tre. Fasaden er kledd med liggende og stående bordkledning, hovedsakelig fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket består av eldre sutaksplater fra byggeåret. Taktekingen er av typen Powertekk og ble lagt i 2021. Loftskonstruksjonen er fullisolert helt opp mot undertaket, uten etablert luftespalte. Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Underetasjen har et støpt betonggulv mot grunn.

Boligen har en kombinasjon av originale trevinduer med 3-lags glass og nyere trevinduer med 2-lags glass fra 2013/14. Hovedytterdører og balkongdør er fabrikkmalte, i tre med 2-lags glass, og er fra 2013/14.

Eiendommen har en vestvendt veranda oppført i betong og tre, samt en sydvendt veranda i tre. Begge har rekkverk av tre.

Det er en garasje plass i et felles garasjeanlegg. Bygget er oppført med en bindingsverkskonstruksjon i tre på en støpt betongplate, med utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer - byggeår/eldre årgang

Avvik: Karmene i enkelte vinduer fremstår som slitte. Overflatebehandlingen er stedvis svekket, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

For isolerglass er forventet levetid ca. 20-30 år, og det foreligger risiko for punktering.

- Overflater

Avvik: I hovedetasjen er det registrert flere glipper og ujevnheter i laminatgulvene. Det ble også registrert en del knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning og normal ferdsel. Forholdene vurderes å være relatert til alder, bruksslitasje og bevegelser i undergulv/gulvkonstruksjon.

- Rom Under Terreng - utvendig bod

Avvik: Boden er oppført med betonggulv og vegger av betong/lettklinker. Overliggende veranda fungerer samtidig som tak over boden. Årsaken til vanninnsiget er ikke avklart ved visuell befaring, men forholdet kan skyldes mangelfull drenering/avrenning.

- UNDERETASJE > 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.

- UNDERETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Veggplatene er montert med svært liten avstand ned mot gulvoverflaten, og det er ikke benyttet bunnprofil under platene.

- UNDERETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

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

Det er registrert sprekker og brudd i epoxybelegget. Overflaten fremstår ikke som tett, og sprekkdannelser kan medføre risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner. Manglende tilfredsstillende fall og utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel reduserer også gulvets evne til å holde tilbake vann ved lekkasje eller søl.

- Avløpsrør

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

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet

med nyere rørinstallasjoner.

- Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler ventiler i kontor/soverom i loftet.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreningssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UNDERETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: I henhold til NS 3600 vurderes forholdet som et TG3-avvik, da tettesjikt ikke er fagmessig avsluttet mot sluk. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen, og rommet fremstår å fungere tilfredsstillende ved normal bruk som vaskerom.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse: Forsikrings sak

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

Ja

Beskrivelse: Ny membran lagt under flis på begge bad. Ny sluk på bad 1.etg. Våtromsplater.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger 1 Molde

Beskrivelse: Lagt rør i rør på alt av vannrør i hus.

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

Ja

Beskrivelse: Råbod ute har innsig av vann gjennom mur.

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

Ja

Beskrivelse: Murpuss utenfor vaskerom har falt av grunnet asfaltering inntil vegg. Har vært inspisert av fagfolk og

kommer av at asfalt ligger helt til vegg.

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

Ja

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse: Det var museskader i 2013. Alle vegger/tak ble åpnet og byttet isolasjon av Polygon.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Egeninnsats / Faglært venn

Beskrivelse: Oppgradert sikringskap og ventilasjonsrør.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Defa lader

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggmester Haltvik

Beskrivelse: Skiftet tak sommeren 2021 - Powertek Nordic av Byggmester Haltvik Terrasse revet og bygd opp igjen med egeninnsats Råbod ute bygd med egeninnsats. Ny garasjeportåpner 2025

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- 2025 - Ny garasjeportåpner Ifølge selger ble det montert ny garasjeportåpner i 2025. Dokumentasjon er ikke forelagt.

2023:

- 2023 - Feilsøking og utskifting av termostat Det foreligger dokumentasjon fra MIFO AS vedrørende feilsøking og bytte av termostat. Arbeidet er risikovurdert og dokumentert av registrert elektroinstallatør.

2021:

- 2021 - Utskifting av takteking Taket ble skiftet sommeren 2021. Det ble montert Powertekk takteking.

Arbeidene er opplyst utført av Byggmester Haltvik.

- 2021 - Oppgradering av terrasse Veranda er ifølge selger revet og bygget opp igjen med egeninnsats med unntak av bærende konstruksjoner.

- 2021 - Oppføring av råbod Råbod utvendig er oppført med egeninnsats ifølge selger.

2014:

- 2014 - Elektriske arbeider / varmekabler Det foreligger samsvarserklæring fra MIFO AS vedrørende elektriske arbeider, herunder montering av varmekabel på bad i kjeller. Arbeidene er dokumentert utført i henhold til NEK 400:2010.

- 2014 - Sanerings- og håndverksarbeider Det foreligger fakturaer fra Polygon vedrørende saneringsarbeider, materialleveranser og håndverkstjenester utført som følge av registrerte skader i boligen.

- 2014 - Arbeider på sanitæranlegg Det foreligger faktura fra Rørlegger 1 Molde AS vedrørende arbeid på servant, sanitærutstyr og rørdeler i forbindelse med våtromsarbeider.
- Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2014.
- Vaskerommet har nye våtromsplater på vegger i 2014.

2013:

- 2013-2014 - Utbedring etter museskader / forsikrings sak Det foreligger dokumentasjon på omfattende utbedringsarbeider etter registrerte museskader i boligen. Ifølge egenerklæringen ble alle vegger og himlinger åpnet, og isolasjon ble skiftet ut av Polygon. Anticimex sin skadetakst beskriver sanering av museskader med demontering av himlinger, vegger og isolasjon i flere rom, herunder bad, vaskerom, kjøkken og soverom.
- 2013-2014 - Renovering av bad/våtrom Ifølge selger ble begge bad oppgradert i forbindelse med forsikrings sak. Det ble lagt ny membran under fliser på begge bad, montert våtromsplater samt skiftet sluk på bad i 1. etasje. Arbeidene er opplyst utført av Polygon.
- 2013-2014 - Oppgradering av vann- og avløpsanlegg Det ble lagt nytt rør-i-rør-system på boligens vanninstallasjoner. Arbeidene er opplyst utført av Rørlegger 1 Molde AS. Fremlagt dokumentasjon opplyser også om nye avløpsrør i plast og nytt tappevannsskap.
- Det er skiftet en del vinduer i boligen i 2013/14. vindu i soverommet i loftet mot nord er skiftet, vindu i stue mot vest, begge vinduene i soverommene i hovedetasje. Vinduene som er skiftet er trevinduer med 2-lags glass.
- Renovert sikringskap via vernetjeneste av faglært elektriker i 2013.
- Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2013, plassert i vaskerommet.
- Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom via vifte montert på loft, nytt anlegg i 2013/14.
- Boligen har fabrikkmalte hovedytterdører og fabrikkmalte balkongdør i tre med 2-lags glass. Alle dørene er nye i 2013/14.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Konsentrert boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Nordbyen Øst, Gjerhaugen - Råkhaugen (plan-ID 1078), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse.. 13.12.1978

Følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, ikraftttredelse 06.10.2016. 737 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone S_130 i kommuneplanen, som innebærer byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

OPPVARMING

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Boligen har panelovner, gulvvarme i vindfang, hall, hobbyrom og alle våtrom, samt vedfyring i stue.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje - felles garasjerekke med egen garasjeplass. Ellers parkering på egen tomtegrunn, samt felles parkeringsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. 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 UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for nybygg av enebolig i Blåmeisvegen 1, datert 16.08.1984.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

16.08.1984.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

INNHold

Loft: Stue og kontor/soverom

1. Etasje: 2 soverom, gang, bad, kjøkken og stue.

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, hobbyrom, soverom, 3 boder, bad, vaskerom og badstue. Utvendig bod

Garasjeplass i felles garasjerekke.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2014 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Gulvet har laminat, veggene har smart panel plater og det er malt panel i himling. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Badet ble renoverert i 2013-2014. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i yttervegg.

Bad underetasje:

Badet ble renoverert i 2013/14. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i himling.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har epoxybelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger fra 2014 og tak-ess plater i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og et vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via ventil i yttervegg.

Badstue underetasje:

Badstuen har betonggulv, og panel på vegger og i himling. Den er innredet med benk og ovn, og har to ventiler.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat i loft og hovedetasje.

Vegger: I loftet er det smartpanel plater, tapet og malt panel. I hovedetasje er det malt panel, smartpanel plater og tapet.

Himling: MDF-panel i loftet. I hovedetasje er det MDF-panel og tak-ess plater.

Overflatene i loftet er fra 2013/14.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) fra 2013/14. Fordelerskap er plassert i vaskerom, og stoppekran er i vegg i vaskerommet med tilkomst via inspeksjonsluke.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Deler av anlegget er fra byggeår, mens deler ble skiftet i 2013/2014. Lufting av kloakk er ført ut over tak.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom via en vifte montert på loft, anlegget er fra 2013/14. Øvrig

ventilasjon er naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2013, plassert i vaskerommet.

- Oppvarming: Boligen oppvarmes med panelovner, gulvvarme og vedfyring. Det er gulvvarme i vindfang, hall, hobbyrom og alle våtrom.

- Andre installasjoner: Det er innlagt fiber fra Istadfiber.

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: 202 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 226 m²

TBA: 45 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Vindfang, hall m/trapp, hobbyrom, soverom, 3 boder, bad, vaskerom og badstue

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 89 m² 2 soverom, gang, bad, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 26 m² Stue og kontor/soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJEPLASS I FELLES GARASJER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 040,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 13 003,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 485 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 490 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 162 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 181 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 671 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/31/301:

14.07.1981 - Dokumentnr: 6648 - Rettigheter iflg. skjøte

14.07.1981 - Dokumentnr: 6647 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:31 Bnr:266

01.01.2020 - Dokumentnr: 1707712 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:31 Bnr:301

GRUNNBOKSDATO

15.05.2026

FORSIKRINGSELSESKAP

FREMTIND

POLISENUMMER

31156884

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35 000,-	(inkl. mva.)		
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,-	(inkl. mva.)		
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)		
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)		
Visninger og overtagelse (pr. stk.) (gratis hverdager 09-16)	kr.	1 950,-	(inkl. mva.)		
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)		

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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.

VEDLEGG

Plantegning dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

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

BLÅMEISVEGEN 1

Plantegning dagen innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



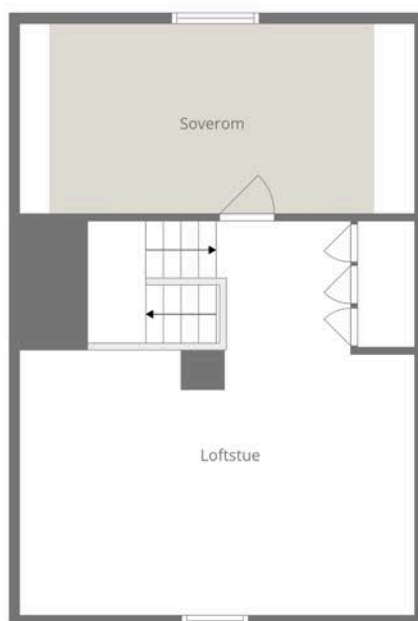
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0112/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Renate Håbet Johnsen	Torgrim Klykken Johnsen
Gateadresse	
Blåmeisvegen 1	
Poststed	Postnr
MOLDE	6425
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	FREMTIND
Polise/avtalenr.	31156884

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RHJ, TKJ

1

Document reference: 15-0112/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Defa lader

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet tak sommeren 2021 - Powertek Nordic av Byggmester Haltvik Terasse revet og bygd opp igjen med egeninnsats Råbod ute bygd med egeninnsats. Ny garasjeportåpner 2025

Arbeid utført av

Byggmester Haltvik

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Håbet Johnsen	c809ca2cd2d4f64d0b3fc ff230f503810f46f96e	05.05.2026 10:22:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgrim Johnsen	e9fa1f1df7587f2dbec59f2 e12d1129cfb0594da	05.05.2026 10:16:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0112/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Blåmeisvegen 1 , 6425 MOLDE
 MOLDE kommune
 # gnr. 31, bnr. 301

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21039-2384

Eiendomsverdi ref nr: TX4227

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 følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er en enebolig oppført i 1982. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre. Fasader er kledd med liggende og stående bordkledning. Boligen har saltak med A-takstoler i tre, undertak av eldre sutaksplater fra byggeår og taktekkning av Powertekk fra 2021. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, og underetasje har støpt betonggulv mot grunn.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er en enebolig fra 1982 med saltak, yttervegger i bindingsverk og fasader med liggende og stående bordkledning. Taktekkning ble skiftet i 2021 til Powertekk. Boligen har flere veranda -/terrassearealer utført i tre og betong, samt nyere ytterdører og delvis utskiftede vinduer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen overflater av laminat, smartpanel, malt panel, tapet, MDF-panel og tak-ess-plater. Flere overflater ble fornyet i 2013/2014 i forbindelse med renovering etter forsikrings sak. Boligen har rom over flere plan og fremstår med en kombinasjon av opprinnelige og moderniserte løsninger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i 1. etasje, bad i underetasje og vaskerom i underetasje. Begge bad er oppgradert i 2013/2014. Vaskerommet er i stor grad fra byggeår, men har nyere våtromsplater på vegger fra 2014. Våtrommene har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra JKE Design fra 2014 med glatte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badestuen har betonggulv, panel på vegger og i himling. Det er innredet benk og ovn. To ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system fra 2013/2014, plast avløpsrør, mekanisk avtrekk fra våtrom og varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2013. Sikringskap er renoveret i 2013, og det foreligger elkontroll fra 2024. Boligen har innlagt fiber.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Byggegrunn er opplyst å være fjell, men dette er ikke dokumentert. Tomten er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Drenering og utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert forhold knyttet til lav rekkverkshøyde på verandaer sammenlignet med dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er ikke utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

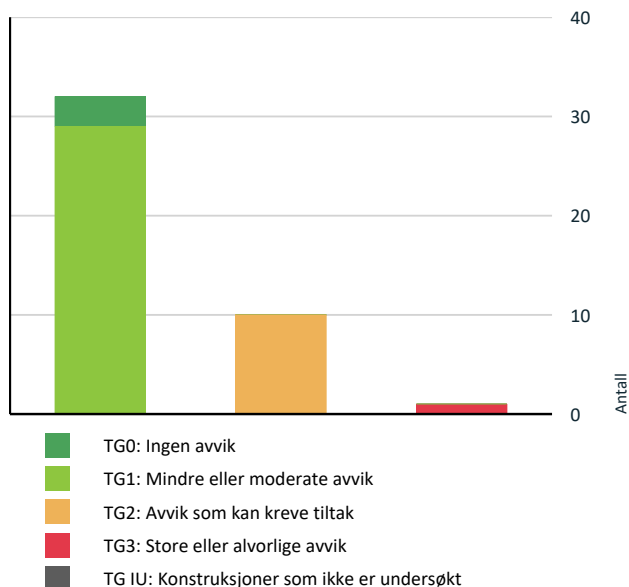
[Gå til side](#)

Enebolig

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

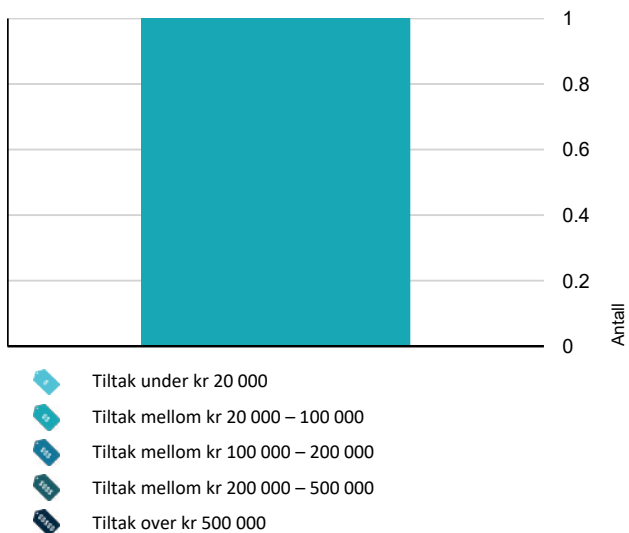
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - byggeår/eldre årgang [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng - utvendig bod [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en gjennomgående normal til modernisert standard. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er oppgradert i perioden 2013–2014, blant annet våtrom, vannrør, deler av avløpsanlegg, overflater, kjøkken, ventilasjon og elektriske arbeider. Kjøkkeninnredning er fra JKE Design fra 2014. Badene er renovert i 2013/2014, mens vaskerommet i stor grad er fra byggeår med enkelte oppgraderinger. Boligen har blandet oppvarming med panelovner, gulvvarme og vedfyring.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder, bruk og utførte oppgraderinger. Det må likevel påregnes videre løpende vedlikehold av eldre bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	2013–2014 – Utbedring etter museskader / forsikrings sak Det foreligger dokumentasjon på omfattende utbedringsarbeider etter registrerte museskader i boligen. Ifølge egenerklæringen ble alle vegger og himlinger åpnet, og isolasjon ble skiftet ut av Polygon. Anticimex sin skadetakst beskriver sanering av museskader med demontering av himlinger, vegger og isolasjon i flere rom, herunder bad, vaskerom, kjøkken og soverom.
2013	Modernisering	2013–2014 – Renovering av bad/våtrom Ifølge selger ble begge bad oppgradert i forbindelse med forsikrings sak. Det ble lagt ny membran under fliser på begge bad, montert våtromsplater samt skiftet sluk på bad i 1. etasje. Arbeidene er opplyst utført av Polygon.

2013	Modernisering	2013–2014 – Oppgradering av vann- og avløpsanlegg Det ble lagt nytt rør-i-rør-system på boligens vanninstallasjoner. Arbeidene er opplyst utført av Rørlegger 1 Molde AS. Fremlagt dokumentasjon opplyser også om nye avløpsrør i plast og nytt tappevannsskap.
2014	Modernisering	2014 – Elektriske arbeider / varmekabler Det foreligger samsvarserklæring fra MIFO AS vedrørende elektriske arbeider, herunder montering av varmekabel på bad i kjeller. Arbeidene er dokumentert utført i henhold til NEK 400:2010. Kilde: Fremlagt samsvarserklæring.
2014	Modernisering	2014 – Sanerings- og håndverksarbeider Det foreligger fakturaer fra Polygon vedrørende saneringsarbeider, materialleveranser og håndverkstjenester utført som følge av registrerte skader i boligen. Kilde: Fremlagte fakturaer fra Polygon.
2014	Modernisering	2014 – Arbeider på sanitæranlegg Det foreligger faktura fra Rørlegger 1 Molde AS vedrørende arbeid på servant, sanitærutstyr og rørdeler i forbindelse med våtromsarbeider. Kilde: Fremlagt faktura.
2021	Modernisering	2021 – Utskifting av taktekkning Taket ble skiftet sommeren 2021. Det ble montert Powertekk taktekkning. Arbeidene er opplyst utført av Byggmester Haltvik. Dokumentasjon foreligger.
2021	Modernisering	2021 – Oppgradering av terrasse Veranda er ifølge selger revet og bygget opp igjen med egeninnsats med unntak av bærende konstruksjoner.
2021	Modernisering	2021 – Oppføring av råbod Råbod utvendig er oppført med egeninnsats ifølge selger.
2023	Modernisering	2023 – Feilsøking og utskifting av termostat Det foreligger dokumentasjon fra MIFO AS vedrørende feilsøking og bytte av termostat. Arbeidet er risikovurdert og dokumentert av registrert elektroinstallatør. Kilde: Fremlagt dokumentasjon fra MIFO AS.

Tilstandsrapport

2024	Modernisering	2024 – Brannforebyggende elk kontroll Det foreligger elk kontroll utført etter NEK 405-2:2020 av MIFO AS. Kontrollrapporten opplyser at elanlegget fremstår i god stand sett i forhold til byggeår, men det ble registrert enkelte avvik med middels prioritet, herunder mangelfullt festet elbillader og løse stikkontakter. Elkontroll rapport foreligger.
2025	Modernisering	2025 – Ny garasjeportåpner Ifølge selger ble det montert ny garasjeportåpner i 2025. Dokumentasjon er ikke forelagt.



Skorstein over tak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det ble utført utskifting av taktekkning sommeren 2021. I forbindelse med arbeidene ble det montert Powertekk taktekkning på boligen. Arbeidene er ifølge opplysninger fra selger utført av Byggmester Haltvik. Opplysningene er hentet fra selgers egenerklæring.



Oversiktsbilde av taktekkning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med utvendige fasader kledd med både liggende og stående bordkledning, hovedsakelig fra byggeår. Det er registrert at enkelte kledningsbord er skiftet i forbindelse med fjerning av vindu på bad i hovedetasje. Kledningen fremstår som normalt vedlikeholdt og i generelt god stand sett i forhold til alder og værbelastning.

Det er montert musebånd ved lufting bak kledning. Utførelsen fremstår imidlertid ikke som helt tett enkelte steder, og det kan derfor ikke utelukkes at smågnagere kan komme inn bak kledningen. Det anbefales justeringer for å bedre tettheten, eller montere musebørste.



Musesperre er ikke tett flere steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med A-takstoler i tre fra byggeår. Undertaket består av eldre sutaksplater fra byggeår (1982). Takkonstruksjonen er besikket fra tilgjengelige raftekott.

Loftskonstruksjonen er fullisolert helt opp mot undertaket uten etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak. Eldre sutaksplater fra denne perioden har normalt ikke samme diffusjonsåpne egenskaper som moderne undertaksløsninger. Manglende luftespalte kan medføre økt risiko for kondensdannelse og fuktopphopning i konstruksjonen, særlig ved høy inneluftfuktighet eller utilstrekkelig ventilasjon.

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tydet på aktiv kondensproblematikk eller pågående fuktskader i takkonstruksjonen. Det er imidlertid observert eldre fuktmerker i undertaket ved luftelyre/gjennomføring. Det ble ikke registrert unormale utslag ved fuktmåling på befaringstidspunktet, og forholdet vurderes derfor som eldre og tilsynelatende tørt.

Ventilasjonskanal ført i kald sone er ikke isolert. Uisolerte ventilasjonskanaler i kalde konstruksjoner kan medføre kondensdannelse på kanaloverflater med fare for fuktskader over tid. Isolering av ventilasjonskanalen anbefales.



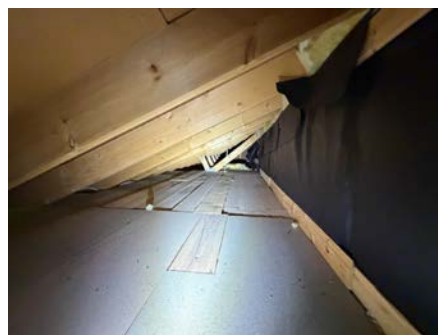
Full isolert takkonstruksjon. Ingen forhold som tyder på kondensproblematikk.



Lufting fra raft.



Fuktmåling i undertak ved luftelyre, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av raftekott.

TG 2 Vinduer - byggeår/eldre årgang

Beskrivelse

Originale vinduer er trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i enkelte vinduer fremstår som slitte. Overflatebehandlingen er stedvis svekket, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. For isolerglass er forventet levetid ca. 20–30 år, og det foreligger risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold. På sikt må utskifting av vinduer forventes.

TG 1 Vinduer - nyere årgang

Beskrivelse

Det er skiftet en del vinduer i boligen i 2013/14. vindu i soverommet i loftet mot nord er skiftet, vindu i stue mot vest, begge vinduene i soverommene i hovedetasje. Vinduene som er skiftet er trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte hovedytterdører og fabrikkmalte balkongdør i tre med 2-lags glass. Alle dørene er nye i 2013/14.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt veranda oppført i betong og tre på ca. 3,5 kvm med utgang fra soverom i 1. etasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 95 cm.

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 42 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 94 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

I loftet er det laminat på gulvene, veggene har smartpanel plater, tapet og malt panel, innvendig tak/himling av mdf-panel. Alle overflater er nytt i 2013/14 med unntak av sørvegg, denne veggen ble ikke åpnet ifm med renovering.

I hovedetasje er det laminat på gulvene, malt panel på vegger, smartpanel plater og tapet. Innvendig tak er kledd med mdf-panel og tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hovedetasjen er det registrert flere glipper og ujevnheter i laminatgulvene. Det ble også registrert en del knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning og normal ferdsel. Forholdene vurderes å være relatert til alder, bruksslitasje og bevegelser i undergulv/gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glipper og knirk kan medføre redusert komfort og indikere bevegelser eller ujevnheter i underlaget. Det anbefales nærmere kontroll og eventuelle utbedringer dersom forholdene øker i omfang eller oppleves sjenerende ved bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i loft:

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 soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. 6 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot vest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm høydeforskjell. 7 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue.

MERK:

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

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 1 Rom Under Terreng

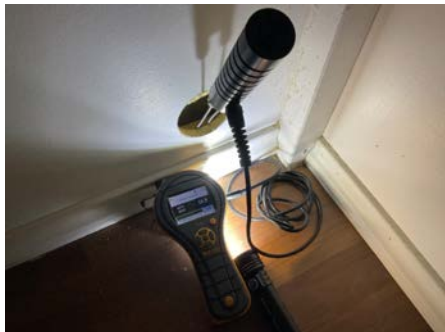
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av kjeller har en riskonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenering på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på dreneringen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i kjellerbod mot nordøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 16,8 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk. Ikke utslag på fukt.

TG 2 Rom Under Terreng - utvendig bod

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er registrert tegn til vanninnslag/fuktpåvirkning i bod under veranda. På befaringstidspunktet ble det observert fuktmerker og misfarging på gulv og nedre del av vegg mot yttervegg/fundament. Forholdet tyder på at det periodisk trenger inn vann i boden, trolig i forbindelse med nedbør, snøsmelting eller avrenning fra terrasse/verandakonstruksjon over.

Vurdering av avvik:

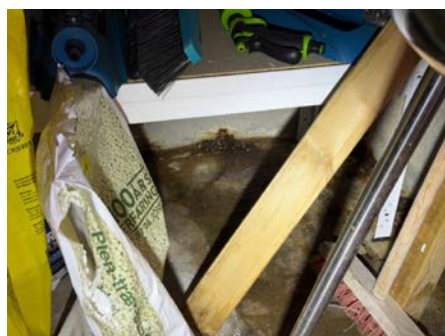
- Det er avvik:

Boden er oppført med betonggulv og vegger av betong/lettklinker. Overliggende veranda fungerer samtidig som tak over boden. Årsaken til vanninnslaget er ikke avklart ved visuell befaring, men forholdet kan skyldes mangelfull drenering/avrenning.

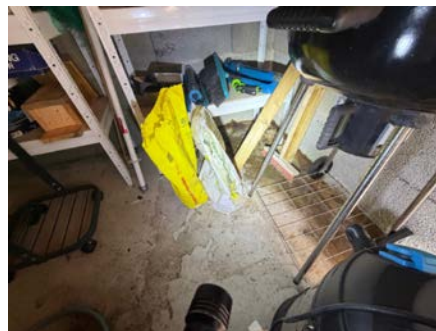
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet, men vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre skader på materialer, overflater og lagrede gjenstander etc. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales for å avklare omfang og årsak til vanninnslaget, samt etablere tilfredsstillende tetting og bortledning av vann.



Innsig av vann i tilbygget bod under veranda.



Innsig av vann i tilbygget bod under veranda.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med panelovner, gulvvarme og vedfyring. Det er gulvvarme i vindfang, hall, hobbyrommet og alle våtrom.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble i 2013–2014 renoveret etter museskader. Det foreligger dokumentasjon fra Anticimex, Polygon, Rørlegger 1 Molde AS og MIFO AS vedrørende sanering, reparasjon og oppgraderingsarbeider utført i forbindelse med museskader og renovering av våtrom. Kilde: Fremlagte fakturaer, service rapporter og skadetakst.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk, reguleres fra bryter plassert i skapet i loft. Tilluft ventil i yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet dør døren til sluk, ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til krav. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

MERK:

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



Sluk, synlig membran korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, reguleres fra bryter plassert i skapet i loft. Tilluft ventil i yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2013/14. ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk, reguleres fra bryter plassert i skapet i loft. Tilluft ventil i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 11 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Flislagt oppkant ved dørterskel på ca 30 mm, ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskelen, ikke mulig for kontroll. Det er avvik på lokalfall rundt sluken.

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.

Tilstandsrapport

Fungere so, dette så lenge det dusjes i tett dusjkabinett med avløp før direkte ned i sluken.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

MERK:

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

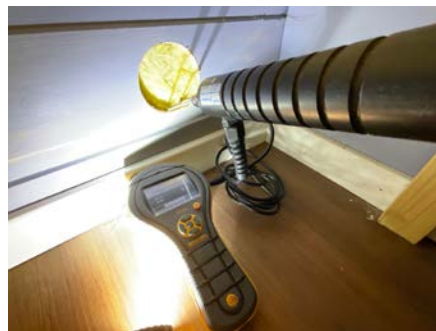
Det er mekanisk avtrekk, reguleres fra bryter plassert i skapet i loft. Tilluft ventil i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy 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.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er i stor grad fra byggeår, nye våtromsplater på vegger i 2014. Vaskerommet har epåoxybelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Det er mekanisk avtrekk, reguleres fra bryter plassert i skapet i loft. Tilluft ventil i yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplatene er montert med svært liten avstand ned mot gulvoverflaten, og det er ikke benyttet bunnprofil under platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende klaring mot gulv kan medføre økt fuktbelastning på platematerialet ved rengjøring, søl eller eventuell fuktpåvirkning fra gulv. Bunnprofil bidrar normalt til å beskytte platene mot oppfukning og gir en mer robust avslutning mot gulvet. Det anbefales jevnlig kontroll av forholdet og utbedring ved behov.



Veggplatene ligger nesten helt ned mot gulvet. Det er ikke benyttet bunnprofil under platene.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Epoxybelegg på gulv med gulvvarme. Gulvet er helt flatt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekker og brudd i epoxybelegget. Overflaten fremstår ikke som tett, og sprekke-dannelser kan medføre risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner. Manglende tilfredsstillende fall og utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel reduserer også gulvets evne til å holde tilbake vann ved lekkasje eller søl.

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.

Forholdene innebærer økt risiko for fuktskader, og det anbefales nærmere undersøkelser samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak for å sikre et tettere og mer funksjonelt gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv plassert i nærheten av varmtvannsbereder. Gulvet er påført epoxybelegg, og belegget er ført over slukområdet uten tilkobling eller innklemming i slukets klemring. Løsningen gir ikke en tett overgang mellom gulvbelegg og sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til NS 3600 vurderes forholdet som et TG3-avvik, da tettesjikt ikke er fagmessig avsluttet mot sluk. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen, og rommet fremstår å fungere tilfredsstillende ved normal bruk som vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det ikke er registrert følgeskader, innebærer løsningen økt risiko for fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl over tid. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra videre bruk og ønsket sikkerhetsnivå mot fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Epoxybelegg er smurt over sluk, ikke tett løsning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og vegghegt skyllekar i rustfritt stål.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, reguleres fra bryter plassert i skapet i loft. Tilluft ventil i yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom. Det ble målt 20,8 vektprosent i bakvegg mot vaskerommet. Fukten har ikke noe med vaskerommet og gjøre, mest sannsynlig fukt i fra grunnen, kapillært oppsug. Ingen skader registrert i borehullet.

Punktet må sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.



20,8 vektprosent i bakvegg mot vaskerommet. Fukten har ikke noe med vaskerommet og gjøre, mest sannsynlig fukt i fra grunnen, kapillært oppsug. Ingen skader registrert i borehullet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, smart panel plater på vegger og malt panel i himling. Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2014. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integreert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved reovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badestuen har betonggulv, panel på vegger og i himling. Det er innredet benk og ovn. To ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom, nytt i 2013/14. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i vegg i vaskerommet, tilkomst via inspeksjonsluke i vegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Deler av avløpsanlegget er fra byggeår, mens deler av røropplegget ble skiftet ut i forbindelse med oppgraderinger utført i 2013/2014. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking og rensing av avløpssystemet kan utføres via sluk, vannlåser og toalett.

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

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom via vifte montert på loft, nytt anlegg i 2013/14. Øvrig ventilasjon skjer ved naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler, i tråd med vanlig løsning på oppføringsstidspunktet.

Eldre ventilasjonsanlegg kan ha redusert kapasitet og funksjon som følge av slitasje. Oppgradering eller utskifting må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering i kontor/soverom i loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2013, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med fast strøm installasjon.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen i fra Istadfiber.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Renovert sikringssskap via vennetjeneste av faglært elektriker i 2013. Sikringssskap plassert i kjellerbod. Elkontroll utført av Mifo i 2024, det ble påvist avvik ved kontrollen som er utbedret.

- 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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Foreligger delvis.

Foreligger ikke for renovering av sikringssskap via vennetjeneste blant annet.

Inntak og sikringssskap

- 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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell ifølge selger. Dette er ikke dokumentert. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

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.

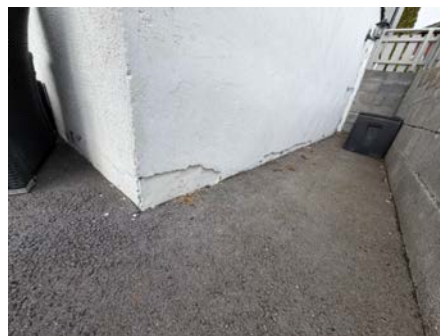
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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 oppført med lettklinkerblokker.

Det er registrert avflassing og nedbrytning av puss på grunnmurens nedre del. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at asfaltdekke er lagt helt inntil grunnmuren uten tilstrekkelig klaring mellom terreng og pussflate. Direkte kontakt mellom asfalt og puss medfører økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen, noe som over tid kan føre til frostsprengning, oppsprekking og videre nedbrytning av pusslaget.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng/asfalt og pussflate.



Det er registrert avflassing og nedbrytning av puss på grunnmurens nedre del.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skråtende terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Bygninger på eiendommen

Garasje plass i felles garasjerekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjeanlegg med rekke av enkeltgarasjer oppført på støpt betongplate mot grunn. Bygget er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående trekledning. Saltakkonstruksjon teknet med metallplater. Garasjeport med motorisert portåpner.

Innvendig er garasjen uisolert og har synlige trekonstruksjoner med panelte vegger og himling deler av konstruksjonen. Gulv av støpt betong. Det er etablert elektrisk belysning og strømuttak i garasjen. Garasjen fremstår med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Garasjen er oppmålt til ca. 20 m² BRA.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

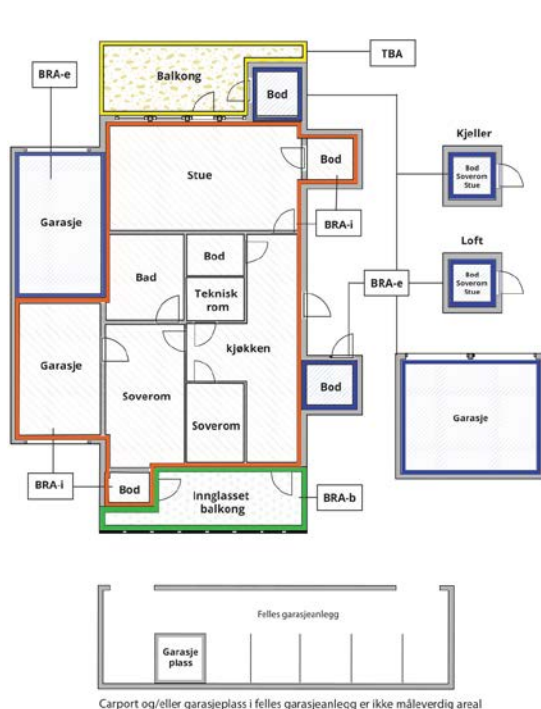
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	26			26	
1. etasje	89			89	45
Underetasje	87	4		91	
SUM	202	4			45
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, kontor/soverom		
1. etasje	2 soverom, gang, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, hobbyrom, soverom, 3 boder, bad, vaskerom, badstue	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasjeplass i felles garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Torgrim Klykken Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	31	301		0	737.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåmeisvegen 1

Hjemmelshaver

Johnsen Renate Håbet, Johnsen Torgrim Klykken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolighuset ligger i Råkhaugen i Nordbyen, ca 7 km nord/øst for Molde sentrum. Det er kort veg til dagligvareforretning, fotballbane, barnehage og barneskole. Fine turområder i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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

Tomten er på ca 737,7 m², og er opparbeidet med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.05.2026	Energiattesten er basert på en enkel energimerking og vil derfor ikke gi et korrekt bilde av boligens faktiske energistandard. Det er ikke utført detaljert energimerking.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.~~

Oppdragsnr.: 21039-2384

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 24 av 25

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaering/reservasjon/>

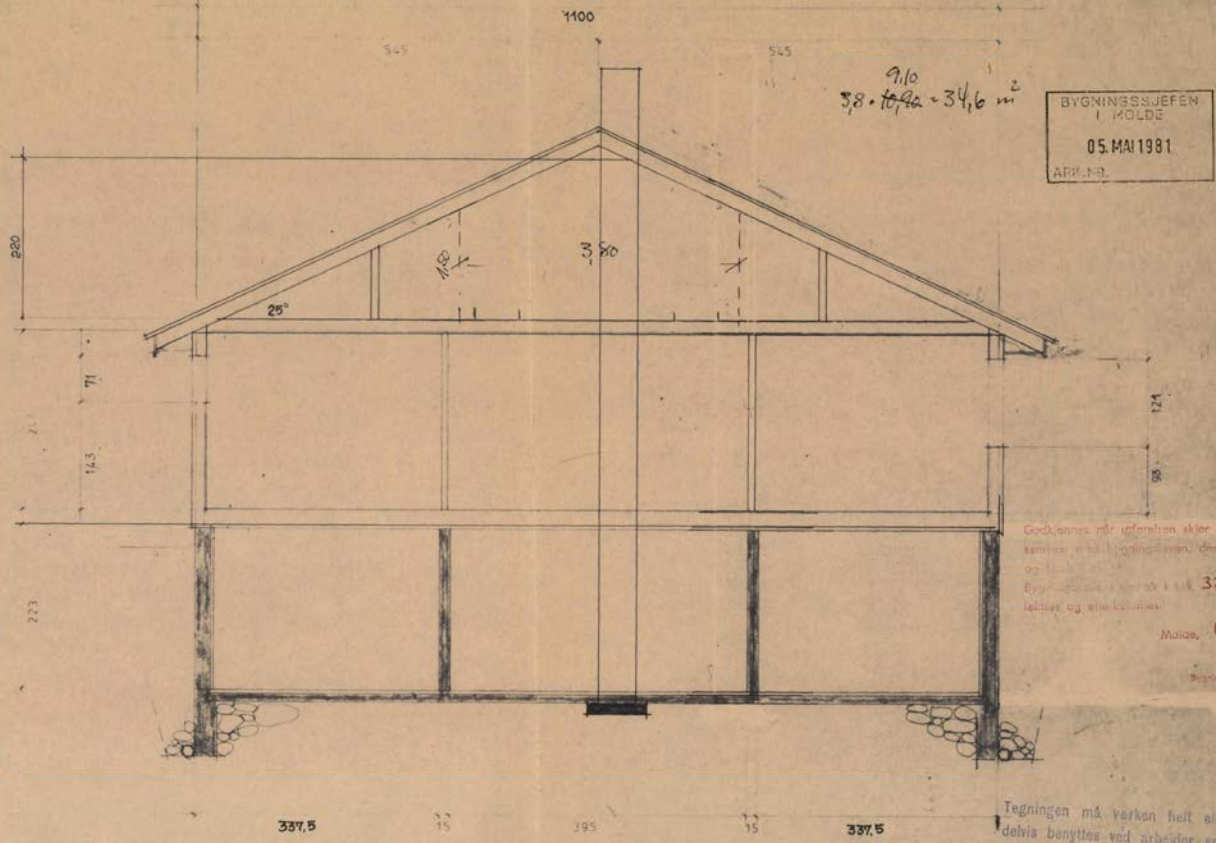
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TX4227>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Godkjennes når informasjon skler i
 samråd med bygningstjenesten, ders vedtak
 og tillatelse er gitt.
 Byggesaksnummer: 377/81
 Malvik og etne kommuner.
 Malvik, 12/5 1981

Tegningen må verken helt eller
 delvis benyttes ved arbeider som
 Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.

INNEHOLD SNITT	BYGGERE	SONDRE KÅFJORD	MÅL	1:50	PRIS	24 10 78 MBG 9 2 79 LS 7 3 79 LS 24 4 81 LUV	TYPE	SPES.	BRØDRENE FJØGSTAD LANG 11 105 4300 SANDNES LF (045) 61045	
	POSTADR.		DATE	28 3 78	TEGN. FAK.		BRØDRENE FJØGSTAD			
	BYGGESTAD		SEGN.	MBG						
	KOMMUNE		KONTR.							

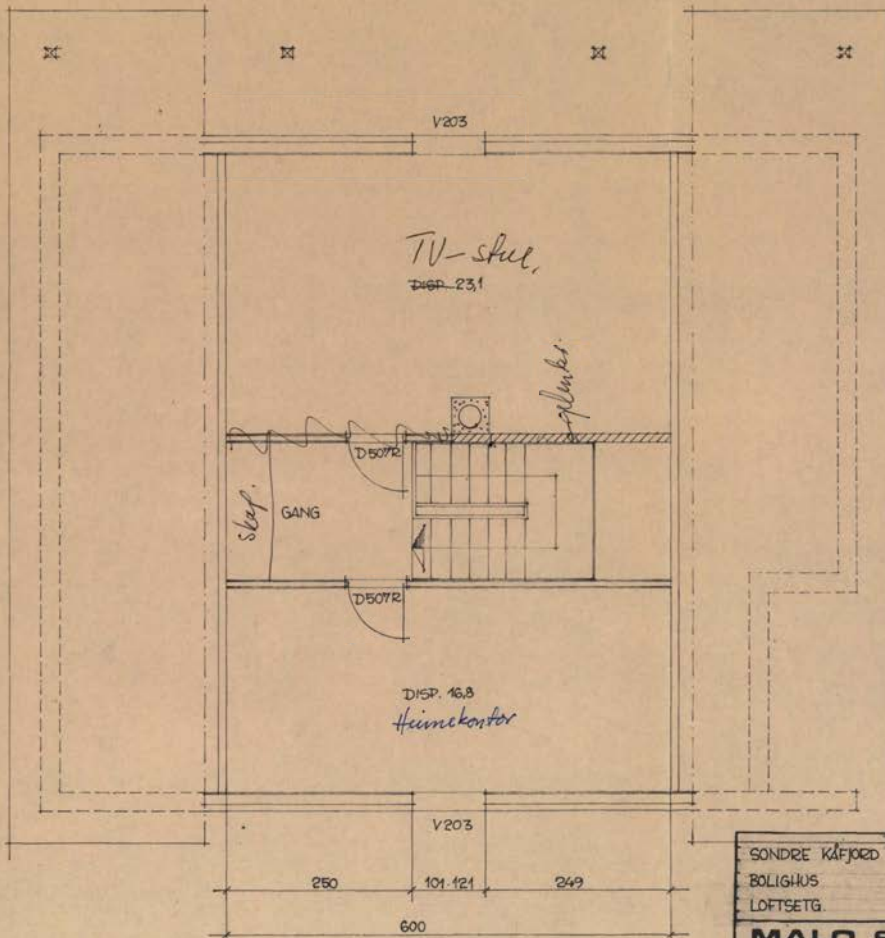
BYGNINGSJEFEN
I MOLDE
05. MAI 1981
ARK. NR.

Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.
Bygningslovens vedtak i sak / må
låsnes og etterkommes.

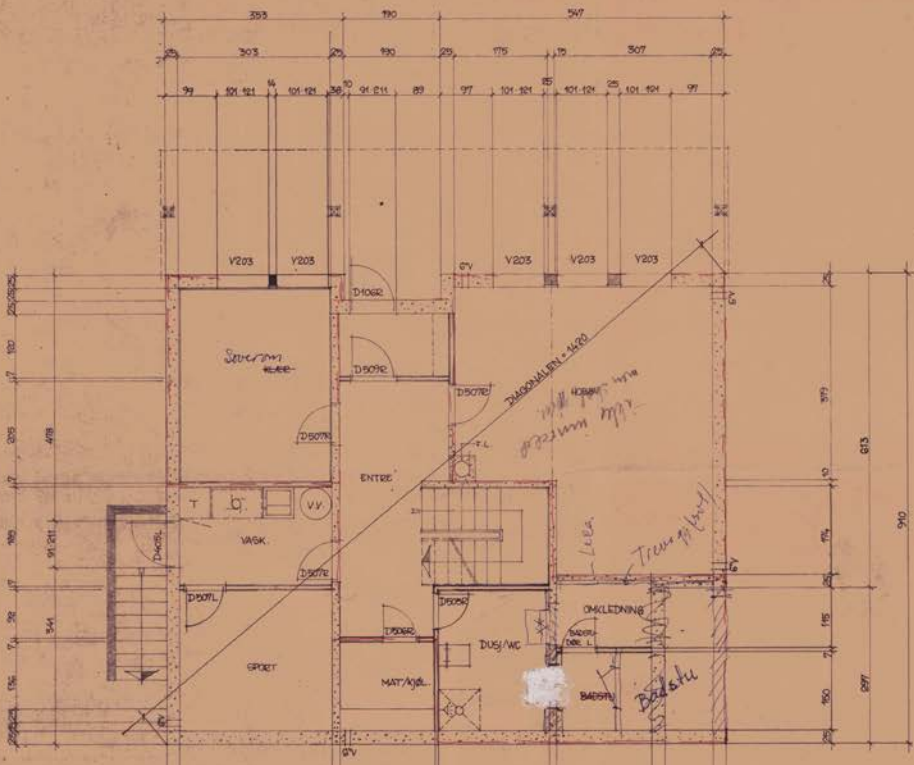
Molde, _____ 19

Bygningsjeffen

Tegningen må verken helt eller
delvis benyttes ved arbeider som
Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.



SONDRE KÅFJØED	Tegn. LJV	Prosj.
BOLIGHUS	Dato 24.4.81	Dato
LOFTSETG.	Arkiv nr	Oppdr. nr
MALO SAGBRUK A'S	Type nr	Målestokk:
6400 MOLDE	SPES.	1:50
TLF. 52522	Tegn nr:	Rev



$9,10 \cdot 10,90 = 99,19 \text{ m}^2$
 - vask og spirt: $3,3 \cdot 5,03 = 17,25$
 - matbord: $1,80 \cdot 0,08 = 3,74 \cdot 21,0 = 78,19 \text{ m}^2$
 - Rum som kan omredes:
 - hobbyrum = $5,21 \cdot 4,04 = 21,09$
 - " " = $1,84 \cdot 2,22 = 4,11$
 - klæderum = $3,43 \cdot 4,04 = 13,86$
 $41,06 = 78 \text{ m}^2$
 $37,13 \text{ m}^2$ kan omredes
 41 m^2 : boligflade

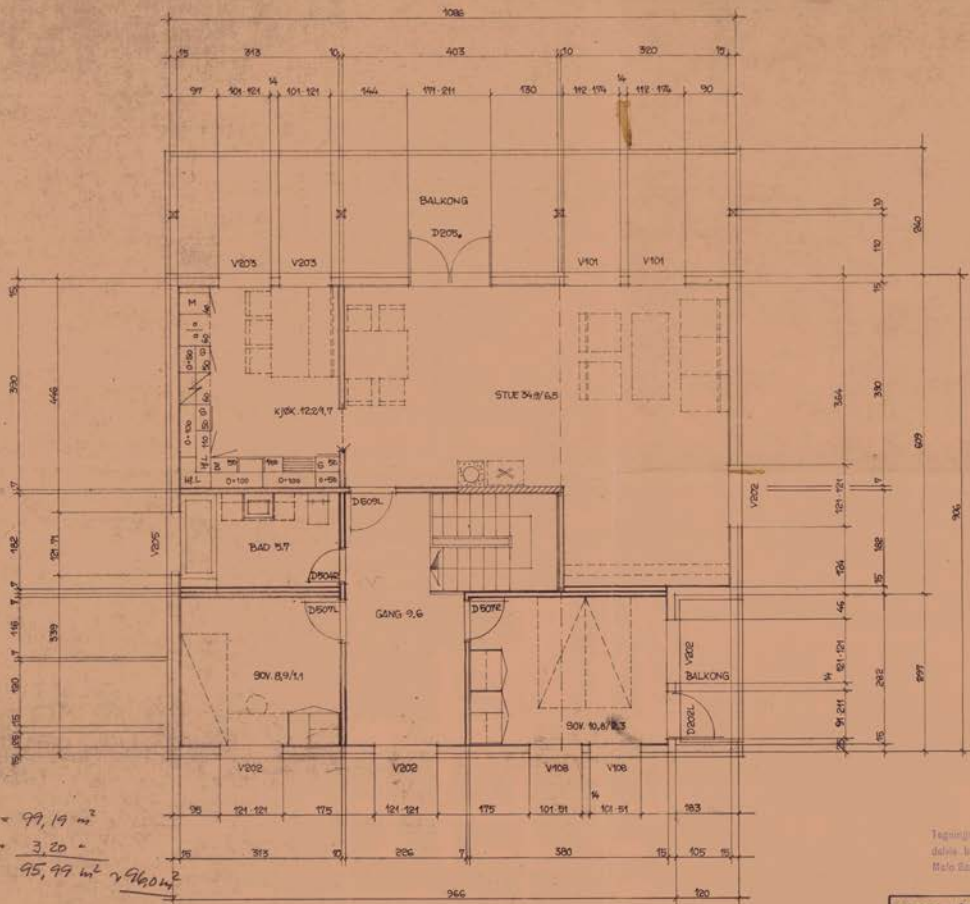
BYGNINGSJEFEN
 I
 MOLDE
 05. MAI 1981
 ASB 1-17

Gulvplanen er utarbeidet etter
 utkastet med byggherrens, eller
 byggherrens utkast, nr. 322181 m
 datert 12. 11. 1981.

Tegningen må veritas helt eller
 delvis kontrolleres ved arbeidene
 Malo Sagbruk A's Huskontrollør J.

SONDRE KÅFFJØD		Byg. LTV		02. 03. 61 år	
BOLIGHUS		Dato: 21. 4. 81		Dato:	
PLAN, SOKKELETT		Arkiv nr.		Oppdr nr.	
MALO SAGBRUK A'S		Type nr. SPES.		Målestokk: 1:50	
6400 MOLDE		Tlf. 21522		Tegn nr. Rev.	

0 50 100 Plasset i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



$10,90 \cdot 9,10 = 99,19 \text{ m}^2$
 $- 120 \cdot 2,67 = 3,20 \text{ m}^2$
 $95,99 \text{ m}^2 \approx 960 \text{ m}^2$

BYGNINGSJEFEN
 I MOLDE
 05.MAI1981
 ARD:102

Gulvets, etc. utførelse skal i
 samsvar med byggespesifikkens, dens vedlegg
 og forskrift.
 Byggespesifikk nr 4 i s. 577/81 m
 teknisk og økonomisk.
 Målest. 1/50

Tegningen må være helt klar
 derved, kunngjøres ved utsteder som
 Malo Sagbruk & s. sine medarbeidere.

SONDRÉ KJØRD		REV 23.4.81 LÅ	
BOLIGHUS		Sign. Liv	Prøve
PLAN 1. ETG.		Dato: 24.4.81	Drøyt
MALO SAGBRUK A/S		Arkiv nr.	Dypde nr.
449 MOLDE	TELF. 32322	Type nr. SPE6	Målestokk 1:50
		Tegn. nr.	Rev.

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/telemnr) ev. parsellnr		
Blåmeisvagen 1		Gnr. 11 bnr 301		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.lid/-sjef)	Sak nr
Hybysse	Enebolig	30/4-81	12/5-81	377/81
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Andre Kåfjord	Blåmeisvagen 1, 6400 Molde			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Malo Sagbruk A/S	Jupitervagen 3, 6400 Molde			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Ernst J. Høse	Malo Sagbruk A/S, 6400 Molde			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

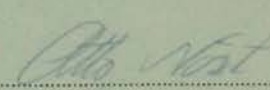
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Midlertidig bruketillatelse er gitt 25/8-82

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Molde	16/8-84
 Underskrift	

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
---	-----------------------------------	--	--	--------------------------

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	737.2
Etablert dato	14.07.1981	Historisk oppgitt areal	737,7
Oppdatert dato	15.09.2025	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	31/301
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.07.1981	148/81		31/266 (-737,7), 31/301 (737,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6959470.5	410496.59	0	Ja	737.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN TORGRIM KLYKKEN F070278*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Blåmeisvegen 1 6425 MOLDE	Bosatt (B)
JOHNSEN RENATE HÅBET F151183*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BLÅMEISVEGEN 1 6425 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Blåmeisvegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6425 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	502 Råkhaugen	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	8 NORDBYEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13459886		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1982

1: Bygning 13459886: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	199
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	199
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	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1982	01.01.1982	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blåmeisvegen 1	H0101	31/301	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	24	0	24	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	87	0	87	0	0	0



Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/301
Adresse: Blåmeisvegen 1
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



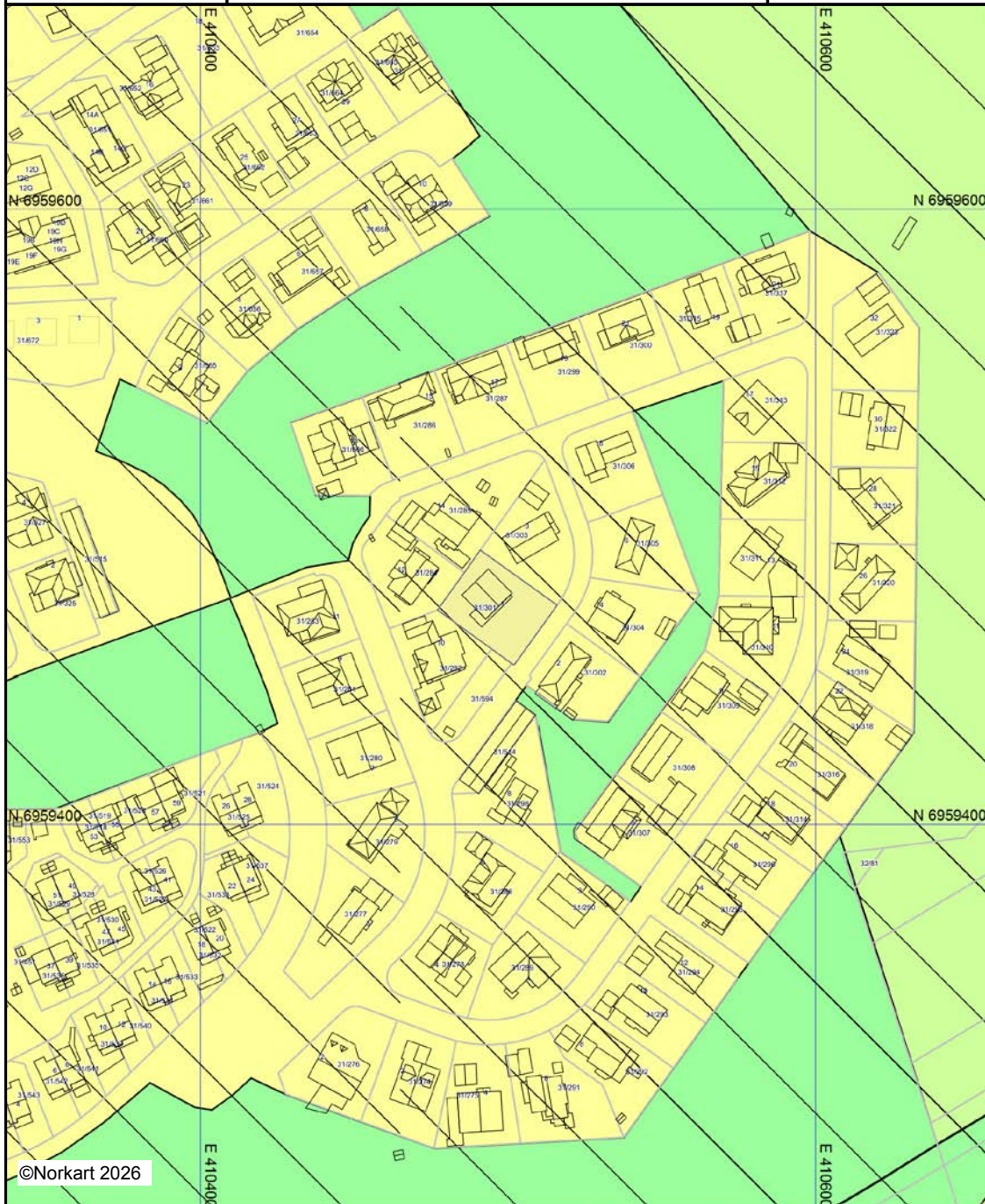
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/301
Adresse: Blåmeisvegen 1
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000












UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*
Boligbebyggelse - eksisterende
-  *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*
Grønnstruktur - eksisterende
-  *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11)*
LNFR-areal - eksisterende
-  *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11)*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)*
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11)*
Faresone grense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende



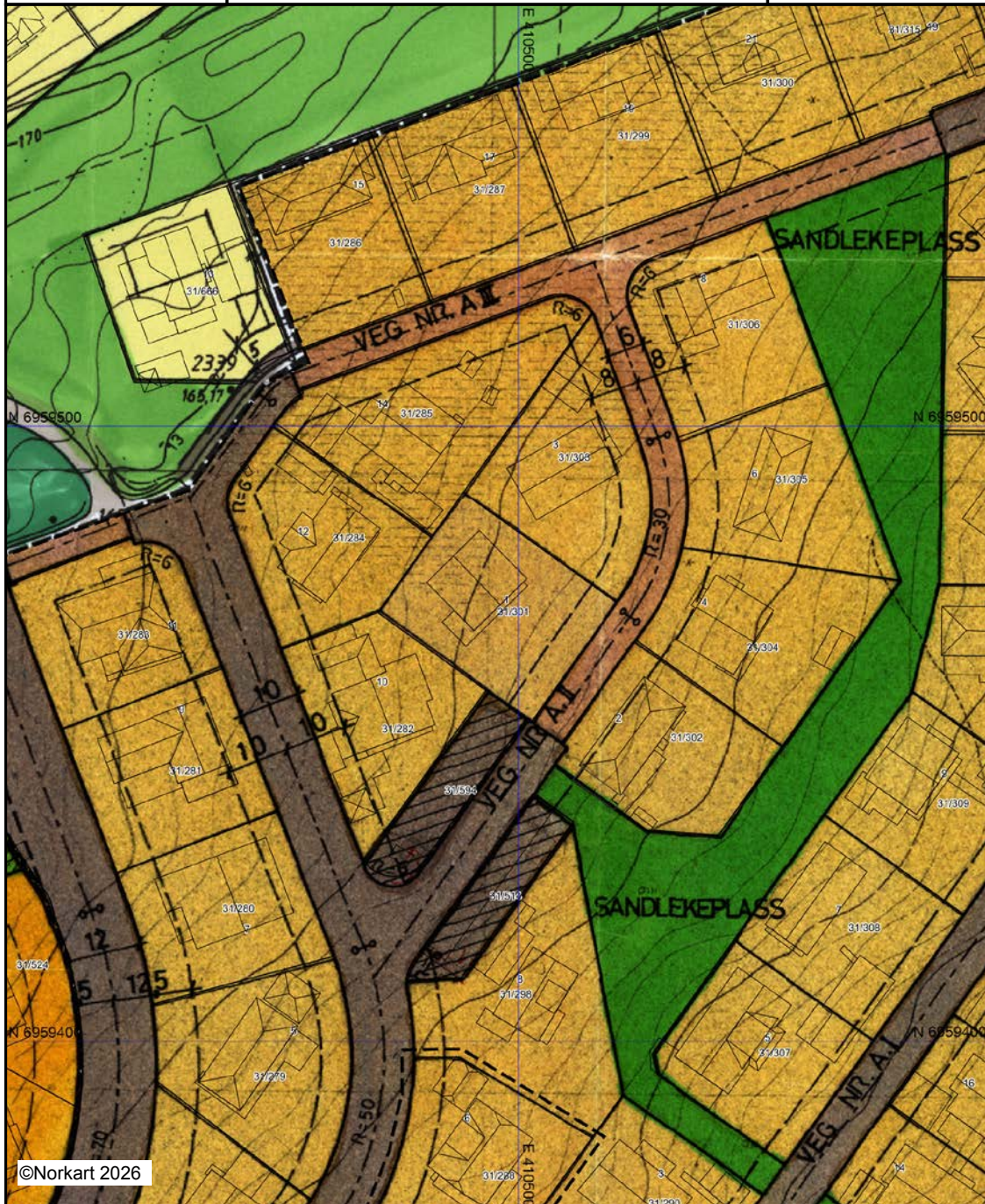
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/301
Adresse: Blåmeisvegen 1
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000







UTM-32



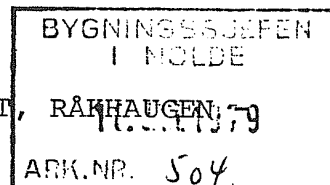
©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 -  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 -  Planens begrensning
 -  Planens begrensning

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDBYEN ØST, RÅKHAUGEN, GJERHAUGEN



GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen viset med reguleringsgrense. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrensar.

§ 2

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

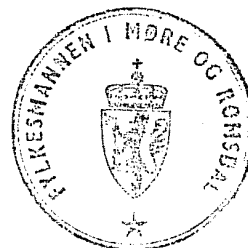
§ 3

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides fullstendig utbyggingsplan før opparbeidelse tar til og byggetillatelse gis. Planen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, lekeplasser, areal for trafokiosker, internt kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.



- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
- c) I henhold til godkjent bebyggelsesplan kan enkelte områder inneholde boligfelt ^{med} individuell bebyggelse på små tomter. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal angi etasjetall, takform, takvinkel, bebyggelsens avstand fra nabo- grense, brannsikring med videre.
- d) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.
- b) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 0.25 bil pr. leilighet.

§ 6

Områder for forretningsformål.

- a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, såsom lege- og tannlegekontorer innpasses i anlegget.
- b) Før områdene for forretningsbebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder.

§ 7

Områder for offentlige formål.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for områdene i sin helhet, eller deler av de før byggeanmeldelse av et enkelt bygg tas opp til behandling.



LANDBRUKSOMRÅDE

§ 8

- a) Landbruksområdet skal nyttes til jordbruk eller gartnerivirksomhet.
- b) Innenfor landbruksområdet kan det bare oppføres bolighus og driftsbygning nødvendig for næringsvirksomheten.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 9

Kjøreveger

- a) Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrens.

Det skal opparbeides nødvendig frisisikt i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

- b) Hovedvegår og samlevegår skal ikke ha større stigning enn 80 o/oo. Boliger kan ha en stigning på inntil 100 o/oo.
- c) Enkelttomter skal ha direkte atkomst til boliger.

§ 10

Gang- og sykkelveger.

- a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

FRIOMRÅDER

§ 11

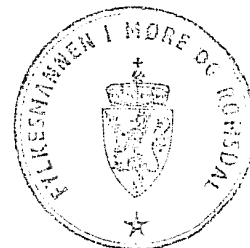
- a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, samt mindre trafokiosker når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

SPESIALOMRÅDER

§ 12

Friluftsområde

- a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.
- b) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet.



FELLESBESTEMMELSER

§ 13

- a) 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.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens §69 nr. 1 (jfr.vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta. Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

- d) Ingen tomt kan innhegnes mot veg uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjørde mot veg kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- e) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtektene for Molde kommune.

Stadfestet Molde, den 13.12.78



FOTOKOPI

1078



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 40 90 90
TELEKS 18990 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, DEP., OSLO

BYGNINGSSEKJEFEN I MOLDE ARK. NR. 504

Møre og Romsdal fylkeskommune
Plan- og utbyggingsavdelinga
Fylkeshuset

6400 MOLDE

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE PLAN OG UTBYGGINGSAVDELINGA 6400 MOLDE 06723 26. SEP. 70 Ark. 714 Saksbeh. BEN/SD

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato

1787/78 P1 JML/kb

22. september 1978

VEDRØRENDE REGULERING AV SKOGOMRÅDER TIL "KLIMAVERNOMRÅDE",
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDBYEN ØST I MOLDE KOMMUNE

Med fylkeskommunens brev hit av 6. juni 1978 har en mottatt dokumentene i ovennevnte sak.

I forslaget til reguleringsbestemmelser har § 12 om friluftsområder fått slik utforming:

"Friluftsområder.

- a) Friluftsområdene i planen er i første rekke å betrakte som klimavernområde.
- b) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.
- c) I området skal skogbestanden til enhver tid være så omfattende at området gir tilstrekkelig klimavern for tiliggende utbyggingsområder. Det må ikke gjøres inngrep i skogbestanden som fører til økt nedsig av kaldluft mot områder som er bebygd eller planlegges bebygd.
- d) Før det eventuelt avvirkes skog skal det foreligge driftsplan som viser vegnett og et driftsprogram som gir grunnlag for å vurdere de klimatiske konsekvenser av avvirkingen. Driftsplaner skal godkjennes av skogoppsynet og bygningsrådet.
- e) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet."

En bemerker:

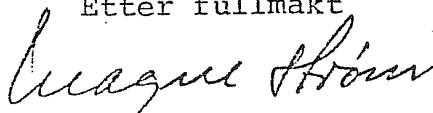
Bygningsloven gir hjemmel til å regulere et område til friluftsføremål, jfr. bygningslovens § 25 nr. 6. I et slikt område må skogbruksinteressene underordnes friluftsføremålsinteressene, og en har derfor ikke merknader til reguleringsbestemmelsenes § 12 pkt. b og e.

Om, og i tilfelle i hvilken utstrekning det oppstår erstatningsbetingende tap for grunneieren som følge av at skogbruksinteressene må vike for friluftinteressene må i tilfelle avgjøres av domstolene.

Bygningsloven antas ikke å gi hjemmel for å regulere områder til klimavernsoner med reguleringsbestemmelser som foreslått.

Om verneskog viser en ellers til bestemmelsene i skogbrukslovgivningen om verneskog.

Etter fullmakt



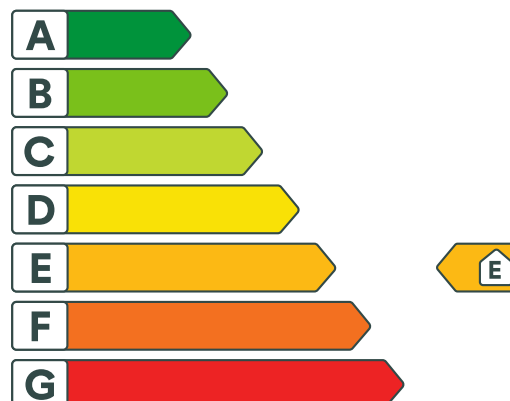
Magne Strøm



Jens Michael Lund



Adresse Blåmeisvegen 1, 6425 MOLDE	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294642
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 13459886
Gårdsnummer 31	Bruksnummer 301
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1982	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 206,0 m²	Oppvarmet bruksareal 202,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
274,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
272,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år
54 945 kWh



Blåmeisvegen 1, 6425 MOLDE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Blåmeisvegen 1, 6425 MOLDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Blåmeisvegen 1 - Nabolaget Råkhaugen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Bjørkinkvegen sør Linje 703	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	9 min 🚶

Skoler

Nordbyen skole (1-7 kl.) 304 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	6 min 🚶 3.9 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	10 min 🚶 6.4 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	7 min 🚶 4.7 km
Molde videregående skole 770 elever	9 min 🚶 5.4 km

«Rolig og flott natur/utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

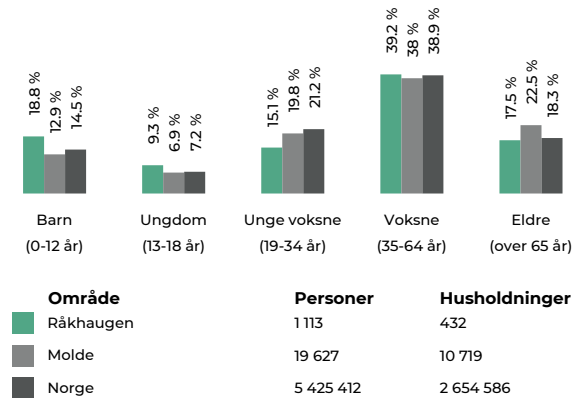
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Nordbyen barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 🚶 0.5 km
Hauglegda barnehage (1-5 år) 102 barn	4 min 🚶 2.9 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	5 min 🚶 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Nordbyen PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Bergmo	5 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

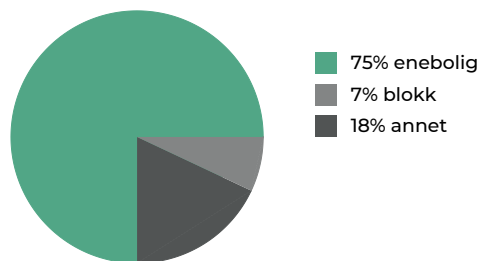
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

🏃 Råkhaugen kunstgressbane	8 min 🚶
Fotball	0.7 km
🏃 Fuglset Kunstgressløkke (Bobla)	10 min 🚶
Fotball	0.9 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	10 min 🚶
🏊 Pro Gym Molde	12 min 🚶

Boligmasse



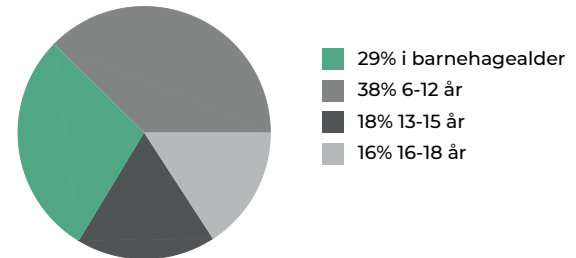
«Topp utsikt. God tilgang på offentlige transportmidler. Flott vintervær og nærhet til natur. Spenn på skia i garasjen og dra på fjellet.»

Sitat fra en lokalkjent

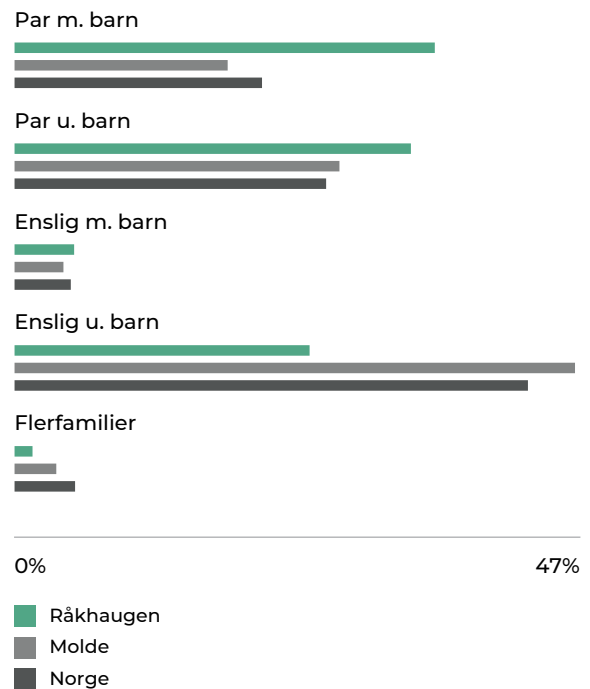
Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	10 min 🚶
📍 Vitusapotek Molde	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

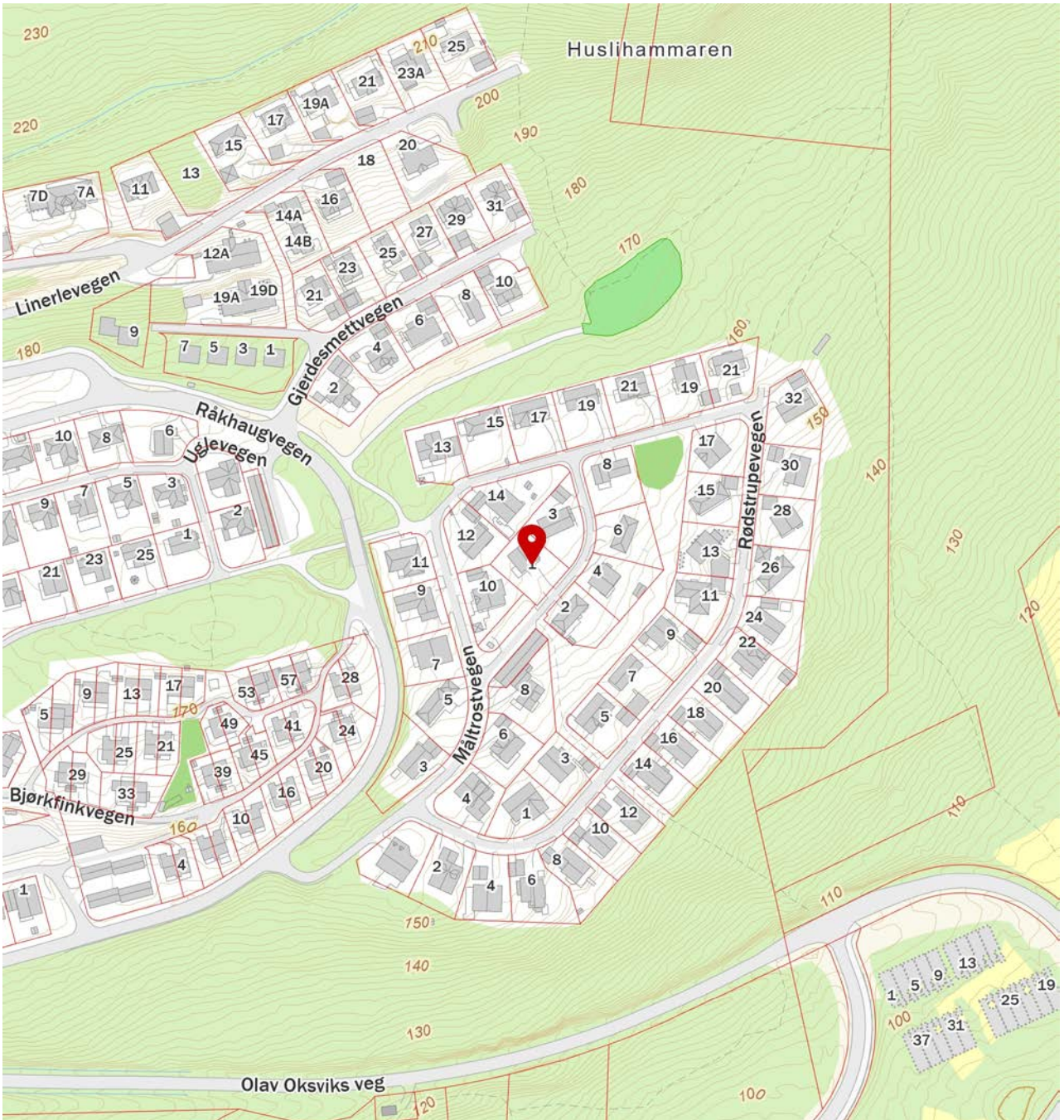


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2026



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 2026



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0112/26

Adresse: Blåmeisvegen 1, 6425 MOLDE, gnr. 31, bnr. 301 i
Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/