

Velkommen til

Forhjellen 33, 6411 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Forhjellen 33
6411 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 000 000,-
Omkostninger	kr	151 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 151 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	235 / 201 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

+47 930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Forhjellen 33, 6411 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 185, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 000 000,-
Omkostninger	kr	151 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 151 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 170 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 150 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 151 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 710,- pr. år 2025 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomskatt, forbuk vann/avløp, feiegebyr og renovasjon. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 201 m²
BRA - e: 34 m² (garasje og bod)
BRA totalt: 235 m²
TBA: 23 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 736 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og dekorbetong på vei og parkering.

Byggeår
Boligen i 1980, garasjen i 1982 og boden i 2000 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, èntre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.
Underetasje: Stue, 2 soverom, bad, gang, trapperom og 3 boder.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje og bod.

Standard
1. etasje:
Kjøkken: Kjøkken har parkett på gulv, malt tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte profilerte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert platetopp og komfyr montert.

Bad: Flis på gulv med 2 sluker, delt fall og elektriske varmekabler. Flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk. Innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, høyskap, overskap og speil. Nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett med glassdører montert med tilhørende armaturer. Veggmontert reflektor/stråleovn montert på vegg.

Vaskerom: Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Malt strie/tapet på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Vaskeromsinnredning med finer/folie fronter, høyskap, overskap og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fritthengende servant med tilhørende armatur montert og frittstående toalett.

Underetasje:
Bad: Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak/takplater med tilhørende listverk. Innredning med malte profilerte fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med glassdører og tilhørende armaturer montert.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig bolig område på Kvam, vest for Molde sentrum med kort vei til skoler, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum. Flott utsikt!

Adkomst
Offentlig vei med privat avkjøring.

Byggemåte
Enebolig med saltak oppført i 1980 og består av underetasje og 1. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur av lettklinker blokk, støpt gulv på grunn med noe isolasjon, fuktsperre montert ut i fra bygningens referanse nivå. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for utvendig tømmermanns kledning i hoveddel og felt med liggende falset kledning i gavler med behandlet overflater, på

innside isolert og kledd med plate/panel. Takkonstruksjon er oppført av luftet, pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak av rupanel, pap og lekter for taktekkking av steinbelagte stålplater med tilhørende takrenner, på innside isolert og kledd med plate/panel. Utkraget veranda mot syd av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk, samt terrasse mot vest med pre fabrikkert betong heller. Vinduer og balkongdør med isolerglass, tilhørende beslag og behandlet overflater. Isolerte ytterdører med behandlet overflater og tilhørende beslag til hovedinngang og inngang i underetasje.

Frittliggende garasje med saltak på 1. plan med bod. Bygningen er oppført på støpt ringmur med tradisjonell bindingsverk konstruksjon og lekter for utvendig tømmermanns kledning i hoveddel og liggende falset kledning i gavler med behandlet overflater. Plassbygget sperrekonstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking av steinbelagte stålplater med tilhørende takrenner. Støpt gulv på grunn i garasje ellers åpen konstruksjon innvendig. Bod med behandlet betong gulv, panel på vegger og åpen konstruksjon i tak, samt innredning med underskap med laminat benkeplate og overskap montert. Vinduer med enkle glass, leddport med behandlet overflater og automatisk portåpner, samt bi inngangsdør med tilhørende beslag. Strøm innlagt med stikk og lys, samt el. bil lader montert.

Frittliggende utebod med saltak oppført på enkle punkt fundament, tradisjonell bindingsverk konstruksjon med lekter for utvendig tømmermanns kledning med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking av steinbelagte stålplater med tilhørende takrenner. Uisolert ytterdør med malte overflater og vinduer med enkle glass montert. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv, åpen konstruksjon på vegger og tak.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (platetopp og komfyr) medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 17.12.1980.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Legging av golvtepper
- Fuging av flis på golv foran peis
- Fullføring av rørleggerarbeid
- Fullføring av avdeling og dørinnsetting i kjeller
- Malingsarbeid i kjeller
- Puss av pipe i kjeller
- Fullføring av puss på utvendig kjellermur
- Oppføring av kjellerhals
- Renskjæring av bordkledning
- Fullføring av trapperekkverk
- Fullføring av terrengbehandling

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger samt melding vedrørende oppføring av balkong med takoverbygg, skifting av taktekking, utvidelse av soverom, bygging av karnapp og overbygg over inngangstrapp datert 22.05.2000. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Molde kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger samt byggemelding for garasjen datert 18.09.1981. Det er tilbygget en bod i bakkant av garasjen fra ukjent byggeår. Det foreligger ingen tegninger/byggemelding for nevnte forgold i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/byggemelding.

Det foreligger ingen tegninger/byggemelding for boden fra 2000. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger/byggemelding.

Oppvarming
Peis med lukket innsats i stue i 1. etasje og vedovn i stue i underetasje. Varmekabler på bad og på vaskerom. Panelovner.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D, Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Boligen har innlagt fiber.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Eier har ikke gjennomført radonmåling av boligen. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Kringstad øst (planid 2879) og bebyggelsesplan for tomtedeling for Sirivegen 26, 28 og 30 (planid 1280) og ligger i et område regulert til byggeområder, landbruksområder, trafikkområder, friområder, fareområder og spesialområder.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid K201401 og K202501) er avsatt til boligbyggelse - nåværende og hensynssone for ras- og skredfare.

Delareal: 737 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 737 kvm
KPHensynsonenavnF_310_3
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 158 177,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 632 709,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Karin Elise Sletten og Ivar Sletten

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 7226
Dato: 08.08.1980
Rettighetshaver Molde kommune

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
- Bad i underetasjen er slått sammen med bod (søknadspliktig tiltak)
- Innvendig trapp er flyttet fra sin originale posisjon og i 1. etasje er bad etablert hvor tidligere trapp var plassert. I underetasje er det etablert bod hvor tidligere trapp var plassert (søknadspliktig tiltak)
- Et soverom i 1. etasje er medtatt i stue samt at et soverom er utvidet (ikke søknadspliktig tiltak)

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Opplysninger om pipe og ildsted:
Siste dato for tilsyn:09.12.2024
Siste dato for feiing: 12.10.2023

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 343,-
Fotograf kr. 5 200,-
Tilstandsrapport kr. 20 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Selmax AS

- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 02.03.2026 av Endre Eikrem i Selmax AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran ogtettesjikt
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Noe avvik fra original planløsning registrert. Bad i underetasje er slått sammen med bod og usikkert om det er søkt bruksendring for dette pr. dato. Internt er innvendig trapp flyttet fra sin originale posisjon og bad etablert hvor tidligere trapp var plassert.

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

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger av boden.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom? I 2005 lekkasje i dusjsone. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Det ble lagt nye fliser på gulv og vegger. Dusjkabinett ble satt inn. Firmanavn: Murermester Krakeli. Hvilket år ble jobben fullført? 2005.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Peis i stue ble fornyet og ny innsats ble satt inn. Firmanavn: Murermester Pedersen. Hvilket år ble jobben fullført? 2009.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Det ble montert Overspenningsvern. I 2013 ble det montert nye automatsikringer. Firmanavn: Talseth Elektrotjenester. Hvilket år ble jobben fullført? 2013.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Det ble bygd ny veranda i fremkant av huset med tak over. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja i skriv av 22.05.2000.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 02.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 27,02,2026
- Bygningstegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 17.12.1980
- Byggemelding garasjen datert 18.09.1981
- Byggemelding datert 22.05.2000
- Eiendomsrapport
- Tinglyst erklæring datert 08.08.1980
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Grunnkart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 01 911
Epost: nancy.pedersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim












23
















Quick





Forhjellen 33
2. Etasje



EiendomsMegler 1

TINGH

Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

Forhjellen 33

1. Etasje



EiendomsMegler 1

TINGH

Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

Tilstandsrapport

Enebolig
Forhjellen 33, 6411 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 21, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18174-2307 **Referansenummer:** VJ1081

Autorisert foretak: Selmax AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Eikrem

Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Selmax AS

Selmax AS ble etablert i 2011 som AS, men drevet takserings bedrift som enkeltmannsforetak siden 2001. Daglig leder har over 40 års erfaring fra byggebransjen og utstrakt kompetanse innenfor en rekke fagfelt. Eikrem har
Mesterbrev som tømrer, er medlem av MNTFog NITO, TEGoVA og har våtroms sertifikat fra FFV i alle klasser. Noe av det vi jobber mest med er oppdrag innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon saker, byggefeil/kjøp/salg og skade taksering, men vi tar alle typer takserings oppdrag på forespørsel. Hos oss kan du være trygg på at du får en grundig gjennomgang av ditt objekt, og vi har meget gode tilbakemeldinger/referanser fra våre tidligere kunder. Vi tilbyr alt fra drone inspeksjon til hulrom inspeksjon med kamera, i tillegg til fukt målinger og tilliggende vurderinger. Vi tilbyr også vedlikeholds vurderinger av sameie og borettslag for fremtidig kostnadskontroll av nødvendig og påregnelig vedlikehold.

Rapportansvarlig

Endre Eikrem

endre@selmax.no
469 62 353

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiet bolig med garasje.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra bygningsloven av 1965 med påfølgende teknisk forskrift av 1969 og dennes veiledninger.
Generelt fremstår boligen med god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning.
Eier har dokumentasjon på våtromsarbeider og som er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.
Snøforhold ved befaring begrenset noe mulighet for inspeksjon av utvendige overflater og konstruksjoner, spesielt mot syd/øst.
Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering.Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.
En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.
Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at de på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Steinbelagte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra 2000 og besiktiget fra bakkenivå.Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Snøforhold begrenset inspeksjon av taktekking.Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Stigetrinn til pipe montert.Boligen har tradisjonell bindingsverks konstruksjon med vindtette plater/vindsperre, isolasjon og lekter for utvendig tømmermanns kledning i hoveddel og liggende falset kledning i gavler med behandlet overflater. Yttervegger vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift og pre aksepterte løsninger for bygningens referansenivå så langt dette lot seg kontrollere. Skjulte konstruksjoner har begrenset inspeksjons mulighet og utover det en ikke kan registrere er vurderingen basert på datidens krav og byggeskikk.Prefabrikkert takstolkonstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking.Takkonstruksjonen vurderes å være utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter for bygningens oppføringstidspunkt, så langt dette lot seg kontrollere.Noe mindre kondensskjolder ved luftelyre og pipe ble registrert, men det var tørt ved befaring, noe som indikerer at dette sannsynligvis er av eldre dato.Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vinduer er skiftet i perioden 2006 til 2016 så langt avdekket. Koblet vindu i kjelleretasje mot nord.
Behandlet ytterdør og balkongdører (2011) i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.Utkraget veranda av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tresøyler og støpte punkt fundament. Terrasse mot vest med pre fabrikkerte betongheller direkte på grunn. Noe begrenset inspeksjons muligheter på grunn av snøforhold. Veranda er utvidet og ombygget i ca. 2000.Støpt trapp til hovedinngang med flis bekledning. Trapp til veranda av impregnert materiale. Støpt trapp med skiferdetaljer i terreng mot øst.Utvendige persienner montert foran store stuevindu mot syd og terrasse markise montert. Utstyr er ikke funksjons testet.Skjermtak over mot vest ved garasje i enkel konstruksjon med taktekking av asfaltshingel og hvor konstruksjonen er forankret inn i bygningens yttervegg konstruksjon med skrå avstivning til teglsteinmur. Enkel utepeis/grill med teglsteir kappe og skifer detaljer etablert.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat, parkett, vinylbelegg og flis på gulv, malt strie/tapet, panel, malt murpuss, behandlet plater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk. I begg soverom og stue i underetasje er det varmekabler montert.Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Målte avvik er fra 6-9 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav. Mindre lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt. Det er foretatt 6-8 målepunkt i boligen. Mindre knirk kan forekomme.Element pipe med innvendig rør i lettklinker og med sotluke plassert i underetasje. Pipen har heldekkende beslag over tak og pusset overflater innvendig. Peis med lukket innsats montert med skiferplate på gulv og pusset/malt pipe/brannmur. Vedovn montert i stue i underetasje med stålplate på gulv og teglstein brannmur.
Rom under terreng har malt betong på gulv, malte panelplater/murpuss på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Noe hyller montert. Målinger er foretatt i innbygget kasse (hulltaking ikke nødvendig) under trapp hvor bunnsvill og konstruksjon er tilgjengelig uten at det ble registrert fukt. Se også under pkt. grunnmur.Boligen har innvendig trapp med malte vanger, lakkerte trinn i eik og tilhørende rekkverk.Boligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk.Skyvedørs garderobe med speilfront montert i entre og soverom, samt luke til kryploft montert.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i 1. etasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.Malt strie/tapet på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Det er en forutsetning at det kan dokumenteres at det er benyttet våtromssytem/maling på vegger i definerte våtsoner.Flis på gulv

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Vaskerom har plast sluk og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.Vaskeroms innredning med finer/folie fronter, høyskap, overskap og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fritthengende servant med tilhørende armatur montert.Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom ligger mot trapperom hvor hulltaking er lite relevant, samt mot yttervegg.

Bad i 1. etasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.
Bad i 1. etasje har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk.Flis på gulv med 2 sluker, delt fall og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe mindre avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Bad har 2 stk. plast sluker og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.Bad innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, høyskap, overskap og speil. Nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett med glassdører montert med tilhørende armaturer. Veggmontert reflektor/stråleovn montert på vegg.Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger og vegg mot trapp var åpnet opp i 2024 i forbindelse med en vannlekkasje. Se bilde. Indikasjons målinger ble også foretatt med Flir MR277 og MR 12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Bad i underetasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak/takplater med tilhørende listverk.Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.
Bad har plast sluk og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.Bad innredning med malte profilerte fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med glassdører og tilhørende armaturer montert.Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel.Våtsoner ligger med gulv på grunn, grunnmur og med murvegger. De ter likevel foretatt kontroll i vegg mot trapperom via åpning i vegg bak teknisk utstyr/varmtvannstank. Hulltaking er foretatt i vegg til skap med teknisk utstyr vis a vis våtrom og ingen visuelle skader eller fukt registrert utover normal RF%/fuktkvote. Det er i tillegg foretatt indikasjons målinger med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv, malt tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte profilerte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert platetopp og komfyr montert.Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør, delvis med plastkappe. Noe oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom er er utført av rør i rør system med fordelerskap plassert i skap i underetasje (2011). Omfanget av rør i rør system som er tilkoblet er noe usikkert. Overløp er ført til sluk bak varmtvannstank.Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra forskjellige tidsepoker. Ledningsnett i grunn under boligen er også av plast ut i fra bygningens referansenivå og sannsynligvis fra byggeår.Noe oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom er sannsynlig, men omfang av dette er ukjent.Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu.Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens vaskerom.Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i skap i underetasje med sluk. I område ved og rundt sluk er det påført smøre membran for å sikre mot lekkasjer og følgeskader.Innvendig hovedstoppekran montert ved varmtvannstank og stoppekran montert i kasse under trapp.Veggmontert stråle/reflektor ovn montert på bad i 1. etasje.Sikringskap med automatsikringer, jordfeilvarsler/bryter og hovedinntak sikringer montert i underetasje. El. kontroll utført i 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og stedlige sprengsteins masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.Drenering og overvannsledning i pvc materiale med drenerende masser, samt fuktsikring med grunnmurs plast montert. Dreneringen er fra bygge år og vedlikeholds intervall er ukjent. Dette er en skjult konstruksjon og i kombinasjon med snøforhold er inspeksjon begrenset til alder og innvendig kontroll. Grunnmur i lettklinker blokk på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset/behandlet utvendig og innvendig på foret med diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og plater ut i fra bygningens referanse nivå. Grunnmur er behandlet utvendig og innvendig delvis påført med ukjent diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og plater, men er vurdert ut i fra bygningens referansenivå og datidens pre aksepterte løsninger/byggeskikk. Det er registrer bruk av asfaltpapp på grunnmur innvendig, noe som var en vanlig byggeskikk på tidspunktet, men som i dag vurderes som en risiko konstruksjon. Kontroll av påforet vegger og målinger hvor dette var mulig indikerer ikke noe fukt, men mindre kalk/salt utslag kan forekomme på murpuss med sannsynligvis årsak i kapillært opptrekk fra såle/grunn.Lav terrengmur langs nordside ved garasje av dekor betong.Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og belegningsstein på vei og parkering.Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra bygge år. Vedlagte bilde viser hvor inntaksledninger og utvendig stoppekran er plassert mot nord. Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 2 meter.

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

Det er ikke utført eller fremlagt dokumentasjon på utført radon målinger i bygningen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe avvik fra original planløsning registrert. Bad i underetasje er slått sammen med bod og usikkert om det er søkt bruksendring for dette pr. dato. Internt er innvendig trapp flyttet fra sin originale posisjon og bad etablert hvor tidligere trapp var plassert.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

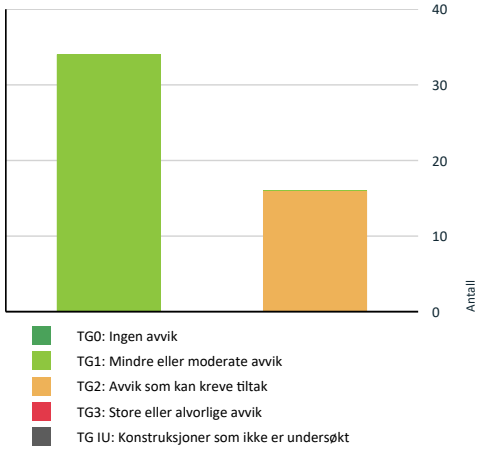
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle regulerings bestemmelser i området.Vurderingen er under forutsetning av at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i.h.h.t gjeldende forskrifts krav og pre aksepterte ytelser/løsninger. Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert. Det tas forbehold på at relevante opplysninger om skjulte konstruksjoner, kryprom, sameie etc. blir opplyst av selger.Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Bygningsmassen har en generell god standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har en generell god vedlikeholdsintervall ut ifra bygningens referanse nivå.

Tilbygg / modernisering

2000	Ombygging	Bygget ny ark mot syd, utvidet veranda, karnapp på kjøkken og utvidet soverom.
2000	Ombygging	Ombygget inngangsparti
2011	Modernisering	Skifet vinduer i boligen i tidsrommet 2000 til 2016
2024	Modernisering	El. kontroll utført
2013	Modernisering	Oppgradert sikringskap og montert overspenningsvern.
2009	Modernisering	Ny peis etablert i stue
2005	Modernisering	Pusset opp bad i 1. etasje
2011	Modernisering	Pusset opp bad i underetasje
2011	Modernisering	Pusset opp vaskerom i 1. etasje
2011	Modernisering	Nytt trykkutsatt ledningsnett (rør i rør) i forbindelse med renovering av bad i underetasje
2011	Modernisering	Ny balkongdør i 1. etasje
2023	Modernisering	Feiing utført og tilsyn utført i 2024
2017	Modernisering	Ny vedovn i underetasje
2011	Modernisering	Ny varmtvannstank montert
2011	Modernisering	Noe nytt rør i rør system etablert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Steinbelagte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra 2000 og besiktiget fra bakkenivå.Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Snøforhold begrenset inspeksjon av taktekking.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres fra bakkenivå. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte skader, som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Stigetrinn til pipe montert.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risikoen for snø- og isras fra taket, spesielt over områder hvor personer ferdes. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom ved snøras.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har tradisjonell bindingsverks konstruksjon med vindtette plater/vindsperre, isolasjon og lekter for utvendig tømmermanns kledning i hoveddel og liggende falset kledning i gavler med behandlet overflater. Yttervegger vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift og pre aksepterte løsninger for bygningens referansenivå så langt dette lot seg kontrollere. Skjulte konstruksjoner har begrenset inspeksjons mulighet og utover det en ikke kan registrere er vurderingen basert på datidens krav og byggeskikk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Prefabrikkert takstolkonstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking.Takkonstruksjonen vurderes å være utført i henhold til gjeldende byggeforskrifter for bygningens oppføringstidspunkt, så langt dette lot seg kontrollere.Noe mindre kondensskjolder ved luftelyre og pipe ble registrert, men det var tørt ved befaring, noe som indikerer at dette sannsynligvis er av eldre dato.







Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vinduer er skiftet i perioden 2006 til 2016 så langt avdekket. Koblet vindu i kjelleretasje mot nord.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Behandlet ytterdør og balkongdører (2011) i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget veranda av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tresøyler og støpte punkt fundament. Terrasse mot vest med pre fabrikkerte betongheller direkte på grunn. Noe begrenset inspeksjons muligheter på grunn av snøforhold. Veranda er utvidet og ombygget i ca. 2000.







TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp til hovedinngang med flis bekledning. Trapp til veranda av impregnert materiale. Støpt trapp med skiferdetaljer i terreng mot øst.



Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige persienner montert foran store stuevindu mot syd og terrasse markise montert. Utstyr er ikke funksjons testet.





TG 1 Andre utvendige forhold - 2

Skjermtak over mot vest ved garasje i enkel konstruksjon med taktekking av asfaltshingel og hvor konstruksjonen er forankret inn i bygningens yttervegg konstruksjon med skrå avstivning til teglsteinmur. Enkel utepeis/grill med teglstein kappe og skifer detaljer etablert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har laminat, parkett, vinylbelegg og flis på gulv, malt strie/tapet, panel, malt murpuss, behandlet plater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk. I begg soverom og stue i underetasje er det varmekabler montert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Målte avvik er fra 6-9 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav. Mindre lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt. Det er foretatt 6-8 målepunkt i boligen. Mindre knirk kan forekomme.





Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe med innvendig rør i lettklinker og med sotluke plassert i underetasje. Pipen har heldekkende beslag over tak og pusset overflater innvendig. Peis med lukket innsats montert med skiferplate på gulv og pusset/malt pipe/brannmur. Vedovn montert i stue i underetasje med stålplate på gulv og teglstein brannmur.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har malt betong på gulv, malte panelplater/murpuss på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Noe hyller montert. Målinger er foretatt i innbygget kasse (hulltaking ikke nødvendig) under trapp hvor bunnsvill og konstruksjon er tilgjengelig uten at det ble registrert fukt. Se også under pkt. grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mindre forekomster av kalk/saltutslag på grunnmur registrert med sannsynlig årsak i kapillært opptrekk fra såle.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere kapillært opptrekk fra sålen, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og forverring av saltutslag, noe som over tid kan skade konstruksjonen og redusere inneklimaets kvalitet.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp med malte vanger, lakkerte trinn i eik og tilhørende rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørs garderobe med speilfront montert i entre og soverom, samt luke til kryploft montert.

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie/tapet på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Det er en forutsetning at det kan dokumenteres at det er benyttet våtromssytem/maling på vegger i definerte våtsoner.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

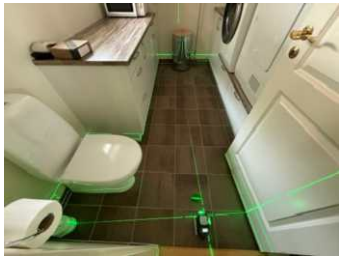
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

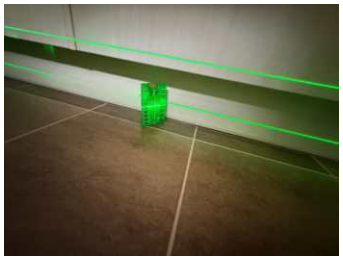
Konsekvens/tiltak

• 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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å utbedre fallforholdene til sluk slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har plast sluk og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under benkeskap med sokkel og som kan medføre redusert avrenning til sluk ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for redusert avrenning og potensiell vannskade ved lekkasje. Begrenset tilgang kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeroms innredning med finer/folie fronter, høyskap, overskap og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fritthengende servant med tilhørende armatur montert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et balansert eller mekanisk system for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerom ligger mot trapperom hvor hulltaking er lite relevant, samt mot yttervegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig visuell kontroll av tilliggende konstruksjoner, da manglende mulighet for hulltaking gir økt usikkerhet om skjulte skader. Konsekvensen av dette er at eventuelle fuktskader kan forbli uoppdaget over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader dersom skade utvikler seg.

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad i 1. etasje har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

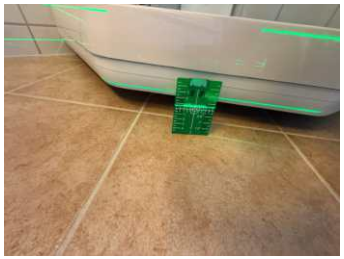
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med 2 sluker, delt fall og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe mindre avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har 2 stk. plast sluker og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.

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

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

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker faren for svikt i tettesjiktet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, høyskap, overskap og speil. Nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett med glassdører montert med tilhørende armaturer. Veggmontert reflektor/stråleovn montert på vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Viser til TEk 17 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner.Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og/eller kondens.

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

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader på konstruksjoner og materialer. Manglende synliggjøring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.







Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger og vegg mot trapp var åpnet opp i 2024 i forbindelse med en vannlekkasje. Se bilde. Indikasjons målinger ble også foretatt med Flir MR277 og MR 12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak/takplater med tilhørende listverk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plast sluk og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredning med malte profilerte fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett med glassdører og tilhørende armaturer montert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner ligger med gulv på grunn, grunnmur og med murvegger. De ter likevel foretatt kontroll i vegg mot trapperom via åpning i vegg bak teknisk utstyr/varmtvannstank. Hulltaking er foretatt i vegg til skap med teknisk utstyr vis a vis våtrom og ingen visuelle skader eller fukt registrert utover normal RF%/fuktkvote. Det er i tillegg foretatt indikasjons målinger med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har parkett på gulv, malt tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte profilerte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert platetopp og komfyr montert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

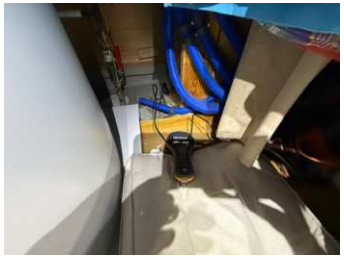
Boligen har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør, delvis med plastkappe. Noe oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom er er utført av rør i rør system med fordelerskap plassert i skap i underetasje (2011). Omfanget av rør i rør system som er tilkoblet er noe usikkert. Overløp er ført til sluk bak varmtvannstank.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.





TG 2 Avløpsrør

Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra forskjellige tidsepoker. Ledningsnett i grunn under boligen er også av plast ut i fra bygningens referansenivå og sannsynligvis fra byggeår.Noe oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom er sannsynlig, men omfang av dette er ukjent.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens vaskerom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i skap i underetasje med sluk. I område ved og rundt sluk er det påført smøre membran for å sikre mot lekkasjer og følgeskader.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Det er krav om fast el. tilkobling for varmtvannstanker over 1500 watt etter ny forskrift.Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.

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

Det bør etableres fast tilkobling for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brannfare ved bruk av stikkontakt.Selv om dette ikke er et tilbakevirkende krav for eldre varmtvannstanker, anbefales det å følge dagens sikkerhetsanbefalinger for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for skader på bygningen. Dette er ikke ett tilbakevirkende krav, men en anbefaling.





TG 1 Andre installasjoner

Innvendig hovedstoppekran montert ved varmtvannstank og stoppekran montert i kasse under trapp.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner - 2

Veggmontert stråle/reflektor ovn montert på bad i 1. etasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer, jordfeilvarsler/bryter og hovedinntak sikringer montert i underetasje. El. kontroll utført i 2024.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

For elektriske installasjonsarbeid må det forutsettes at faglig kvalifisert elektriker/installatør utfører arbeidet, og at dette følger NEK400 Norsk Elektroteknisk Norm. For arbeid utført etter 1.7.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for alt utført arbeid, hjemlet i forskriften FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) fastsatt 06.11.1998. Denne krever at arbeidet dokumenteres i form av en 'Samsvarserklæring', et dokument utstedt av installatøren som representerer en bekreftelse på at utført arbeid på el-installasjonen er i samsvar med lov og forskrift.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring på arbeider utført etter 1998 bør innhentes om mulig.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og stedlige sprengsteins masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering og overvannsledning i pvc materiale med drenerende masser, samt fuktsikring med grunnmurs plast montert. Dreneringen er fra bygge år og vedlikeholds intervall er ukjent. Dette er en skjult konstruksjon og i kombinasjon med snøforhold er inspeksjon begrenset til alder og innvendig kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjoner.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinker blokk på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset/behandlet utvendig og innvendig på foret med diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og plater ut i fra bygningens referanse nivå. Grunnmur er behandlet utvendig og innvendig delvis påforet med ukjent diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og plater, men er vurdert ut i fra bygningens referansenivå og datidens pre aksepterte løsninger/byggeskikk. Det er registrer bruk av asfaltpapp på grunnmur innvendig, noe som var en vanlig byggeskikk på tidspunktet, men som i dag vurderes som en risiko konstruksjon. Kontroll av påforet vegger og målinger hvor dette var mulig indikerer ikke noe fukt, men mindre kalk/salt utslag kan forekomme på murpuss med sannsynligvis årsak i kapillært opptrekk fra såle/grunn.







TG 1 Forstøtningsmurer

Lav terrengmur langs nordside ved garasje av dekor betong.

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og belegningsstein på vei og parkering.

Vurdering av avvik:

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

§ 13-16. Overflatevann. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann. Preaksepterte ytelser tilsier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller alternative tiltak for å lede bort overflatevann fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og potensielle skader på bygget.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra bygge år. Vedlagte bilde viser hvor inntaksledninger og utvendig stoppekran er plassert mot nord.

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.

Konsekvens/tiltak

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

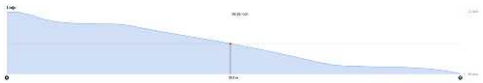
Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.Konsekvensen av ikke å følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, tilstopping, vannskader og driftsavbrudd, da eldre ledninger kan ha redusert funksjon og sikkerhet.



TG 1 Andre tomteforhold

Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 2 meter.

Tilstandsrapport









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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke utført eller fremlagt dokumentasjon på utført radon målinger i bygningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og fremskaffes dokumentasjon på dette. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

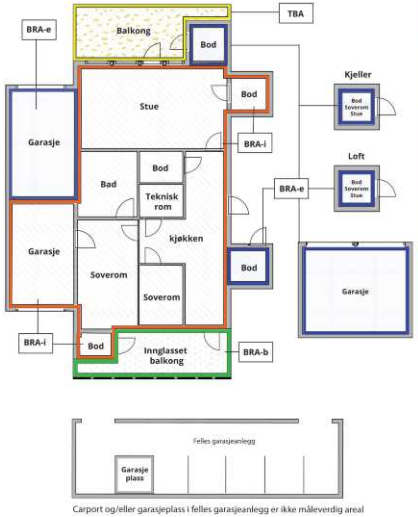
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	107			107	23
Underetasje	94			94	
SUM	**201**				**23**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré, vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Underetasje	Trapperom, gang, bod, bod 2, gang 2, soverom, soverom 2, stue, bod 3, bad		

Kommentar

Utkraget veranda og inngangsparti er regnet som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe avvik fra original planløsning registrert. Bad i underetasje er slått sammen med bod og usikkert om det er søkt bruksendring for dette pr. dato. Internt er innvendig trapp flyttet fra sin originale posisjon og bad etablert hvor tidligere trapp var plassert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Endre Eikrem	Takstingeniør
	Ivar Sletten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	21	185		0	736.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Forhjellen 33

Hjemmelshaver

Sletten Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med flott utsikt i et rolig og barnevennlig bolig område på Kvam, vest for Molde sentrum med kort vei til skoler, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei med privat avkjøring

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Regulert område/areal plan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og dekorbetong på vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste servitutter eller andre rettigheter registrert på eiendommen så langt dette er dokumentert.

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Enebolig med saltak oppført i 1980 og består av underetasje og 1. etasje. Bygningen er oppført med grunnmur av lettklinker blokk, støpt gulv på grunn med noe isolasjon, fuktsperre montert ut i fra bygningens referanse nivå. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for utvendig tømmermanns kledning i hoveddel og felt med liggende falset kledning i gavler med behandlet overflater, på innside isolert og keldd med plate/panel. Takkonstruksjon er oppført av luftet, pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak av rupanel, pap og lekter for taktekkking av steinbelagte stålplater med tilhørende takrenner, på innside isolert og kledd med plate/panel. Utkraget veranda mot syd av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk, samt terrasse mot vest med pre fabrikkert betong heller. Vinduer og balkongdør med isolerglass, tilhørende beslag og behandlet overflater. Isolerte ytterdører med behandlet overflater og tilhørende beslag til hovedinngang og inngang i underetasje. Frittliggende garasje med saltak og bod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				

Kommentar

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Usikkert byggeår

Standard
Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse
Frittliggende utebod med saltak oppført på enkle punkt fundament, tradisjonell bindingsverk konstruksjon med lekter for utvendig tømmermanns kledning med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking av steinbelagte stålplater med tilhørende takrenner. Uisolert ytterdør med malte overflater og vinduer med enkle glass montert. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv, åpen konstruksjon på vegger og tak. Begrenset inspeksjon på grunn av snøforhold.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse
Frittliggende garasje med saltak på 1. plan med bod. Bygningen er oppført på støpt ringmur med tradisjonell bindingsverk konstruksjon og lekter for utvendig tømmermanns kledning i hoveddel og liggende falset kledning i gavler med behandlet overflater. Plassbygget sperrekonstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking av steinbelagte stålplater med tilhørende takrenner. Støpt gulv på grunn i garasje ellers åpen konstruksjon innvendig. Bod med behandlet betong gulv, panel på vegger og åpen konstruksjon i tak, samt innredning med underskap med laminat benkeplate og overskap montert. Vinduer med enkle glass, leddport med behandlet overflater og automatisk portåpner, samt bi inngangsdør med tilhørende beslag. Strøm innlagt med stikk og lys, samt el. bil lader montert. Bygningsmassen har en grei vedlikeholdsintervall.

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



Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	El. bil lader montert

Forhjellen 33, 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 185
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.02.2026	Dokumentasjon på hele boligens el. anlegg/siste kontroll eller samsvarserklæring. El. kontroll utført i 2024.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 27.02.2026 Sletten, Karin Elise

bankID SIGNERT 27.02.2026 Sletten, Ivar

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ivar Sletten

Karin Elise Sletten

Boligen

Forhjellen 33
6411 Molde

1506-21/185/0/0

- Boligen ble kjøpt 1980
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

I 2005 lekkasje i dusjsone.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Murermester Krakeli
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye fliser på gulv og vegger. Dusjkabinett ble satt inn.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Murermester Pedersen
   Beskrivelse av arbeidet: Peis i stue ble fornyet og ny innsats ble satt inn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Talseth Elektrotjenester

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert Overspenningsvern. I 2013 ble det montert nye automatsikringer.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det ble bygd ny veranda i fremkant av huset med tak over.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ja i skriv av 22.05.2000.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

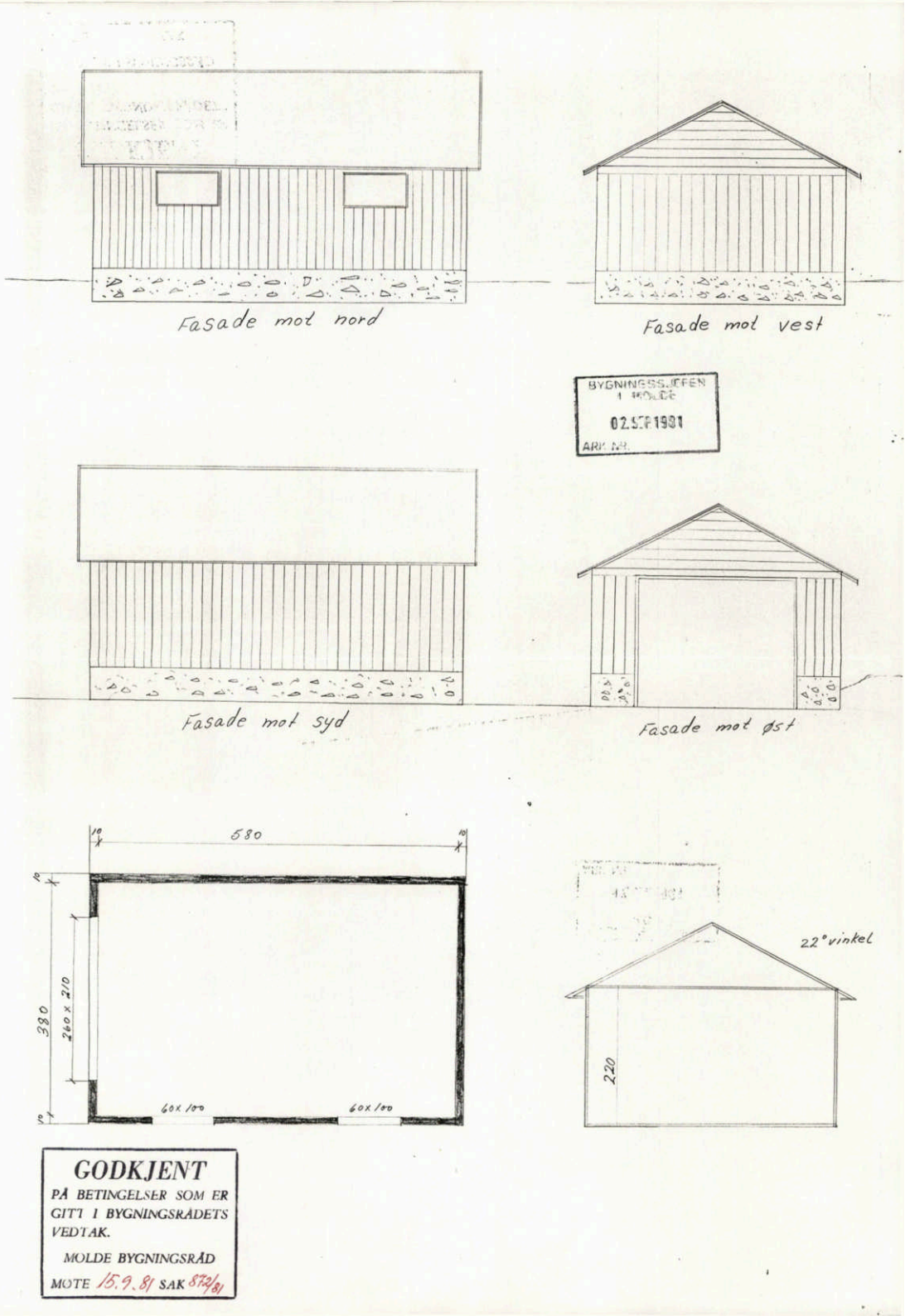
Bolig selges med boligselgerforsikring

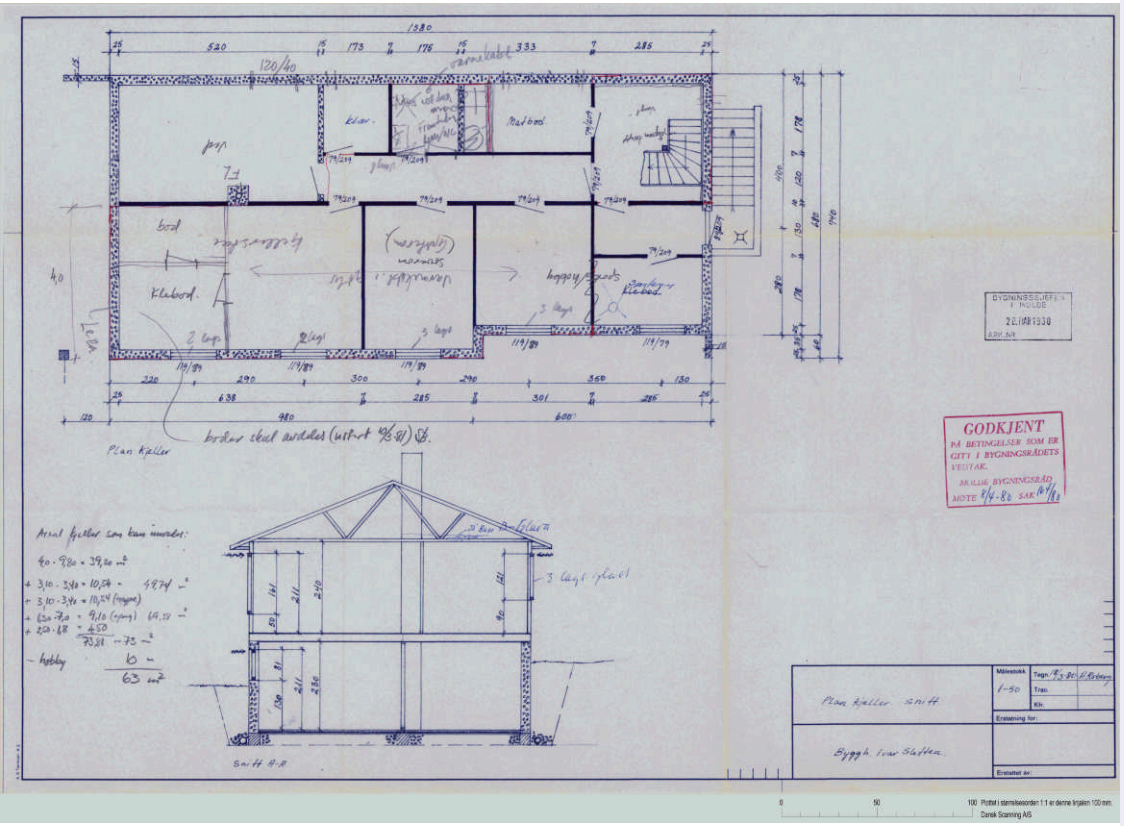
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

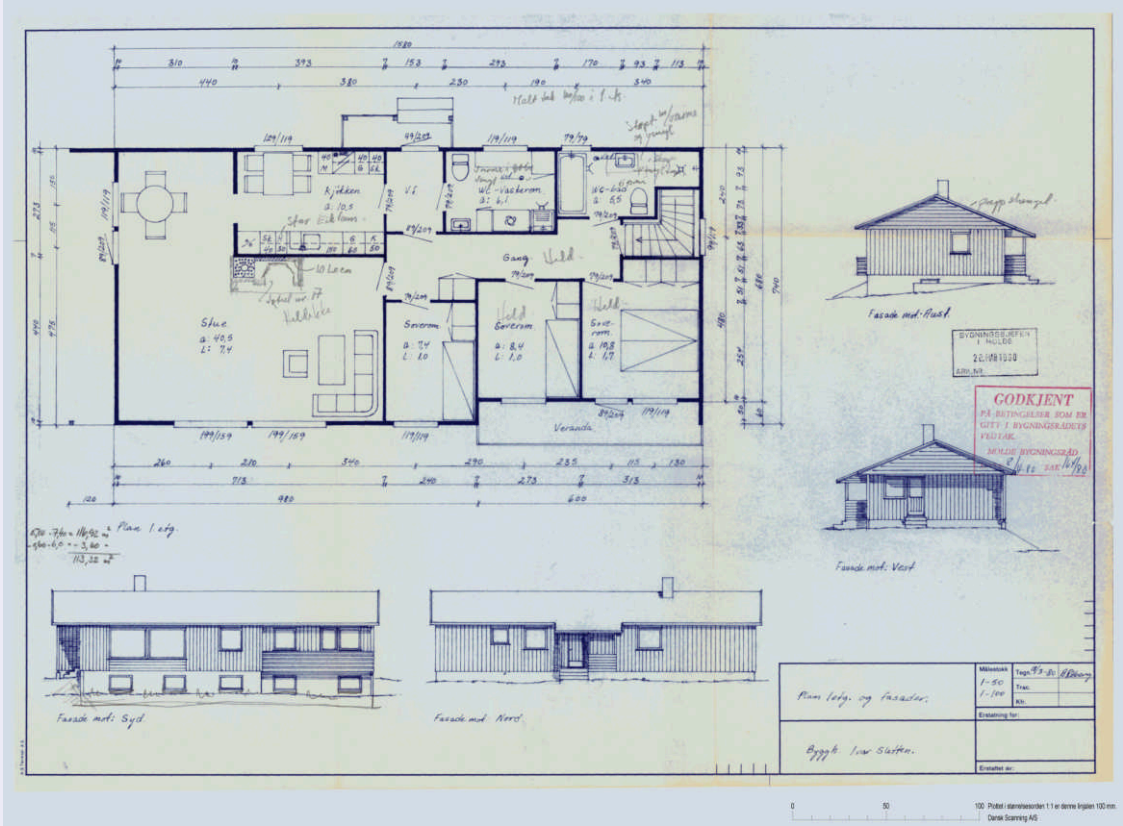
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Plan kjeller
Snitt A-B
GODKJENT
Plan kjeller snitt
Bygg. i ur Slettm.

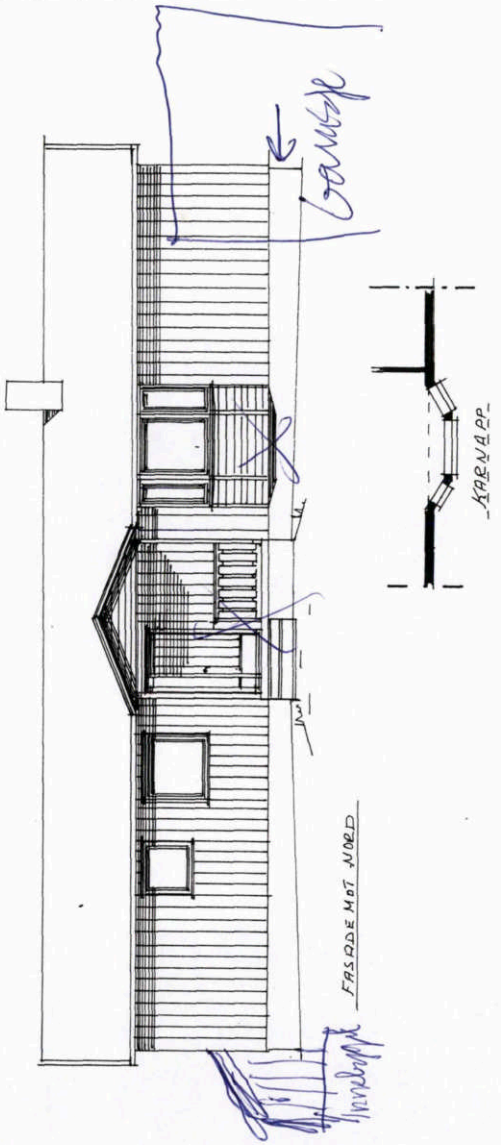

Stue
Soverom
Soverom
Soverom
Gang
Veranda
Fasade mot: Syd
Fasade mot: Nord
Fasade mot: Vest
GODKJENT
Plan 1.etg. og fasader
Bygg. i ur Slettm.

Fasade mot: Nord.
Fasade mot: Aust.
Fasade mot: Syd
Fasade mot: Vest.
IVAR SLETTEN , BOLIGHUS
FASADER
1:100
REV. MALO SAGBRUK A/S 22.9.88

VEDLEGG D-2

GODKJENT
Brev datert 22.05.00
Bygningssjefen i Molde

15 MAI 2000
ARKNR. 21/185



BRUKSAREAL / TILBYGG ENEBOLIG:

1. ETG: (2,40 x 0,70 + 2,00 x 0,40) = 2,58 ~ 3m²

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TILBYGG
10-05-2000	Svein E. Misund		1:100	

IVAR SLETTEN
FORHJELLEN 33, 6411 MOLDE

Erstatning for:	Erstattet av:
KARNAPP MØNT OVERBYGD INNGANG	

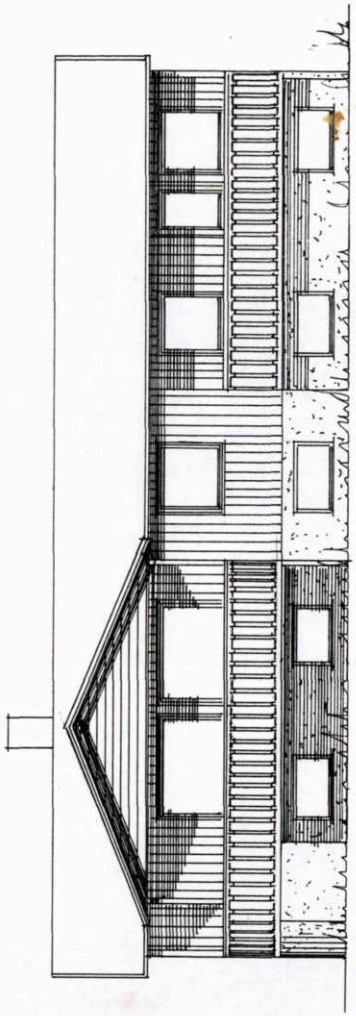
Henvisning:

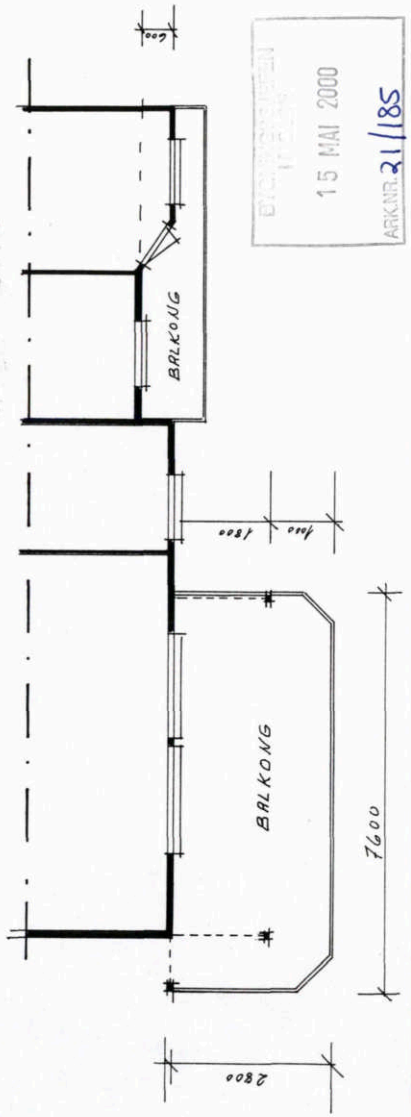
Beregning:

VEDLEGG D-1

GODKJENT
Brev datert 22.05.00
Bygningssjefen i Molde

15 MAI 2000
ARKNR. 21/185





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TILBYGG.
10-05-2000	Svein E. Misund		1:100	

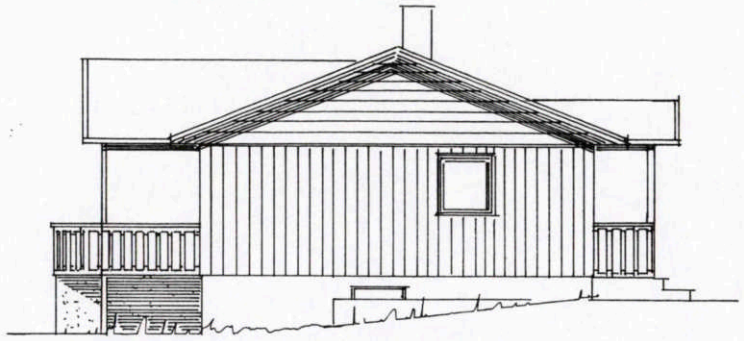
IVAR SLETTEN
FOREHJELLEN 33, 6411 MOLDE

Erstatning for:	Erstattet av:
UTVIDET SOVEROM BALKONG MED OVERBYGD TAK.	

Henvisning:

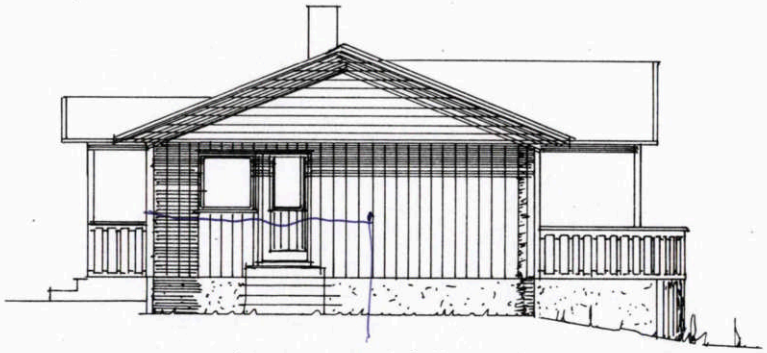
Beregning:

VEDLEGG D-3



FASADE MOT ØST.

GODKJENT
Brev datert 22.05.00
Bygningssjefen i Molde



FASADE MOT VEST

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
15 MAI 2000
ARK.NR. 21/185

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TILBYGG
10-05-2000	Leiv E. Mauset		1:100	

IVAR SLETTEN
FOREHJELLEN 33, 6411 MOLDE

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/OJB

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for enebolig

Byggherre: Ivar Sletten

Eiendom: Forhjellen 33 *g.nr.* 21 *b.nr.* 185

Arbeidssted: Forhjellen 33, 6400 Molde

Ansvarshavende: Arnfinn Røberg, 6410 Midsund

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1981
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: 20/12-80

Molde, den 17/12-80

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Legging av golvtepper.
2. Fuging av flis på golv foran peis.
3. Fullføring av rørleggerarbeid. ÷ kjeller
4. Fullføring av avdeling og dørinnsetting i kjeller.
5. Malingsarbeid i kjeller.
6. Puss av pipe i kjeller.
7. Fullføring av puss på utvendig kjellermur.
8. Oppføring av kjellerhals.
9. Renskjæring av bordkledning.

./.

10. Fullføring av trapperekkverk.

11. Fullføring av terrengbehandling.

FRA MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

SE/AS.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 15. september 1981.

Sak 872/81. Garasje - gnr. 21, bnr. 185 - Forhjellen 33.

Anmelder : Ivar Sletten.
Byggherre : Ivar Sletten.

Byggemelding fremlegges for garasje på 24 m2.

Garasjen er plassert innenfor regulert byggelinje mot veg.

Gjenpart av nabovarsel er vedlagt.
Ivar Sletten søker selv om ansvarsrett for arbeidet.

Innstilling:

Da eiendommen ligger i enden av vegen, og med parallell avkjørsel til garasjen, finner bygningsrådet å kunne godkjenne byggemeldingen, med plassering av garasjen inntil 2.- meter fra regulert vegkant.

Utførelse må skje i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Spesielt henledes oppmerksomheten på følgende:

1. Bygningsrådet tillater at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4.- meter, eller i nabogrensen uten brannvegg. Kfr. forskriftenes kap. 38:34, og nabolovens § 4 om takdrypp.

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

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

4. Opparbeidelse av avkjørsel må skje etter byingeniørens regler og anvisninger.

Ivar Sletten godkjennes ansvarsrett for egen garasje.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

J. P. Hammerø V. Iversen Orten S. Høstmark K. J. Nesje

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
overing.

Sendes Ivar Sletten, Forhjellen 33, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 18. september 1981

Otto Nøst

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelinga

Ivar Sletten
Forhjellen 33

6411 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	00/03571-2	Ingvar Venås,	21/185	22.05.00

Melding vedrørende oppføring av balkong med takoverbygg, skifting av taktekking, utvidelse av soverom, bygging av karnapp og overbygg over inngangstrapp på gnr. 21, bnr. 185, Forhjellen 33

Vi har mottatt Deres "melding om mindre byggearbeider på boligeiendom" datert 11. mai 2000. Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 86 a, jf også kap. I og IV i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Tiltaket godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.
2. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, taktekking, beslag m.m.
3. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

Bygningsmyndighetene skal varsles når arbeidet er ferdig slik at arbeidet kan besiktiges og byggesaken kan avsluttes.

Med hilsen

Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

Ingvar Venås

Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Rådhuset, 6413 Molde	Postboks 53, 6401 Molde	71 21 92 00		944 020 977

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-21/185

Norkart
Utskriftsdato: 17.09.2025 15:19

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	736.8
Etablert dato	08.08.1980	Historisk oppgitt areal	738
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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/185
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.08.1980			21/81 (-738), 21/185 (738)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957704.07	401720.96	0	Ja	736.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SLETTEN IVAR [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	FORHJELLEN 33 6411 6411 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Forhjellen 33 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	6411 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	102 Kringstad	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	1 KVAM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13424780		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	17.12.1980
2	13484619		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1982

1: Bygning 13424780: Enebolig (111), Tatt i bruk 17.12.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	207
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	207
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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.04.1980	08.04.1980
Igangsettingstillatelse	01.05.1980	01.05.1980
Tatt i bruk	17.12.1980	17.12.1980

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Forhjellen 33	H0101	21/185	207	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	107	0	107	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 13484619: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.09.1981	15.09.1981
Igangsettingstillatelse	01.10.1981	01.10.1981
Tatt i bruk	01.01.1982	01.01.1982

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/185	-	-	-	-	-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-21/185
Norkart
Utskriftsdato: 17.09.2025 15:19

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Dokumentavgift betalt med kr. 340.-
Romsdal sorenskriverembete, / 19

SKJØTE

DAGBOKFØRT
08.08.1980 07226
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Molde kommune skjøter og overdrar herved til
Ivar Sletten, personnr. [redacted]
boligtomten Forhjellen 33, gnr. 21, bnr. 185, for en kjøpesum, stor kr. 17.036,-,
som er avgjort på omforent måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeider på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

   Kjøperen/tomteeieren har framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret brukerne i fellesskap for den del av ledningen som brukes felles.

   Ved prosjektering og bygging på tomten må det tas hensyn til og event. treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann på tomten og fra ovenforliggende terreng.

2. Molde kommune kan kreve byggetomten skjøtet tilbake fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen, dersom ovennevnte kjøper, utpekt av kommunen, ikke har iverksatt bebyggelse, godkjent av bygningsrådet, innen en rimelig tid. Dog kan kommunen tidligst gjøre dette krav gjeldende når det er gått 1 år fra skjøtets utstedelse.

3. Dersom eiendommen selges eller bortleies innen 10 år fra skjøtedato, kan Molde kommune kreve eiendommen tilbakeskjøtet kommunen, eller den kommunen utpeker.

   Benyttes forkjøpsretten, skal overdragelsessummen fastsettes i henhold til kommunestyrets vedtak av 22/5 1975 under sak 46/75.

   Kommunens forkjøpsrett skal ha prioritet etter 1. og 2. prioritets belåning som til enhver tid hviler på eiendommen.

Molde, den **24. juli 1980.**

MOLDE KOMMUNE

Bernt Vilnes
ordfører

Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdals Vollbrekk A/S

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/7226/60
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 09:22

2874

Plan nr 0574
Plan nr 2879
Plan nr 1280
Plan nr 1980
Plan nr 3080
Plan nr 2581
Plan nr 1289

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KRINGSTAD ØST MOLDE KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.
   1. Åpen villamessig bebyggelse.
   2. Gruppebebyggelse.
   3. Annet allmennyttig formål.

B. Landbruksområder.

C. Trafikkområder.
   1. Kjøreveger
   2. Gang- og sykkelveger.
   3. Rabatter/grøntanlegg

D. Friområder.

E. Fareområder.
   1. Høyspenningsanlegg.

F. Spesialområder.
   1. Småbåthavn.
   2. Friluftsområder.

§ 3

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

A. 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 byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje og biloppstillingsplass anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 5

Områder for gruppebebyggelse.

a) Før områdene for gruppebebyggelse blir godkjent utbygd, 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 for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

§ 6

Områder for annet allmennyttig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 7

a) Landbruksområder som vist på planen skal nyttes til jordbruk, skogbruk, planteskole og/eller gartnerivirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbyginger) som er nødvendige for næringsvirksomheten.

c) Ved byggemeldingen må det følge situasjonsplan som viser avkjørsler, parkeringsplasser og eventuelle innhegninger.

C. TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

Kjøreveger.

Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

§ 9

Gang- og sykkelveger.

Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner og buss i rute. Bygningsrådet kan likevel, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

D. FRIOMRÅDER

§ 10

a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) I friområde ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående der disse ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

c) Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hindre for områdets bruk som friområde.

d) Fornminner av alle slag, over og under marken, er fredet i følge lov om fornminner av 29.7.1951. Dette må iakttas ved opparbeiding og bruk av friområdene.

F. SPESIALOMRÅDER

§ 11

Småbåthavn.

a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøyeplasser og båtopplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.

b) Mot tilstøtende eiendommer skal det anlegges grøntbelte/isolasjonsbelte.

c) Det tillates oppført fellesnaust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering.

FELLESBESTEMMELSER

§ 12

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 inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg. 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) Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. Innhegning bør være hekk eller buskplanting og kantsten.

e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

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

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 bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde 21.11.1975.

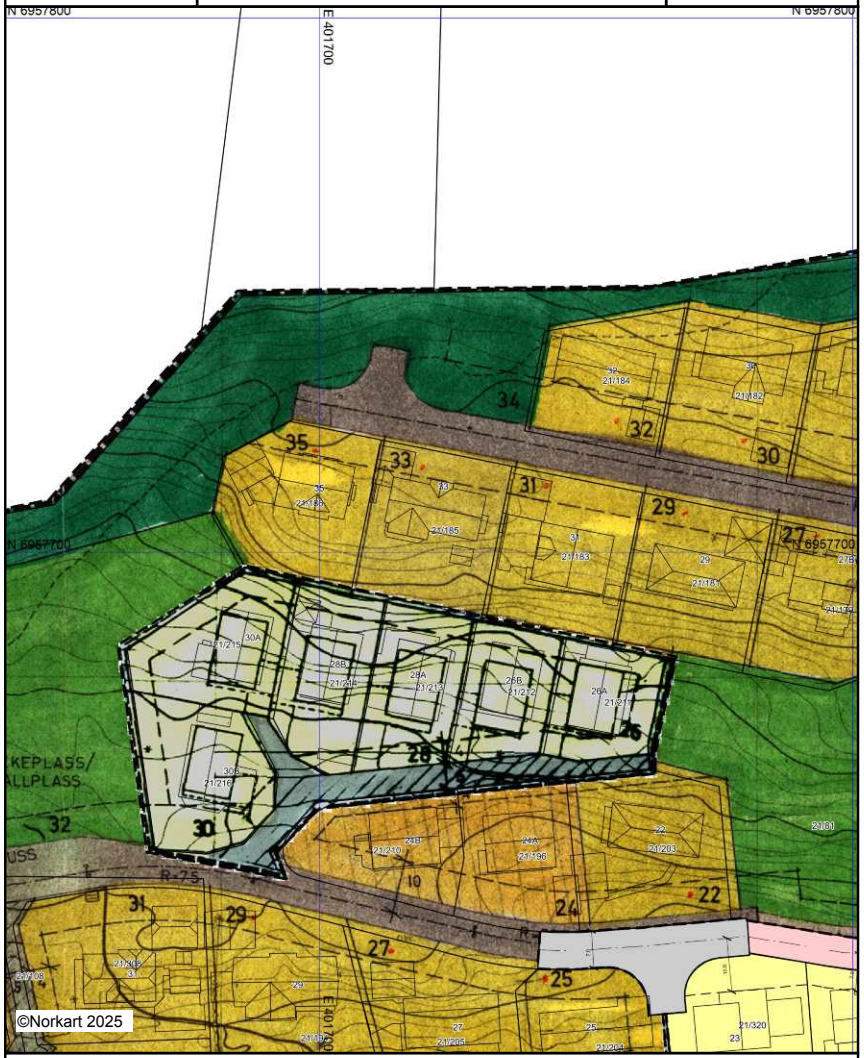
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/185
Adresse: Forhjellen 33
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde

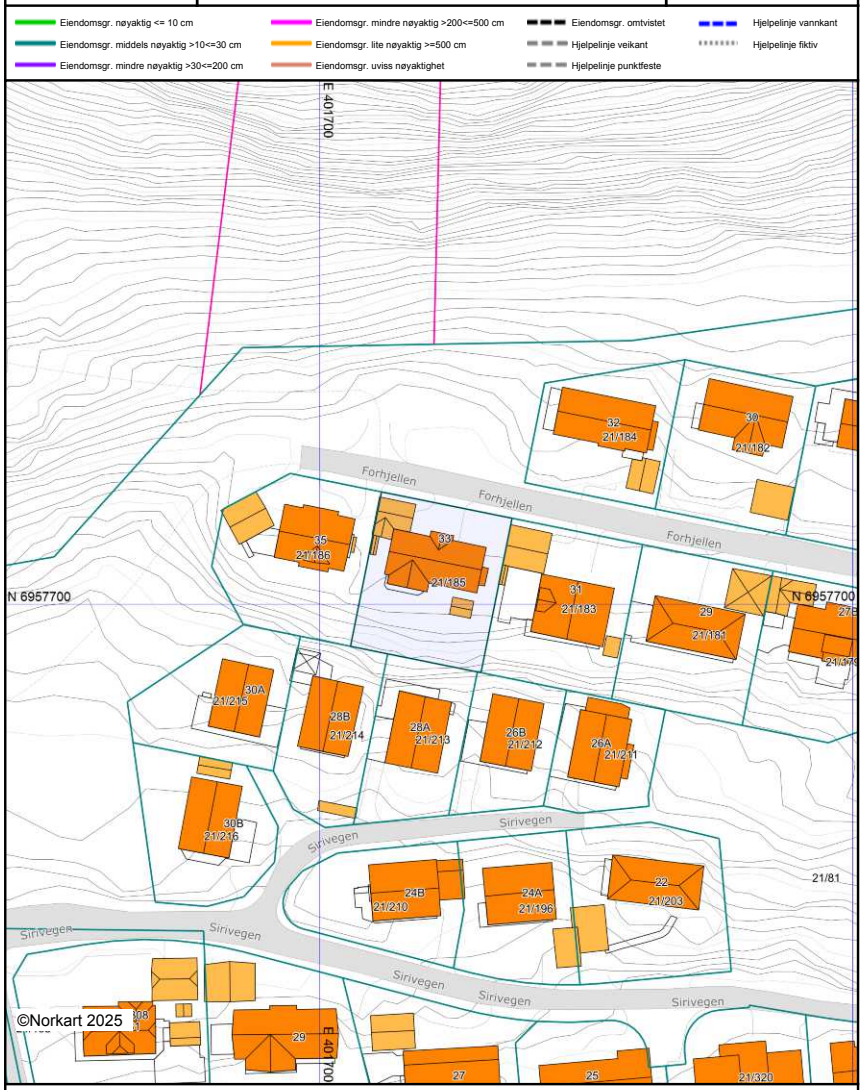
Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/185
Adresse: Forhjellen 33
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



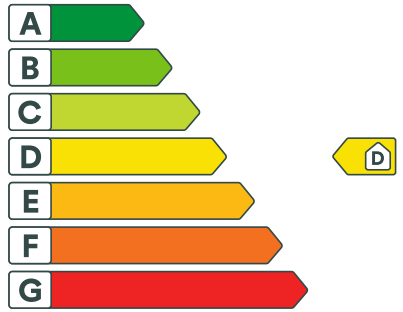
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Forhjellen 33, 6411 MOLDE	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260922**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13424780**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **185**
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 **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
224,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 563 kWh**

Forhjellen 33, 6411 MOLDE

Detaljering

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

Forhjellen 33, 6411 MOLDE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

FORHJELLEN 33

Nabolaget Kringstad/Djupdalen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kringstad	Linje 240, 531, 561, 701	7 min 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø		17 min

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.)	201 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Molde friskole (1-10 kl.)	70 elever, 6 klasser	5 min 3.2 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	446 elever, 24 klasser	7 min 4.1 km
Molde videregående skole	770 elever	8 min 5.3 km
Romsdal videregående skole	1037 elever	12 min 6.8 km

> «Godt naboskap, nærhet til fjord, skog og fjell.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

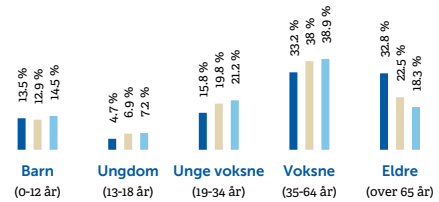
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kringstad/Djupdalen	468	217
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvam barnehage (1-5 år)	52 barn	12 min 1.1 km
Anestua barnehage (0-5 år)	41 barn	17 min 1.5 km
Bjørset barnehage (0-5 år)	33 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam	Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Rema 1000 Reknes		5 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

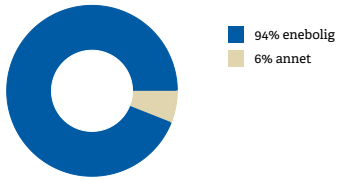
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Kvam - sirivegen balløkke	Ballspill	3 min 0.2 km
Kvam - grusplass mekvn./seterv	Ballspill	8 min 0.7 km
Pro Gym Molde		5 min
BRIS Treningssenter		5 min

BOLIGMASSE

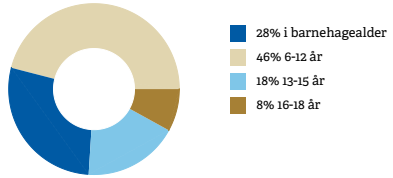


> «Fantastisk plass med eksepsjonell utsikt og mange hyggelige naboer»
>
> Sitat fra en lokalkjent

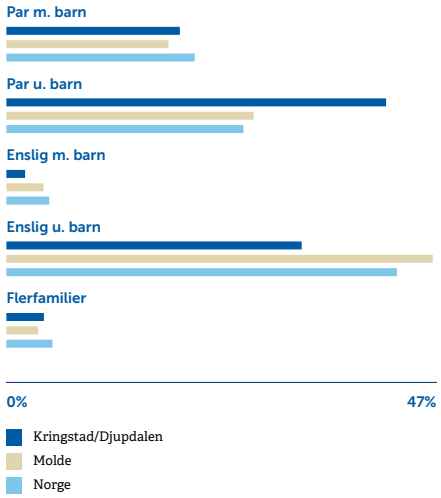
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	7 min
Sjukehusapoteket Molde	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

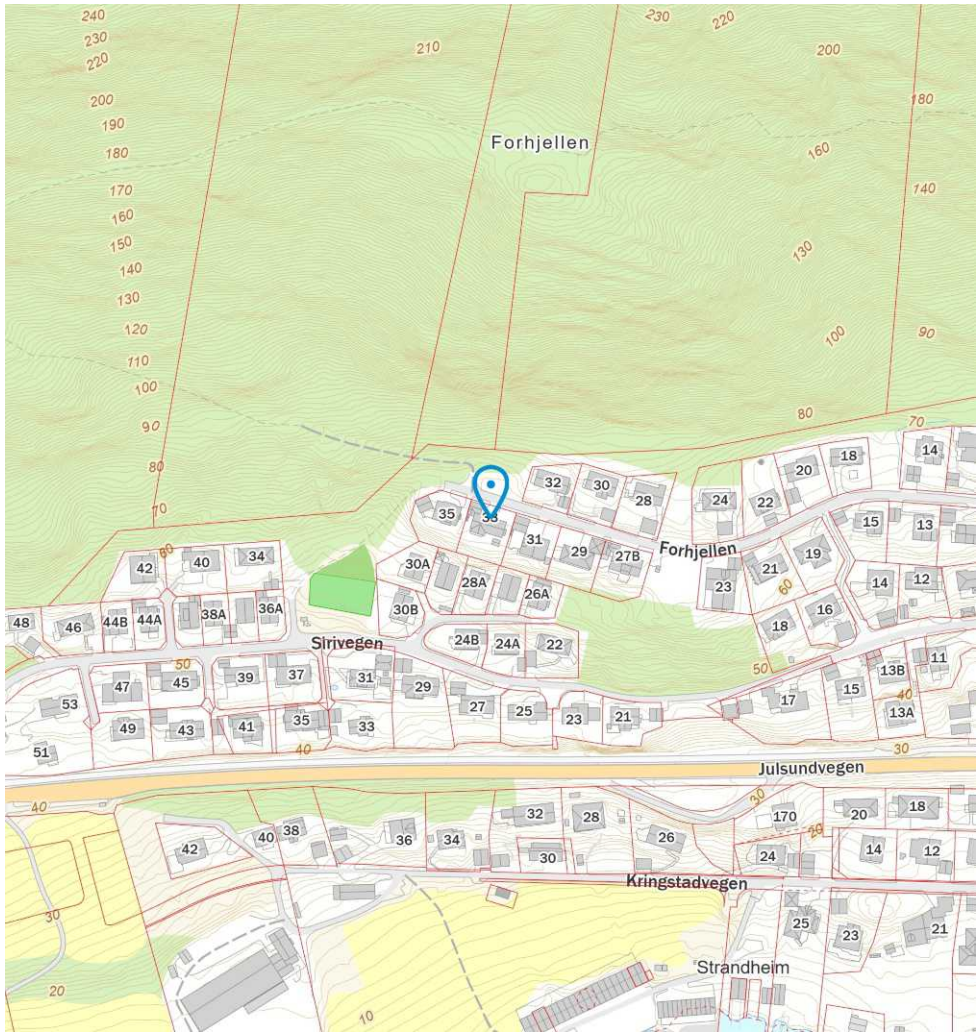


SIVILSTAND

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250362 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Forhjellen 33, 6411 Molde.
Gnr. 21, Bnr. 185, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13250362
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.03.2026

EiendomsMegler 1

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no