

Velkommen til

Birkelandvegen 6, 6416 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Birkelandvegen 6
6416 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 000,-

BRA/BRA-i	92 / 76 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Etasje	2 av 2

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!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

+47 908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Birkelandvegen 6, 6416 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 249, Snr. 4 og Gnr. 26, Bnr. 464 (ideell andel 1/6), Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 192 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 78 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 228,- pr. år 2025
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.
Faktura for kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 7.053), vann, avløp, feiing og renovasjon er inkludert i oppgitt beløp.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 000,- pr. mnd.

Selger opplyser at han innbetaler kr 2.000,- pr. mnd til sameiets felles konto.
Felleskostnadene dekker utgifter til brøyting, strøm til fellesarealer og felles bygningsforsikring. De to husene på nedsiden av sameiet

betaler inn litt for brøyting for garasjeanlegg. Felleskostnadene varierer ut fra hvor mye sameiet har på konto. Regnskapet viste et årsresultat på kr 38.147,75,- i 2025, og en saldo på sameiets konto på kr 126.154,38,- pr. 31.12.2025.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper må påregne høyere kostnader dersom sameiet får høyere regninger, inngår nye avtaler eller sameiets økonomiske situasjon endrer seg.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av eier, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 31-12-2025

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiet har ingen felles lån.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om sameiets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 76 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje:
BRA-i: 76 m².
BRA: 76 m².

Garasje:
BRA-e: 16 m².
BRA: 16 m².

I tillegg disponerer seksjonen (ikke tinglyst som tilleggsdel til seksjon):
3 kjellerboder på totalt ca. 18 m².
2 loftsboder på totalt ca. 7 m².
Det foreligger ikke dokumentert eksklusiv bruksrett for bodene og bodene ansees derfor som fellesareal. Arealet er dermed ikke medregnet i boligens BRA.

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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/Ferdigattest".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Selger opplyser at seksjonen disponerer én garasjeplass i felles garasjerekke. Denne seksjonen disponerer ifølge selger garasje nr. 3 fra venstre. Garasjen er av takstmannen oppmålt til 16 m².
Garasjerekken er oppført på nabotomten gnr. 26, bnr. 464. Eier av leiligheten eier også 1/6 av dette matrikkelnummeret. Det finnes ingen vedtatt eller tinglyst avtale om hvilken seksjon som disponerer hvilken garasje.

I tillegg er det etablert parkeringsareal på taket av garasjerekken. Dette arealet disponeres av beboere og gjester i fellesskap etter førstemann til mølla-prinsippet. Det er ikke tillatt for eier å ha mer enn én bil per husstand stående på garasjetaket.

Sameiet har utarbeidet husordensregler som bl.a. regulerer parkering. Husordensreglene nr. 6 sier at bilene skal plasseres i carport eller garasje som hver leilighet disponerer. Parkering i innkjørselen tillates kun for av- og pålessing.

Sameiet er i dialog om installering av elbilladere i garasjeanlegget. Det er ikke vedtatt om kostnaden til etablering av elbilladere tas fra felleskontoen eller betales privat. 5/6 andeler har godkjent dette om anbudet virker rimelig. Kjøper må påregne kostnader tilknyttet etablering av elbilladere, men det er foreløpig usikkert hva som blir den endelige kostnaden og hvordan dette skal finansieres.

Sameiets eiendom
Gnr. 26, Bnr. 249, Molde kommune.
Tomtestørrelse 1 431 m². Oppgitt tomteareal er samlet areal for gnr. 26, bnr. 249 (boligbygget) og gnr. 26, bnr. 464 (garasjene).
Tomteareal for gnr. 26, bnr. 249 er 824 m².
Tomteareal for gnr. 26, bnr. 464 er 607 m².
Arealene er hentet fra seeiendom.no.

Tomten er opparbeidet med asfalterte kjøreareraler til garasje og gruslagt inngangsparti til boligen. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten. Ellers opparbeidet med plen og enkel beplantning. Parkering for en bil i felles garasjerekke.

Eiendommen gnr. 26, bnr. 249 er ikke oppmålt, kun skylddelt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.
Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1952 ifølge takstmann/selger/kommunen.
Byggeår garasje: 1985 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:
Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Selger opplyser at seksjonen disponerer følgende:
3 kjellerboder på totalt ca. 18 m².
2 loftsboder på totalt ca. 7 m².
Den ene kjellerboden er innredet som kjellerstue, og den ene loftsboden er innredet som hjemmekontor. Disse bodene er ikke godkjent til varig opphold.
Det foreligger ikke dokumentert eksklusiv bruksrett. Bodene er fellesareal og er derfor ikke inkludert i BRA.

Fellesarealer:
Loft: Felles gang, hybel og WC.
Kjeller: Felles gang, vaskerom og to boder.

Informasjonen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Standard
Velkommen til Birkelandvegen 6!
Dette er en pen 3-roms topp- og endeleilighet med god planløsning og en hyggelig veranda som vender mot syd. Leiligheten fremstår med en gjennomgående
god og oppgradert standard sett i forhold til byggeår.

Entré:
Entréen er lys og romslig med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i medfølgende garderobeskap. I tillegg er det plass til kommode eller annet møbel for ytterligere oppbevaring. Det er åpnet opp og fjernet deler av vegg mellom entré og stue som gir et lyst og åpent inntrykk.

Stue:
Koselig stue av god størrelse som er enkel å innrede med sofagruppe, mediemøbler og eventuelt en spisegruppe om man ønsker det. Stuen er malt i en lys, tidsriktig farge som passer godt med de fleste interiørstiler. Det ble lagt nytt gulv i stue, kjøkken og entré i 2025, og det ble samtidig forbedret undergulv og lagt trinnlydsplater. Det er pipeløp og ildsted i stuen som bidrar med lun stemning og god varme i vinterhalvåret. Selger opplyser at feilen på pipeløpet som er omtalt under punktet "Diverse" og "Byggemåte" i salgsoppgaven blir utbedret av montør som en reklamasjonssak.
Fra stuen er det utgang til den koselige verandaen via skyvedør fra 2012.

Kjøkken:
Separat kjøkken med moderne innredning i tilknytning til både stue og spisestue.
Kjøkkeninnredningen var ny i 2017 og er levert av JKE Design. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med benkeplate i laminat. Det er montert kitchenboard-plater over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskinen er integrert, mens kjøl- og fryseskap samt komfyr er frittstående. Alle hvitevarene på kjøkkenet medfølger. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet er i forrige salgsoppgave opplyst å være oppusset i 2011. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk
styrt vifte, rommet manglet tilluft. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Soverom:
Boligen har to gode soverom med plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler som garderobeskap og kommoder.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på baderom, ellers laminat i øvrige rom. Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og gang i 2025.
Vegger: Malte slette veggflatert, malt strietapet og smartpanel-plater. Nye gipsplater på tre av veggene i stue i 2025.

Himling: Malte slette innvendige tak, samt tak-ess plater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årgang.

Deler av informasjonen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde, med kort vei til Molde sentrum. Området er barnevennlig og preget av eneboliger, rekkehus og boligbygg med flere boenheter. Det er gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og gode kollektivtilbud. Nærområdet byr på fine rekreasjonsmuligheter, med kort vei til Retiro friluftsområde, Tøndergård båthavn og Moldehallen. Både Amfi Roseby og Molde Storsenter ligger også i nær avstand.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.03.2026.

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Taktekkingen er utført med pappshingel. Det foreligger kvittering/dokumentasjon fra 2010 som viser utskifting av takshingel utført av Astero. Basert på forelagt dokumentasjon legges dette til grunn som siste kjente utskifting av taktekking.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Boligen ble etterisolert og fikk ny bordkledning rundt hele bygget i 2012. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Selger har rettet opp større skjevheter og lagt trinnlydplater i stue, gang og kjøkken.

Pipe og ildsted:
Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted med kleberstein fra 2017 er montert i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.
Tilleggsopplysninger:
Det foreligger rapport fra Nordmøre og Romsdal Brann og Redning IKS etter tilsyn med pipe og ildsted i Birkelandvegen 6 (H0505) den 27.02.2026.
Følgende avvik ble avdekket: Feil ved skorsteinen. Skorsteinen er renovert med fleksible stålrør. De er ikke sentrert med avstandsholdere og ligger derfor som en slange oppover skorsteinen.

Frist for å utbedre avviket: 30.03.2026.
Ifølge selger er dette en reklamasjonssak ovenfor montøren som sist utførte arbeider på pipe og ildsted. Montøren er varslet og vil rette opp arbeidene slik at avviket blir lukket.

Vinduer:
Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

Dører:
Leiligheten har enkel malt entrédør av eldre årgang.
Skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre med 2-lags glass fra 2012.

Veranda:
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 5 m² med utgang fra stue.
Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 88 cm.

Innvendige vann og avløpsledninger:
Leiligheten har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig av eldre årgang. Hovedstoppekran i kjellerbod ved varmtvannsbereder. Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår hovedsaklig, nye lokale plastrør på bad og kjøkken ved oppussing. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

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

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2018, plassert i felles vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:
El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, en nyere automat og jordfeilbryter. Sikringsskap plassert i felles trappegang.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Svar: 1952.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eieres eie er utført av registert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon er innlagt på Boligmappa.no.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Innlagt på Boligmappa.no. Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser

med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget:
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap:
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene eller mot felles trappegang. Manglende branncellebegrensende konstruksjoner innebærer at brann og røyk kan spre seg raskt mellom enheter og til felles rømningsvei. Manglende brannskille medfører økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter og mot felles rømningsvei. Det anbefales at det etableres brannskillende konstruksjoner i henhold til gjeldende branntekniske krav.
- Rekkverk på veranda er målt lavere enn dagens krav til høyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Lav rekkverkshøyde på veranda bør utbedres ved å etablere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde og sikkerhet. Dersom forholdet ikke utbedres, vil det fortsatt være økt risiko for fall.
- Boder på loft og i kjeller er innredet og benyttet til oppholdsformål, men tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller dagslysforhold. Rommene er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav. Innredede boder bør ikke benyttes som oppholdsrom uten at krav til rømningsvei, dagslys og ventilasjon er oppfylt og eventuelt godkjent av kommunen. Manglende oppfyllelse av krav kan medføre sikkerhetsrisiko ved brann og begrenset lovlig bruk av rommene.

Garasje:
Garasjen er oppført med støpt betonggulv på grunn og grunnmur i betong. Skillevegger i garasje har betongkonstruksjon og bindingsverk med innvendig trekledning og hønsenetting. Takkonstruksjonen består av betongdekke som samtidig fungerer som dekke for parkeringsareal på oversiden. Garasjen er utstyrt med malt leddport i tre. Det er innlagt strøm og enkel belysning i bygget.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), 3 (TG 3) eller ikke undersøkt (TGIU).

TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom/bad - Overflater gulv:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.
Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm. Avviket på lokalfall er det ikke mulighet å gjøre noe med uten å rive opp hele gulvet, det anbefales å installere tett dusjkabinett.

Våtrom/bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom/bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget

klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.
Konsekvens/tiltak:
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom/bad - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

TG3 - store eller alvorlige avvik:
Ingen.

TGIU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Taktekking:
Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Takkonstruksjon/loft:
Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Andre utvendige forhold:
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Garasje:
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

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.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Viktig informasjon
Avvik fra seksjonering mot dagens bruk:
I henhold til seksjonering viser rammen for seksjonen at felles trappegang er inkludert i seksjonen. Videre viser seksjoneringen at veranda ikke er en del av rammen for seksjonen.
Husordensregel nr. 4 sier: "Trappevask utføres en gang i uken, fortrinnsvis på fredag, eller etter avtale mellom de to beboerne som deler gang. Trappevask ned til kjelleren, vaskerom og kjellergang utføres minst en gang i måneden, eller oftere ved behov. Alle sørger for at det er ryddig i kjellergangen.". Ut fra husordensregel nr. 4 oppfattes det slik at trappegang er et felles ansvar.

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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 01.03.1951.
Det foreligger byggegodkjente tegninger for loftet fra 25.03.1952 som viser en endring og omhandler omgjøring av tørkeloft til hybler.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Molde kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Molde kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen datert 01.03.1951. Tegningene viser at det opprinnelig var godkjent en del av nåværende bolig som "soverom, dusj og tekjøkken" med inngang fra felles trappegang. Dette er i dag innlemmet i boligen og omgjort til dagens soverom. Det er også åpnet opp i vegg mellom entré og stue samt kjøkken og det som er byggemeldt som

barneværelse (nåværende spisestue). Det er usikkert for megler og selger om bærende konstruksjoner eller brannskille er berørt ved endringene som er gjort. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser for dette.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for veranda/takoverbygg fra 13.10.1994 samt et vedtak om veranda/takoverbygg fra 16.11.1994. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Molde kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Molde kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

GARASJE:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasjen fra 1985. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Molde kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Molde kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

NATURMUR:
Ifølge mottatte opplysninger fra kommunen er naturmur på gnr. 26, bnr. 464 ferdigmeldt 17.01.1994.

Oppvarming
Boligen har oppvarming via elektrisitet og vedfyring med ildsted i stue.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Eier må selv skaffe og betale for internett og TV.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som etter reguleringsplan for Øvre Fuglset borettslag, Kvernvegen, Torleifvegen, Birkelandvegen, Fulgsetbakken og Frænavegen (Plan-ID 0573) er regulert til boligbygg.

Kopi av reguleringsbestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner:
ID: 0573
Navn: Reg.endr. for området Østbo borettslag, Kvernvegen, Torleifvegen, Birkelandvegen, Fuglsetbakken og Frænavegen.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.08.1974
Bestemmelser: https://api.arealplaner.no/api/kunder/1506/dokumenter/1360/download/0573_bestemmelser.pdf

ID: 0193
Navn: Vesentlig reg.endring Vestre Mellomveg
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.03.1994
Bestemmelser: https://api.arealplaner.no/api/kunder/1506/dokumenter/1537/download/1274_bestemmelser.pdf

Gjeldende kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025.
ID: K201401
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016

Delarealer:
Delareal: 823 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
KPHensynssonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplanens arealdel for Molde 2028-2040.
ID: K202501
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Planlegging igangsatt

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.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 728 566,- for 2024.
Sekundærverdi kr 2 914 263,-.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Eier
Daniel Hagen Hestad

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 9245
Dato: 01.10.1986
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25 / 100

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 12172
Dato: 19.12.1986
Bestemmelse om adkomstrett
Veirett til fordel for bnr. 462 for adkomst til garasje.
Veirett til fordel for bnr. 463 for adkomst til garasje.

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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 foreligger rapport fra Nordmøre og Romsdal Brann og Redning IKS etter tilsyn med pipe og ildsted i Birkelandvegen 6 (H0505) den 27.02.2026.
Følgende avvik ble avdekket: Feil ved skorsteinen. Skorsteinen er renovert med fleksible stålrør. De er ikke sentrert med avstandsholdere og ligger derfor som en slange oppover skorsteinen.
Frist for å utbedre avviket: 30.03.2026.
Ifølge selger er dette en reklamasjonssak ovenfor montøren som sist utførte arbeider på pipe og ildsted. Montøren er varslet og vil rette opp arbeidene slik at avviket blir lukket.

Sameiet pleier å holde dugnader 1-2 ganger pr. år.
Seksjonseierne deler på ansvaret for gressklipping rundt garasjene og snømåking foran egen inngang.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer for brøyting, strøm til fellesarealer og felles bygningsforsikring betales fortløpende. Det foreligger husordensregler for sameiet, men disse er ikke datert eller signert. Gyldigheten for husordensreglene er dermed noe usikker.

Sameiet har to stk hybler på loftet som tidligere har vært utleid. De har ikke vært utleid i 2025. Utleie av fellesareal kan medføre skatteplikt for eierne.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-5 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 5 532,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- 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 Riksfjord Taksering AS
- Fotograf EFKT

*) 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 av Hans Fredrik Riksfjord i Riksfjord Taksering AS den 04-03-2026.

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.

Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema, datert 13.03.2026:
Boligen ble kjøpt 2020.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Dårlig fall mot sluk
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

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?
Ja. Takvindu på Hybel.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026.
Firmanavn: Hallgeir Talstad.
Beskrivelse av arbeidet: Takvindu på Hybel (fellesareal).

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja. Takvindu på hybel, vindu er kjøpt inn og jobben er planlagt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2026.
Firmanavn: Hallgeir Talstad.
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu og tetning rundt.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Litt skjevheter på stue.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Beskrivelse av arbeidet: Sliping av undergulv, ny trinnlyd, duk og laminat. Stue, Kjøkken, Gang.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Vannlekkasje i bod.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2012.
Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hus.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Reparasjon av pipe med flexrør i syrefast stål, fått avvik på dette. Blir gjort opp igjen av samme firma mars/april.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022
Firmanavn: Ulrik Pedersen
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av pipe, grunnet alder.

17. 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? 2025.
Firmanavn: Holm elektro.
Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på kjøkkenbenk og stue, ny dimmer på stue. ny kabel, stikkontakter og lampe på loft.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja. 2 Hybler på loftet.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja.

29. 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.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Innredning på bad fått litt fuktskade i bunn.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Vi har naboer som har veirett/gangrett på en sti østside av bolig.

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
Selgers egenerklæringsskjema, datert 13.03.2026
Tilstandsrapport, datert 03.03.2026
Regnskap for 2025
Husordensregler
Matrikkelrapport, datert 25.02.2026
Planrapport, datert 25.02.2026
Kommuneplankart, datert 25.02.2026
Reguleringsplankart, datert 25.02.2026
Planbestemmelser ID 0573
Energiattest, datert 04.03.2026
Rapport etter branntilsyn, datert 27.02.2026
Godkjente byggetegninger, datert 25.03.1952
Kommunal informasjon for gnr. 26, bnr. 464 (garasje)

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
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
E-post: jeanette.stenersen@em1.no

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






Husbad Rør
















MAT OG
DRIKKE


MAT OG DRIKKE















Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

BIRKELANDVEGEN 6

Nabolaget Øverland/Fuglset nordre - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fuglset Bunnpris Linje 240, 420, 510, 701	3 min 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	8 min

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	14 min 1.3 km
Nordbyen skole (1-7 kl.) 304 elever, 21 klasser	26 min 2 km
Kviltorp skole (1-7 kl.) 169 elever, 13 klasser	22 min 2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	10 min 0.8 km
Molde videregående skole 770 elever	5 min 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Fuglset	9 min
Molde, Norway	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

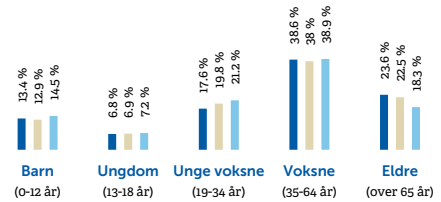
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øverland/Fuglset nordre	710	341
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 97 barn	8 min 0.7 km
Langmyra barnehage (1-5 år) 31 barn	15 min 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Fuglset Post i butikk, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Fuglset	8 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

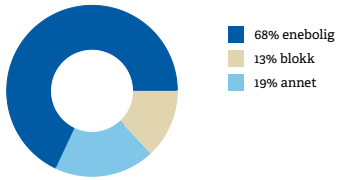
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Steinskaret - ballplass Ballspill	6 min 0.5 km
Tøndergård skole Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Aktiv trening Moldehallen	14 min
Pro Gym Molde	7 min

BOLIGMASSE

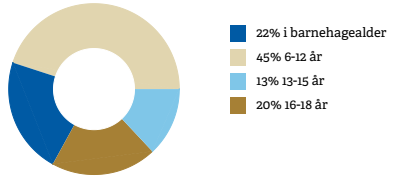


> «Fantastisk utsikt, stille og rolig, kort vei til det aller meste i Molde.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

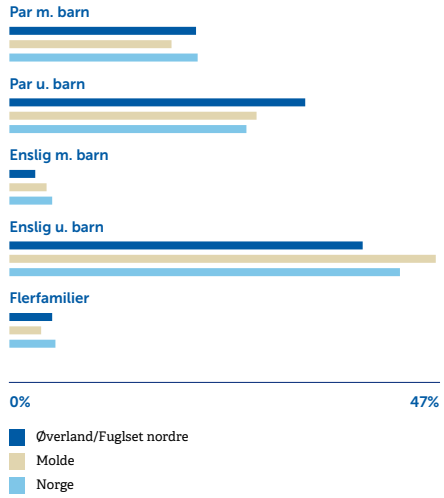
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	18 min
Apotek 1 Roseby	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



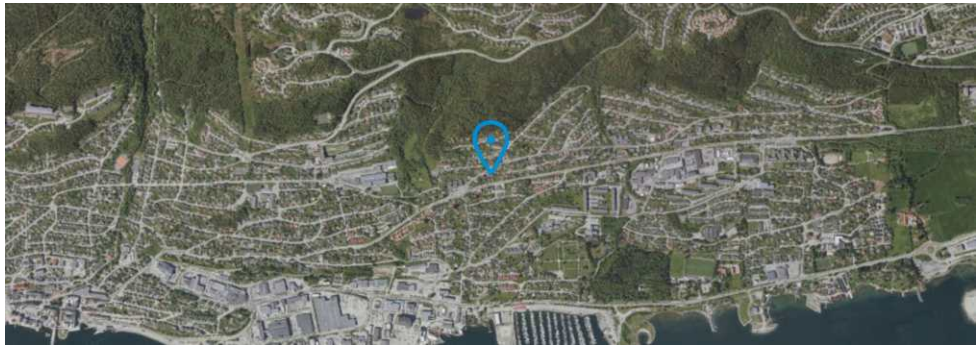
FAMILIESAMMENSETNING

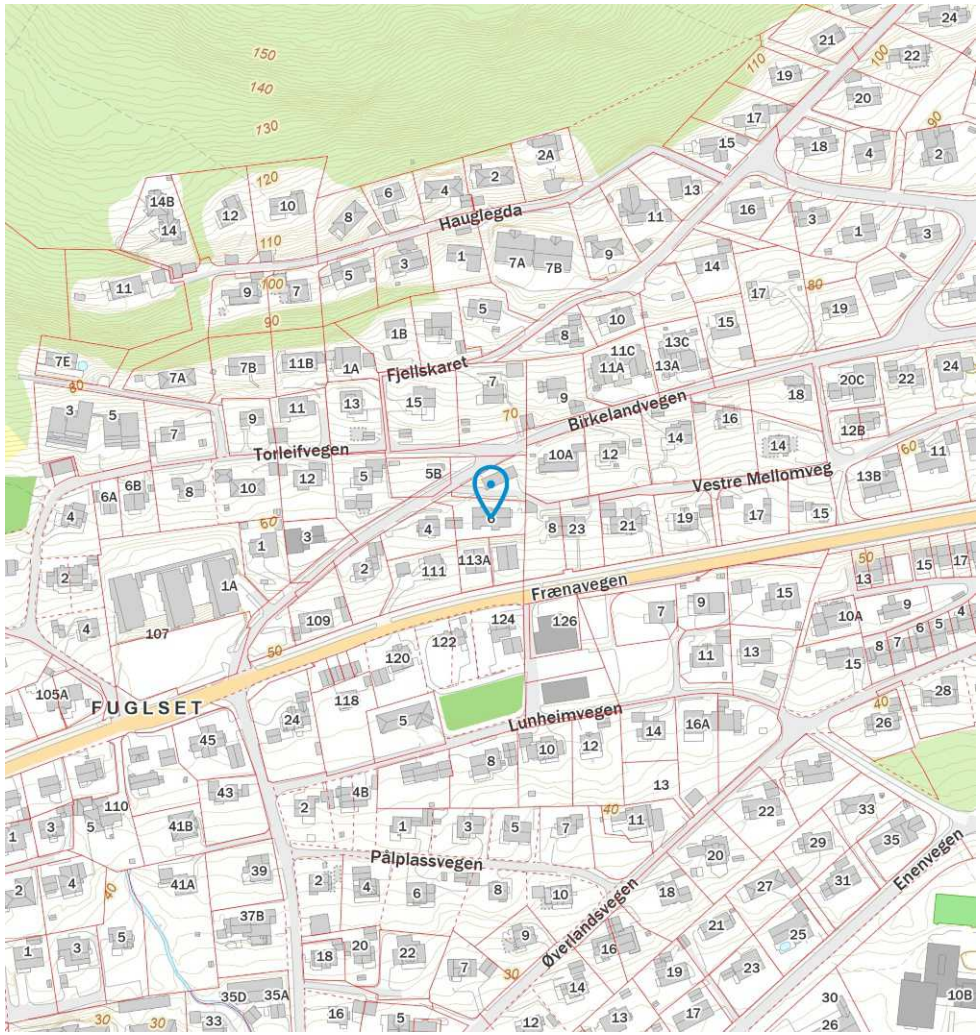


SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2026





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 2026

bankID SIGNERT: 13.03.2026 Hestad, Daniel Hagen

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

Daniel Hagen Hestad

Boligen

Birkelandvegen 6
6416 Molde

1506-26/249/0/4

- Boligen ble kjøpt 2020
- 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**

Dårlig fall mot sluk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Takvindu på Hybel

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Hallgeir Talstad
   Beskrivelse av arbeidet: Takvindu på Hybel (fellesareal)

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

• **Ja**

Takvindu på hybel, vindu er kjøpt inn og jobben er planlagt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Hallgeir Talstad
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu og tetning rundt.

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

• **Ja**

Litt skjevheter på stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Sliping av undergulv, ny trinnlyd, duk og laminat. Stue,Kjøkken, Gang

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Vannlekkasje i bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hus

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

• **Ja**

Reparasjon av pipe med flexrør i syrefast stål, fått avvik på dette. Blir gjort opp igjen av samme firma mars/april.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Ulrik Pedersen
   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av pipe, grunnet alder

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2025
Firmanavn: Holm elektro
Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkontakter på kjøkkenbenk og stue, ny dimmer på stue. ny kabel, stikkontakter og lampe på loft.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

2 Hybler på loftet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Innredning på bad fått litt fuktskade i bunn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Vi har naboer som har veirett/gangrett på en sti østside av bolig.

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.

Tilstandsrapport

Leilighet
Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 249, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2315 **Eiendomsverdi ref nr:** HY3159

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

Boligen er oppført i 1952 med grunnmur i betong/sparestein og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med pappshingel tekking fra 2010. Bygget har blitt oppgradert i flere omganger, blant annet med etterisolering av yttervegger, ny bordkledning, nye 2-lags vinduer og ny balkongdør i 2012. Leiligheten fremstår med en gjennomgående god og oppgradert standard sett i forhold til byggeår. Badet ble oppgradert i 2011 og har flislagte overflater samt gulvvarme. Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 med innredning fra JKE Design, integrert oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk til det fri. Innvendig består overflatene hovedsakelig av laminatgulv, malte veggflater og malte himlinger. Gulv i stue, kjøkken og gang ble oppgradert i 2025 med nye laminatgulv og forbedret undergulv med trinnlydsplater. Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som er blitt rehabilitert med nytt innvendig røykrør, det er reklamert på arbeidet med renoveringen av pipe etter brann tilsyn, dette skal ifølge selger bli utbedret. Pipen er tilkoblet med vedovn installert i stue i 2017. Det er installert varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018. Leiligheten fremstår som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert over tid, med en praktisk planløsning bestående av gang, bad, kjøkken, stue og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten tre kjellerboder på totalt ca. 18 kvm og to loftsboder på totalt ca. 7 kvm (bodene er ikke tinglyst i seksjoneringsbegjæringen). Den ene kjellerboden er innredet som kjellerstue og er tilrettelagt for TV og internett.

Det medfølger en garasjeplass på ca 16 kvm.

Fellesarealer
Kjeller: Felles gang, vaskerom og to boder.
Loft: Felles gang, hybel og WC.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Taktekkingen er utført med pappshingel. Det foreligger kvittering/dokumentasjon fra 2010 som viser utskifting av takshingel utført av Astero. Basert på forelagt dokumentasjon legges dette til grunn som siste kjente utskifting av taktekking.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Boligen ble etterisolert og fikk ny bordkledning rundt hele bygget i 2012. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:
Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

Dører:
Leiligheten har enkel malt entrédør av eldre årgang.
Skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre med 2-lags glass fra 2012.

Veranda:
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 5 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 88 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Malte slette veggflatert, malt strietapet og smartpanel plater på vegger. Malte slette innvendige tak, samt tak-ess plater. Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og gang i 2025, samt nye gipsplater på tre av veggene i stue. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Selger har rettet opp større skjevheter og lagt trinnlydplater i stue, gang og kjøkken.

Pipe og ildsted:
Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted med kleberstein fra 2017 er montert i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er opplyst å være oppusset i 2011 i utdrag fra forrige salgsoppgave. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet manglet tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Leiligheten har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig av eldre årgang. Hovedstoppekran i kjellerbod ved varmtvannsbereder. Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår hovedsaklig, nye lokale plastrør på bad og kjøkken ved oppussing. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

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

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2018, plassert i felles vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:
El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, en nyere automat og jordfeilbryter. Sikringsskap plassert i felles trappegang.

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

Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene eller mot felles trappegang. Manglende branncellebegrensende konstruksjoner innebærer at brann og røyk kan spre seg raskt mellom enheter og til felles rømningsvei. Manglende brannskille medfører økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter og mot felles rømningsvei. Det anbefales at det etableres brannskillende konstruksjoner i henhold til gjeldende branntekniske krav.

Rekkverk på veranda er målt lavere enn dagens krav til høyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Lav rekkverkshøyde på veranda bør utbedres ved å etablere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde og sikkerhet. Dersom forholdet ikke utbedres, vil det fortsatt være økt risiko for fall.

Boder på loft og i kjeller er innredet og benyttet til oppholdsformål, men tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller dagslysforhold. Rommene er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav. Innredede boder bør ikke benyttes som oppholdsrom uten at krav til rømningsvei, dagslys og ventilasjon er oppfylt og eventuelt godkjent av kommunen. Manglende oppfyllelse av krav kan medføre sikkerhetsrisiko ved brann og begrenset lovlig bruk av rommene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

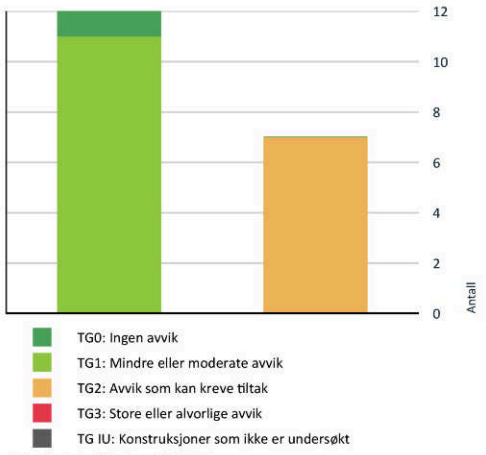
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	2026 (planlagt arbeid) Takvindu på hybel har tidligere hatt feil/skade. Selger opplyser at nytt vindu er kjøpt inn og arbeid med utskifting og tetting rundt vindu er planlagt utført av Hallgeir Talstad. Kilde: selgers egenerklæring.
2025	Modernisering	Oppgradering av gulv i stue, kjøkken og gang med sliping av undergulv, ny trinnlyd, duk og laminat. Opplyst utført av selger/ufaglært arbeid. Elektriske arbeider utført av Holm Elektro med montering av nye stikkontakter på kjøkkenbenk og i stue, ny dimmer i stue samt ny kabel og stikkontakter på loft. Kilde: selgers egenerklæring.
2022	Modernisering	Reparasjon av pipe med installasjon av flexrør i syrefast stål. Arbeidet utført av Ulrik Pedersen. Kilde: selgers egenerklæring.
2018	Modernisering	Ny varmtvannsbereder ca. 200 liter installert. På bad ble dusj- og servantarmatur, termostat til varmekabler og lampe skiftet. Utførende ikke oppgitt. Kilde: Utdrag fra fra forrige salgsoppgave.
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning (JKE) med integrert oppvaskmaskin og elektronisk avstengning for oppvaskmaskin. Utførende ikke oppgitt. Kilde: Utdrag fra fra forrige salgsoppgave.
2012	Modernisering	Boligen fikk ny bordkledning rundt hele bygget, etterisolering av yttervegger, nye 2-lags vinduer og ny dobbel balkongdør til veranda. Utførende ikke oppgitt. Kilde: Utdrag fra fra forrige salgsoppgave.
2012	Modernisering	Drenering rundt boligen etablert etter tidligere vannlekkasje i bod. Arbeidet opplyst utført av ufaglært arbeid. Kilde: selgers egenerklæring.
2011	Modernisering	Badet ble pusset opp, ukjent omfang. Utførende ikke oppgitt. Kilde: Utdrag fra fra forrige salgsoppgave.
2011	Modernisering	2011–2018 – Generell oppussing Store deler av leiligheten ble oppgradert med nye overflater og innredninger i perioden. Kilde: Utdrag fra fra forrige salgsoppgave.
2010	Modernisering	2010 – Utskifting av takshingel (pappshingel) Arbeidet er opplyst utført av Astero. Kilde: Fremlagt faktura/kvittering datert 12.10.2010 fra Astero.
	Modernisering	Ukjent år En kjellerbod er ominnredet. Utførende ikke oppgitt. Kilde: Utdrag fra fra forrige salgsoppgave.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med pappshingel. Det foreligger kvittering/dokumentasjon fra 2010 som viser utskifting av takshingel utført av Astero. Basert på forelagt dokumentasjon legges dette til grunn som siste kjente utskifting av taktekking.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Boligen ble etterisolert og fikk ny bordkledning rundt hele bygget i 2012. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har enkel malt entrédør av eldre årgang. Skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre med 2-lags glass fra 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 5 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 88 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

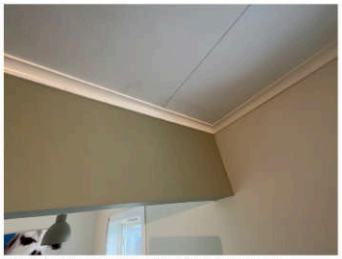
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Malte slette veggflatert, malt strietapet og smartpanel plater på vegger. Malte slette innvendige tak, samt tak-ess plater. Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og gang i 2025, samt nye gipsplater på tre av veggene i stue.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.



Liten skade i taket etter at gammel taklist ble tatt ned.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Selger har rettet opp større skjevheter og lagt trinnlydplater i stue, gang og kjøkken.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 5 mm. avvik. 17 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted med kleberstein fra 2017 er montert i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årgang.

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppusset i 2011 i utdrag fra forrige salgsoppgave. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet manglet tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er helt flatt, dvs det er ikke fall til sluk. Det er påvist at det ikke er membran oppkant bak feielisten ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm. Avviket på lokalfall er det ikke mulighet å gjøre noe med uten å rive opp hele gulvet, det anbefales å installere tett dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk, det er synlig membran korrekt klemt under klemring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet manglet tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og frys/kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig av eldre årgang. Hovedstoppekran i kjellerbod ved varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår hovedsaklig, nye lokale plastrør på bad og kjøkken ved oppussing. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2018, plassert i felles vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Elektrisk anlegg

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, en nyere automat og jordfeilbryter. Sikringsskap plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1952

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
   Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eieres eie er utført av registert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon er innlagt på Boligmappa.no.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Innlagt på Boligmappa.no.

   Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene eller mot felles trappegang. Manglende branncellebegrensende konstruksjoner innebærer at brann og røyk kan spre seg raskt mellom enheter og til felles rømningsvei. Manglende brannskille medfører økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter og mot felles rømningsvei. Det anbefales at det etableres brannskillende konstruksjoner i henhold til gjeldende branntekniske krav.

Rekkverk på veranda er målt lavere enn dagens krav til høyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker. Lav rekkverkshøyde på veranda bør utbedres ved å etablere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde og sikkerhet. Dersom forholdet ikke utbedres, vil det fortsatt være økt risiko for fall.

Boder på loft og i kjeller er innredet og benyttet til oppholdsformål, men tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller dagslysforhold. Rommene er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold etter dagens krav. Innredede boder bør ikke benyttes som oppholdsrom uten at krav til rømningsvei, dagslys og ventilasjon er oppfylt og eventuelt godkjent av kommunen. Manglende oppfyllelse av krav kan medføre sikkerhetsrisiko ved brann og begrenset lovlig bruk av rommene.

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i fellesrekke



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra matrikkel.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasjen er oppført med støpt betonggulv på grunn og grunnmur i betong. Skillevegger i garasje har betongkonstruksjon og bindingsverk med innvendig trekledning og hønsenetting. Takkonstruksjonen består av betongdekke som samtidig fungerer som dekke for parkeringsareal på oversiden. Garasjen er utstyrt med malt leddport i tre. Det er innlagt strøm og enkel belysning i bygget.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

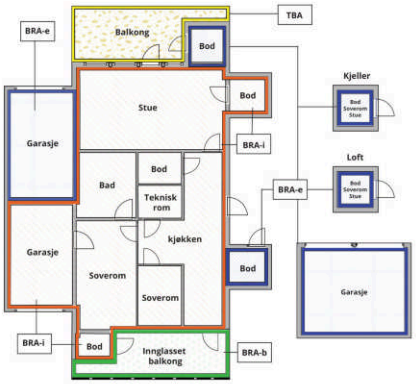
Hva er måleverdig areal?

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.

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	76			76	5
SUM	**76**				**5**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, kjøkken, entré, bad, 2 soverom		

Kommentar

Tilleggsarealer tilhørende leiligheten:
3 kjellerboder på totalt ca. 18 m²
2 loftsboder på totalt ca. 7 m²
(bodene er opplyst ikke tinglyst i seksjoneringsbegjæringen)

Fellesarealer
Loft: Felles gang, hybel og WC.
Kjeller: Felles gang, vaskerom og to boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Holm Elektro la opp nye stikkontakter i stue og byttet ut stikkontakter på kjøkkenbenk, samt trekket ny kurs opp til boden lengst vest i loftet. Dokumentasjon er innlagt på Boligmappa.no.

Garasjeplass i fellesrekke

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Daniel Hagen Hestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	249		4	824.2 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Birkelandvegen 6

Hjemmelshaver
Hestad Daniel Hagen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Fuglset med kort vei til butikk/post, skoler, barnehager, kjøpesenter, lekeplass og Molde sentrum. Det er også korte avstander til marka og turterreng/lysløyper både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte kjørearealer til garasje og gruslagt inngangsparti til boligen. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten. Ellers opparbeidet med plen og enkel beplantning. Parkering for en bil i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	19.03.2026	Endret byggeår på garasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 249
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HY3159

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Regnskap – Birkelandvegen 6

Resultatregnskap 2025.

Inntekter

Post	*Beløp*
Felleskostnader	103 389,00

Sum inntekter | 103 389,00

Kostnader

Post	*Beløp*
Istad Kraft	10 837,68
Forsikring	33 263,00
Møre Skog / Brøyting	11 038,00
Vedlikehold	10 102,57

Sum kostnader | 65 241,25

Årsresultat	38 147,75

Bank / Egenkapital

Post	*Beløp*
Saldo 01.01.2025	86 689,13

- Årets overskudd | 38 147,75
- Saldo 31.12.2025 | 126 154,38

FELLESEIET
BIRKELANDSVEIEN 6
6400 MOLDE

HUSORDENSREGLER FOR BIRKELANDSVEIEN 6

Husordenregel nr. 1:

- Det er en viktig forutsetning for trivsel i et hus at alle som bor i huset bidrar til at det hersker orden der til enhver tid og at det er ro i de alminnelige hviletider.
- Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.
- Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også tjene til å sikre eierne ro og hygge i hjemmet.

Husordenregel nr. 2:

- Inngangspartier, ganger og trapper må til enhver tid være ryddige og rene.
- Barnevogner, sykler, sportsutstyr o.l., må ikke plasseres på overnevnte steder. Dispensasjon fra denne regel kan gis hvis beboerne er enige.
- Tøy, matter og lignende, må ikke ristes fra balkong eller vindu. Sengeklær kan luftes gjennom soveværelsesvindu.

Husordenregel nr. 3:

- Det skal i allminnelighet herske ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00.
- Ytterdører skal låses seines kl 23.00.
- Radio, TV, kassettspiller o.l. må dempes slik at ikke øvrige eiere blir forstyrret.
- Musikk- eller sangundervisning tillates bare etter samtykke av alle leieboerne.
- Lek og unødig opphold i gangene er ikke tillatt.
- Huseiernes tillatelse må innhentes for å holde dyr i leilighetene. Tillatelse følger kun for det dyret det er søkt om. Om nødvendig kan huseierne inndra tillatelsen.

Husordenregel nr. 4:

- Trappevask utføres en gang i uken, fortrinnsvis på fredag, eller etter avtale mellom de to beboerne som deler gang.

- Trappevask ned til kjelleren, vaskerom og kjellergang utføres minst en gang i måneden, eller oftere ved behov.
- Alle sørger for at det er ryddig i kjellergangen.

Husordenregel nr. 5:

- Redskap må ryddes bort og settes i redskapsboden.
- Boder benyttes til privat utstyr.
- Ganger og fellesrom skal være lett framkommelig.

Husordenregel nr. 6:

- Bilene skal plasseres i carport eller garasje som hver leilighet disponeres.
- Parkering i innkjørselen tillates kun for av- og pålessing.

Husordenregel nr.7:

- Snøskuffer, hageredskap, verktøy og lignende som er kjøpt inn for **FELLESEIETS** regning, skal normalt befinne seg i kjelleren.
- Verktøy og redskap skal ikke lånes ut til barn uten at de er sammen med voksne.
- Klipping av plen gjøres etter avtale mellom beboerne i leilighetene.
- Vårrydding, vedlikehold, hagen og diverse forefallende arbeid, gjøres på dugnad.

Molde den

Unni Løkset
Leilighet øst - 1. etasje

Ingrid Sæther
Leilighet øst - 2. etasje

Edel K. Naas
Leilighet vest - 1. etasje

Heidi Rudaa og Geir Fjellsjø
Leilighet vest - 2. etasje

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.10.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	25/100	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	26/249, 26/249/0/1, 26/249/0/2, 26/249/0/3, 26/249/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HESTAD DANIEL HAGEN [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Birkelandvegen 6 6416 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Birkelandvegen 6	H0202	26/249/0/4	144	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Birkelandvegen 6 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	6416 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	403 Øverland	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	3 FUGLSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13449473		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1952

1: Bygning 13449473: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.01.1952

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	576
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	576
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.03.1951	01.03.1951	
Tatt i bruk	01.01.1952	01.06.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Birkelandvegen 6	H0202	26/249/0/4	144	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	80	0	80	0	0	0
H02	2	170	0	170	0	0	0
H01	2	170	0	170	0	0	0
K01	0	156	0	156	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 26/249

Bruksnavn	MJØLKEBAKKEN	Beregnet areal	823.5
Etablert dato	29.12.1950	Historisk oppgitt areal	824,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958493.36	408129.63	0	Ja	823.5	

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 823 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 823 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

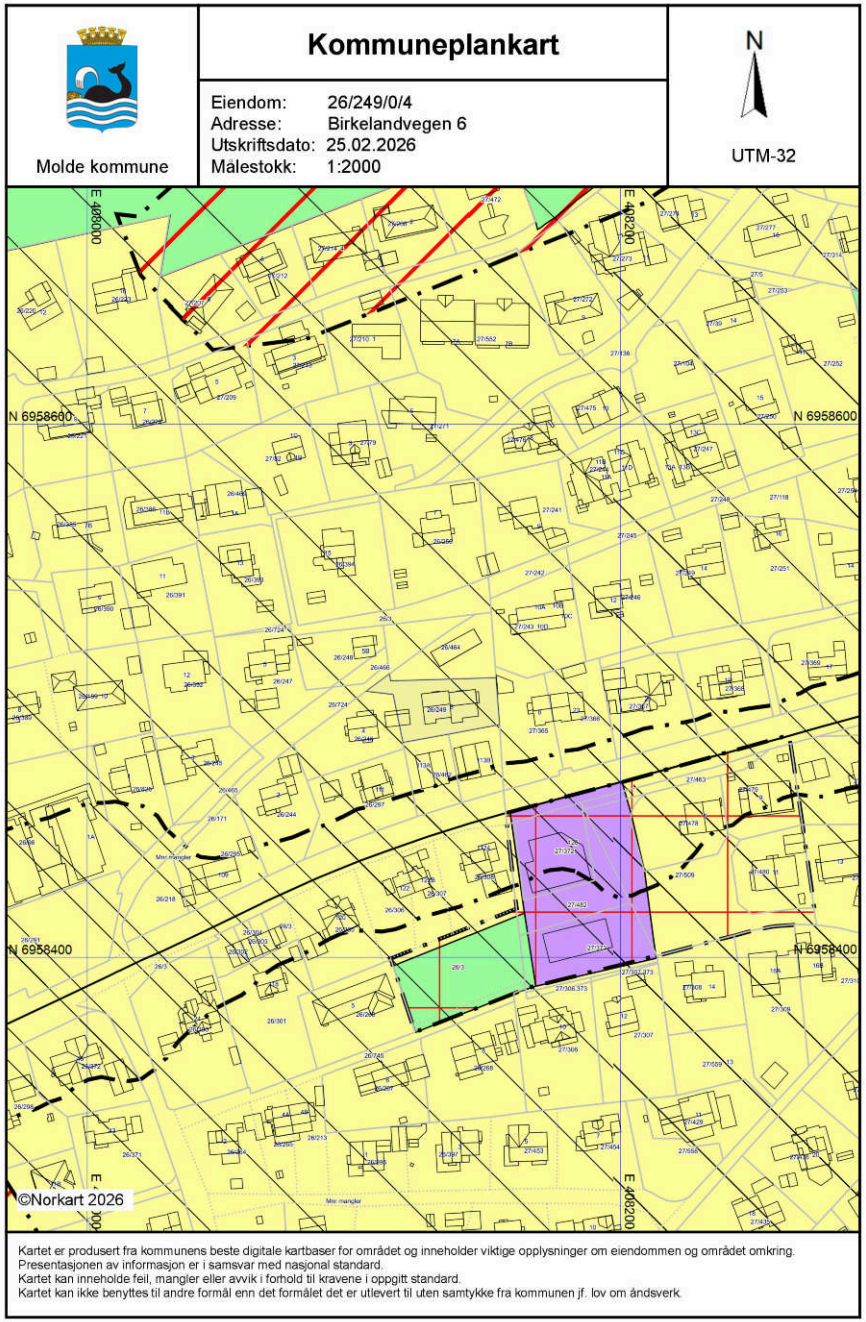
Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0573
Navn	Reg.endr. for området Østbo borettslag, Kvernvegen., Torleifvegen., Birkelandvegen, Fuglsetbakken og Frænavegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.08.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1360/0573_bestemmelser.pdf

Id	0193
Navn	Vesentlig reg.endring Vestre Mellomveg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1537/1274_bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysone - Ander støysoner
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

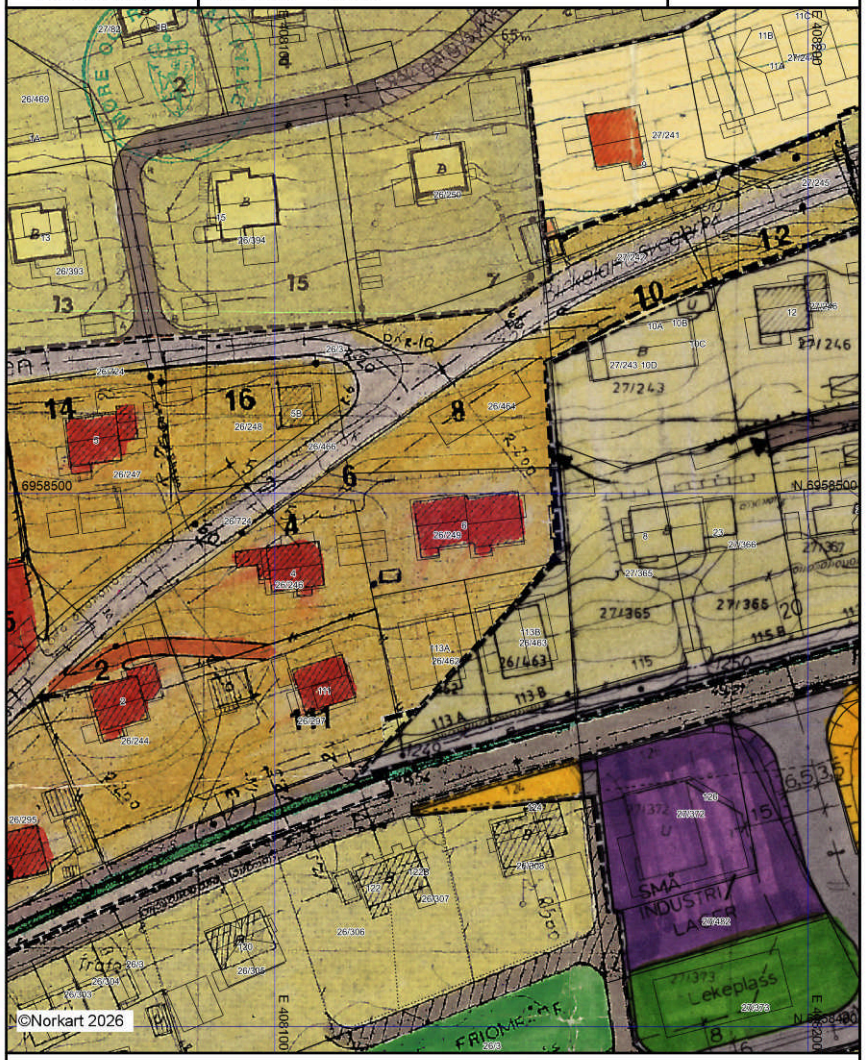
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/249/0/4
Adresse: Birkelandvegen 6
Utskriftsdato: 25.02.2026
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-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

0575

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING ØVRE FUGLSET BORETTSLAG, KVERNVEGEN, TORLEIFVEGEN, BIRKELANDSVEGEN, FUGLSETBAKKEN OG FRÆNAVEGEN.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2

Området er regulert til:

Boligområde
Merkantilt område
Institusjonsområde
Trafikkområde
Friområde
Felles avkjørsel

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt V.

MØRE OG ROMSDAL FYLKE

I. Friområde

§ 3

I friområde kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal og som ikke er til hinder for områdets funksjon som friområde.

II. Tomt for forretning.

§ 4

Forretningstomten må ikke bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 5

Forretningstomten må ikke inngjerdes mot veger slik at oversikten i vegen etter bygningsrådets skjønn hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomta og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 6

All parkering for av- og pålessing på forretningstomten skal skje på egen grunn. Av tomten skal det legges ut et areal for parkeringsplasser nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 7

Plassering av garasjer på forretningstomten skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

III. Område for boligbebyggelse.

§ 8

I boligområdene kan oppføres en- og to-mannsboliger.

§ 9

Det enkelte hus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 10

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform. Det kan med bygningsrådets samtykke anvendes flatt tak.

§ 11

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 12

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m^2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst 1 bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Garasjen kan tillates sammenbygd med våningshuset.

Garasjen, med grunnflate ikke over 35 m^2, kan plasseres mot nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftenes kap. 47 § 2. Garasjer må plasseres bak byggelinjen.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal godkjennes av bygningsrådet og skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 13

Ved anmeldelse av våningshus skal det legges ved plan for garasjen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med våningshuset.

§ 14

Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

V. Fellesbestemmelser.

§ 15

a. I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg eller verksted som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for de som bor der.

b. Fellesgarasjer, innenfor bygningslovgigningens ramme, eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 16

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der disse etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 17

Tranformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 18

Hvis tomtene skal innhegnes bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantsten.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 19

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for trafikksikkerheten.

§ 21

a. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

b. Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjørsel fra offentlig veg.

Bygningsrådet kan gi samtykke til atkomst over offentlig gangveg der dette er hensiktsmessig og ikke nedsetter trafikksikkerheten.

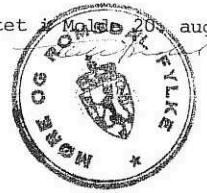
§ 22

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 23

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

Stadfestet i Molde 20. august 1974

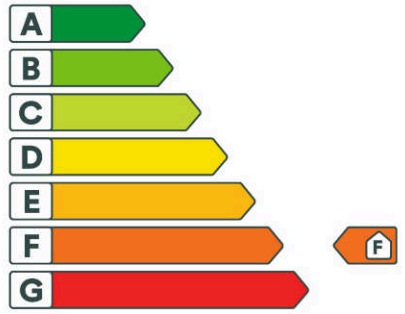


enova

Energiattest

F

Adresse	
Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266219**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13449473**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **249**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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
249,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
253,04 kWh/m²	**20 285 kWh**

Detaljering

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

Birkelandvegen 6, 6416 MOLDE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Nordmøre og Romsdal
Brann og redning IKS

27.02.2026

HESTAD DANIEL HAGEN
Birkelandvegen 6
6416 MOLDE

Rapport etter tilsyn med pipe og ildsted i Birkelandvegen 6-H0202, 27.02.2026

Innledning

Formålet med tilsyn med skorstein og ildsted var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten. Tiltaket omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Fremdriftsplan

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig fremdriftsplan.

Fremdriftsplanene skal inneholde en beskrivelse og tidsramme for gjennomføring av utbedringene.

Tilbakemelding sendes inn på MinEiendom innen angitt frist på avviket.

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Avvik:

Registrert ved tilsyn med skorstein og ildsted

1.	Feil ved skorsteinen
Dato:	27.02.2026
Frist:	30.03.2026
Gjelder:	Røykløp Stål - Stål Plassering: Øst
Saksbehandler:	Jøran O. Stavik
Beskrivelse:	Skorsteinen er renovert med fleksible stålrør. De er ikke sentrert med avstandsholdere og ligger derfor som en slange oppover skorsteinen.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerkning:

Registrert ved tilsyn med skorstein og ildsted

Andre forhold

Andre krav i Forskrift om brannforebygging som ikke omhandler fyringsanlegget.

Andre forhold:

Hjemmelsgrunnlag

Nordmøre og Romsdal Brann og Redning IKS gjennomførte tilsyn med skorstein og ildsted av fyringsanlegget på din bruksenhet. tilsyn med skorstein og ildsted ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

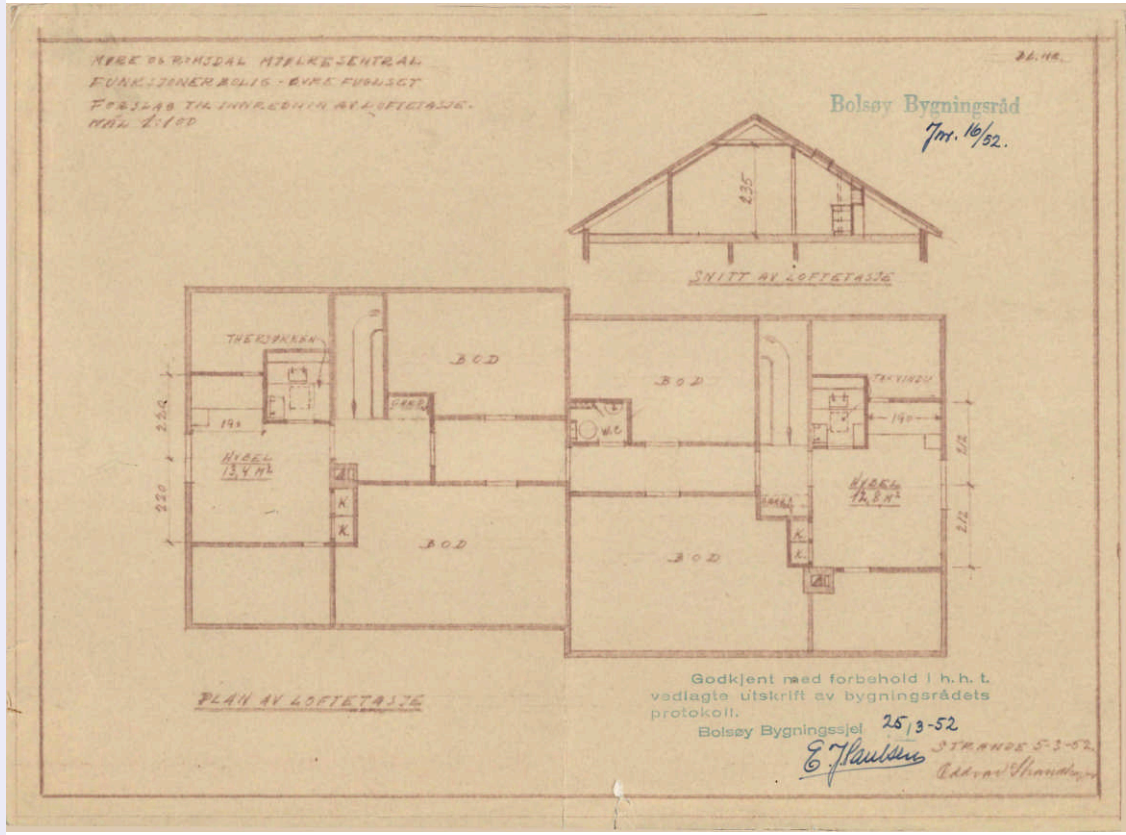
Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

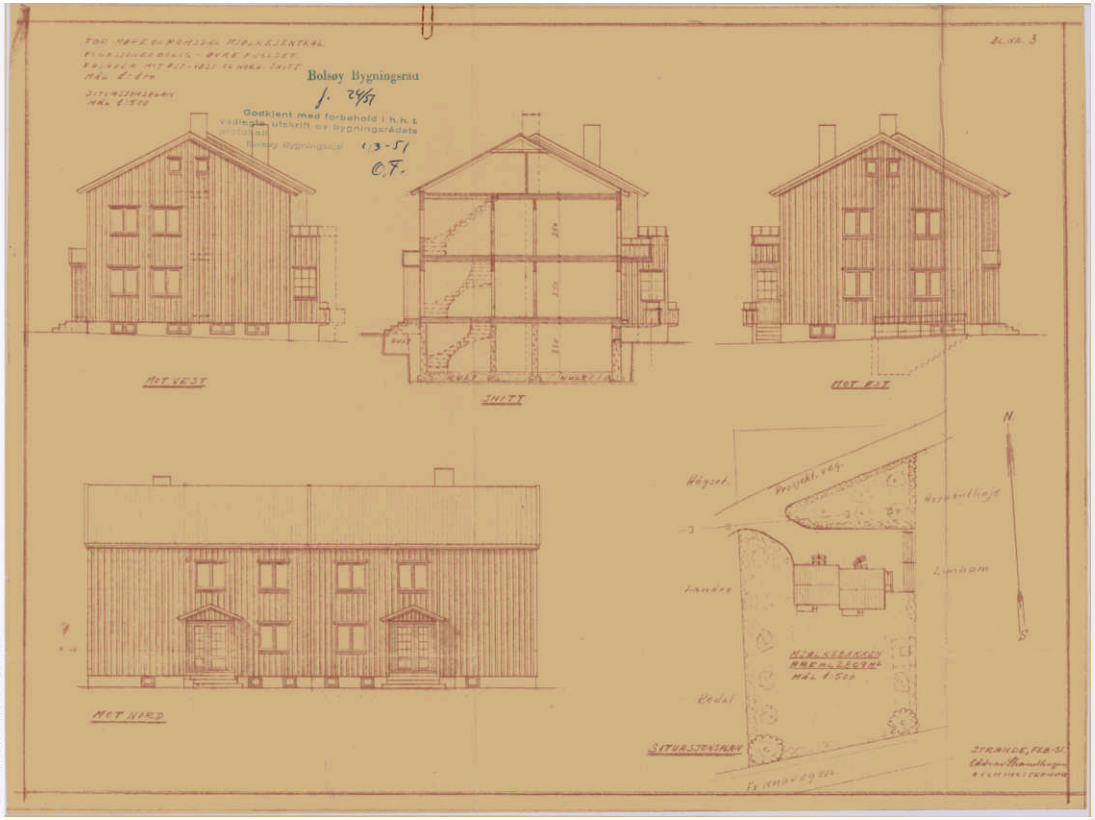
Alle henvendelser i denne saken bes rettes til saksbehandler.

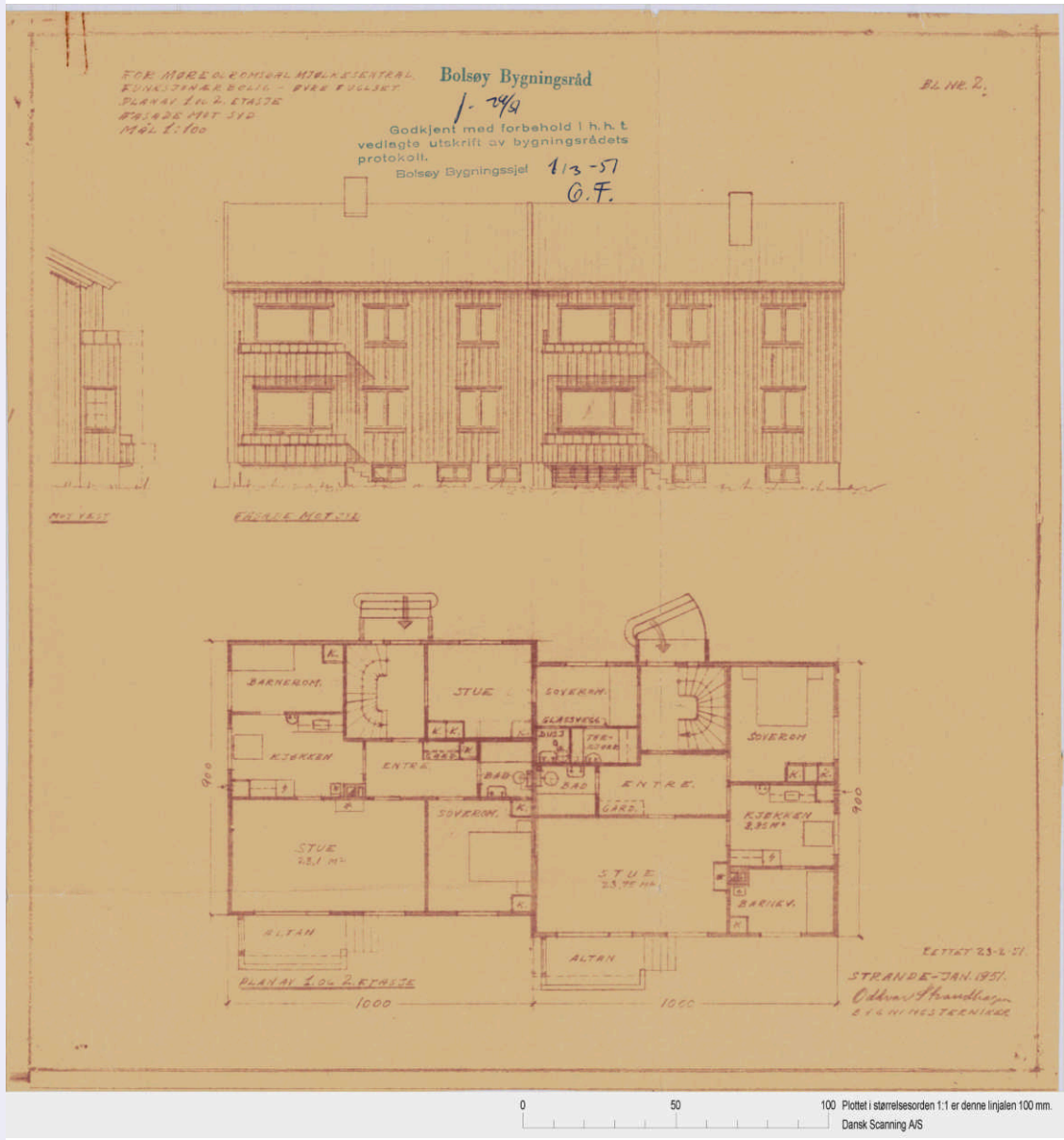
Med hilsen

Jøran O. Stavik

Nordmøre og Romsdal Brann og Redning IKS





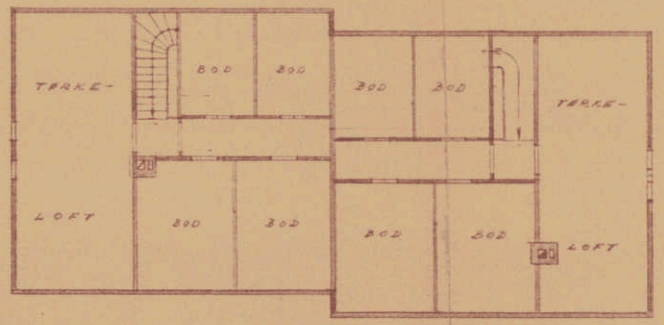


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

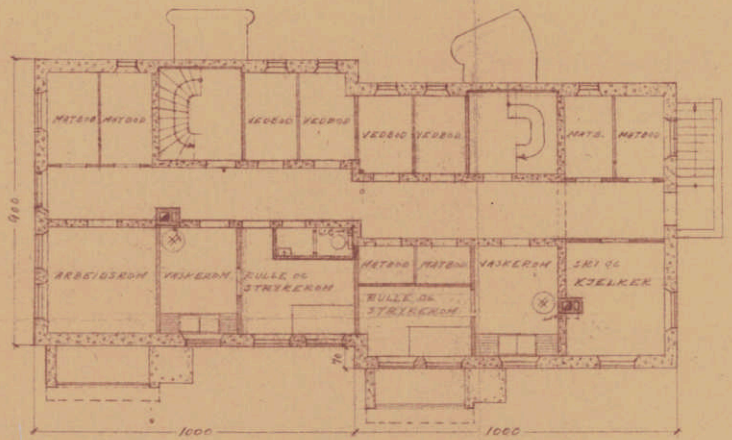
FOR MØRE OG ROMSDAL HJELKESENTRAL.
FUNKSJONÆR BOLIG – ØVRE FUGLSET
PLAN AV KJELLER OG LOFT
MÅL 1:100

BL NR. 4.

Bolsøy Bygningsråd
J. 28/57
Godkjent med forbehold i h. h. t. vedlagte utskrift av bygningsrådets protokoll.
Bolsøy Bygningsråd 1/3-57
G.F.



LOFT



KJELLER

STRANDE-FEB. 57
Oddvar Strandheim
SIVILINGENIØR

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

FOR MØRE OG ROMSDAL HJELKESENTRAL.
FUNKSJONÆRBOLIG – ØVRE FUGLSET
PLANAV 1.OG 2. ETASJE
FASADE MOT SYD
MÅL 1:100

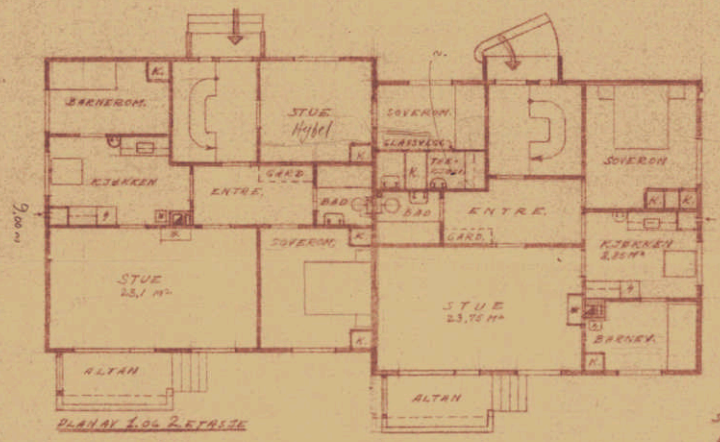
BL NR. 2.

Bolsøy Bygningsråd
J. 28. 2/57



MOT VEST

FASADE MOT SYD



PLANAV 1.OG 2.ETASJE

10 m

STRANDE-JAN. 1957.
Oddvar Strandheim
SIVILINGENIØR

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 26, Bruksnr 464 **Kommune:** 1506 Molde

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.06.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	607,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1506/26/464	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Planlagt fradeling	Forretning:	16.06.1986	Avgiver	1506/26/464	-24,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.06.1986	Avgiver	1506/26/249	-607,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1506/26/464	607,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	108,0	Rammetillatelse:	08.10.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.02.1986
Energikilde:		BRA annet:	98,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	98,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.11.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10085438			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	BRA: Annet	BRA: Totalt	BTA: Bolig	BTA: Annet	BTA: Totalt
U01			98,0	98,0		100,0	100,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



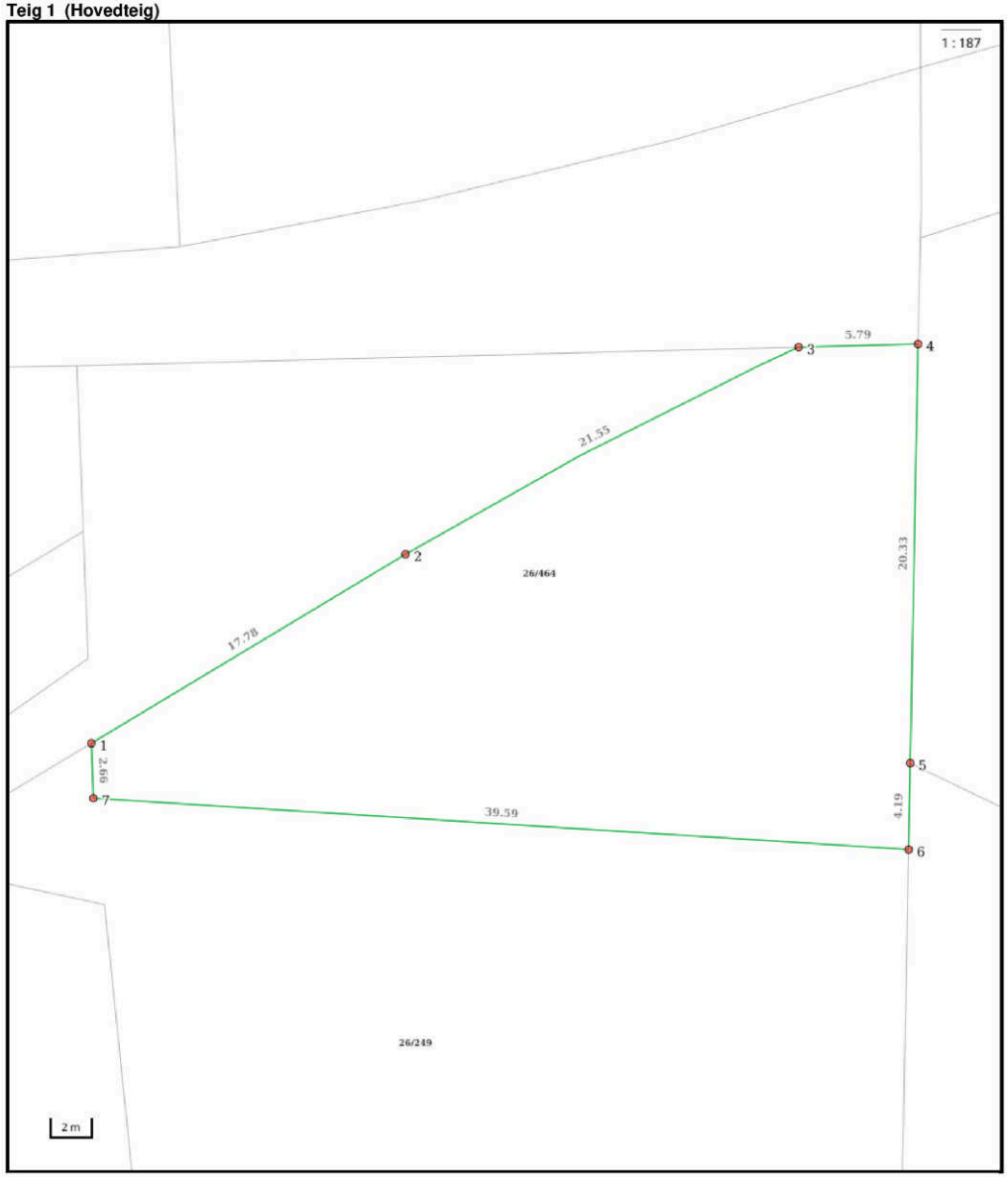
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 607,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

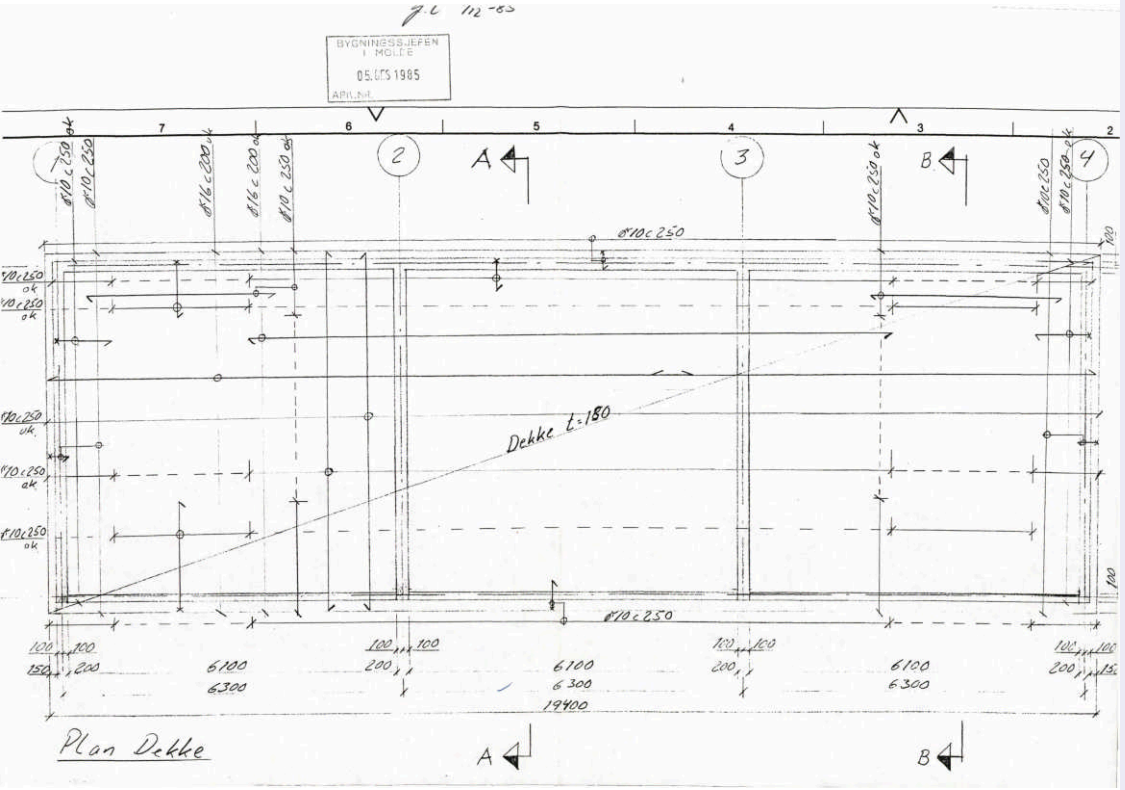
Ytre avgrensing

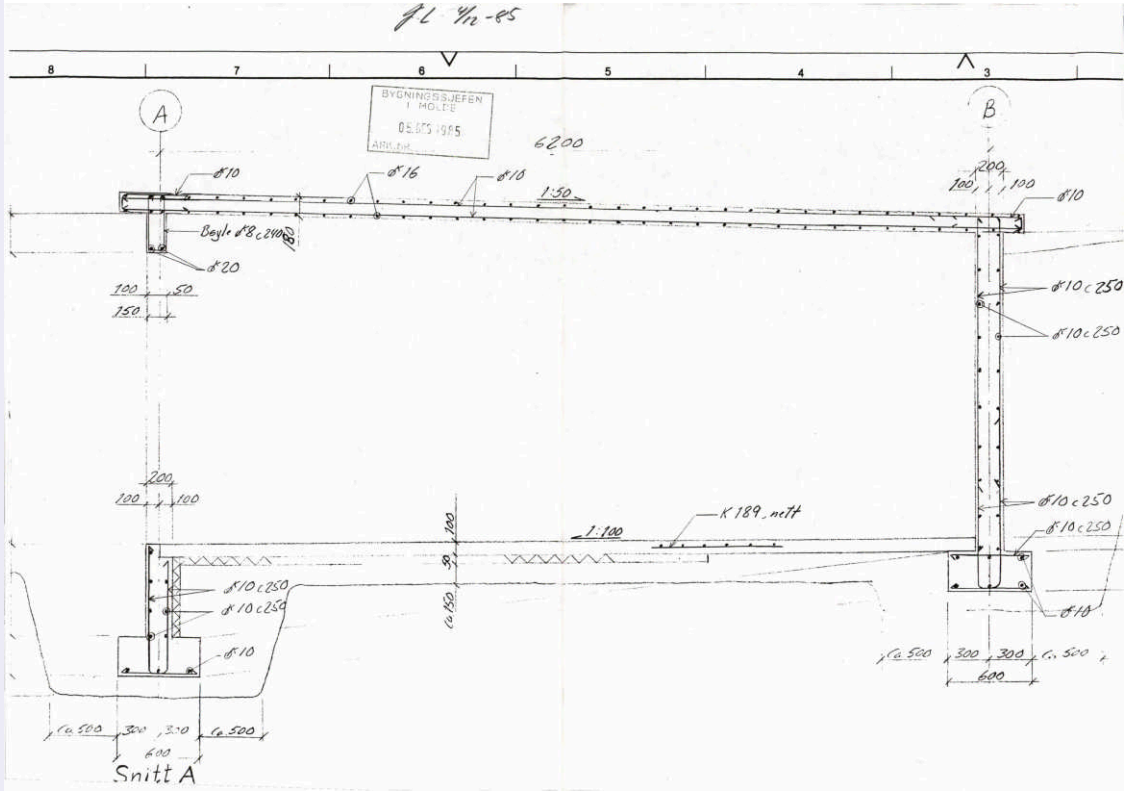
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 958 506,40	408 113,43	17,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 958 516,95	408 127,74	21,55m	Terrengmålt	13	200,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 958 528,72	408 145,78	5,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 958 529,41	408 151,53	20,33m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 958 509,14	408 153,04	4,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 958 504,96	408 153,35	39,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 958 503,76	408 113,78	2,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

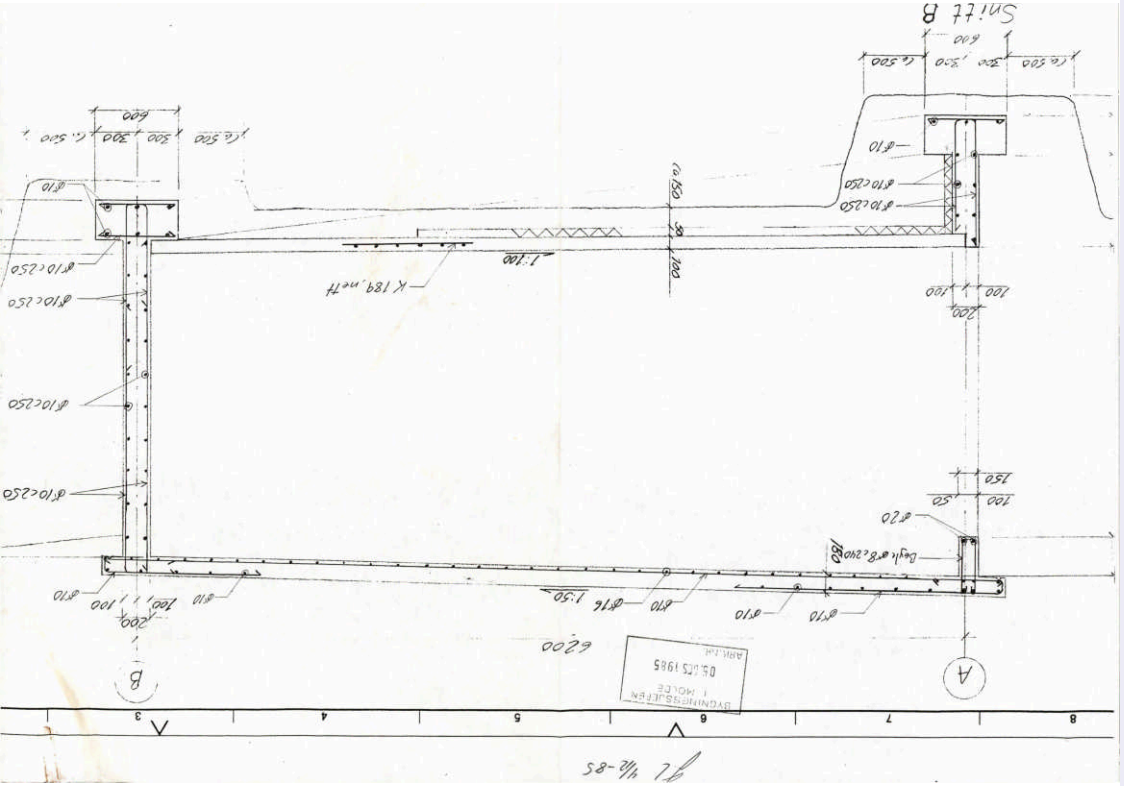
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

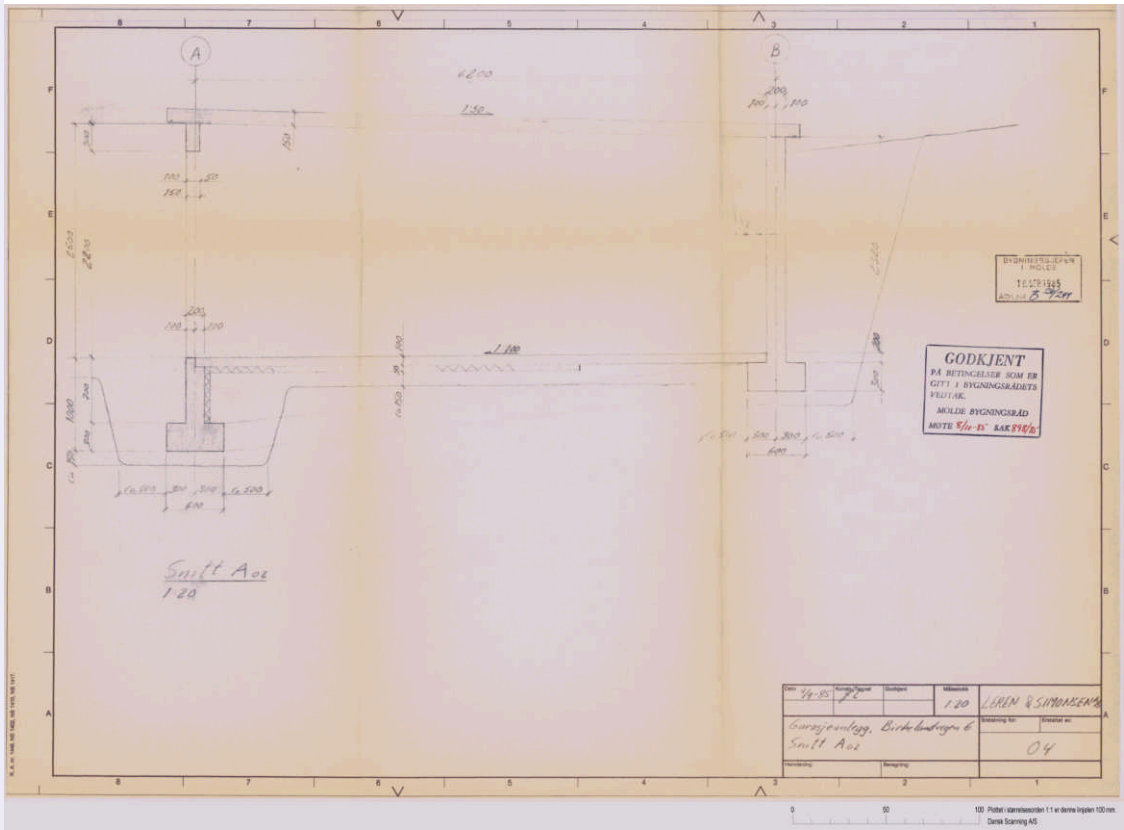
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

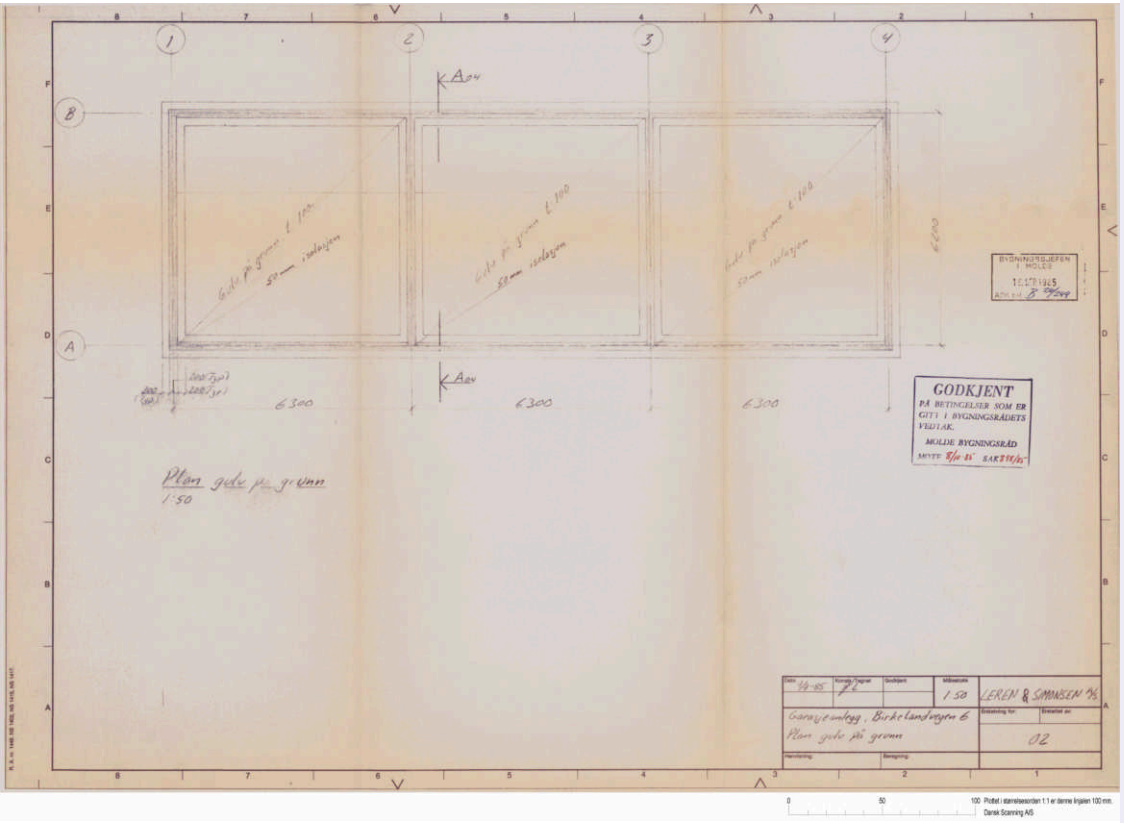
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

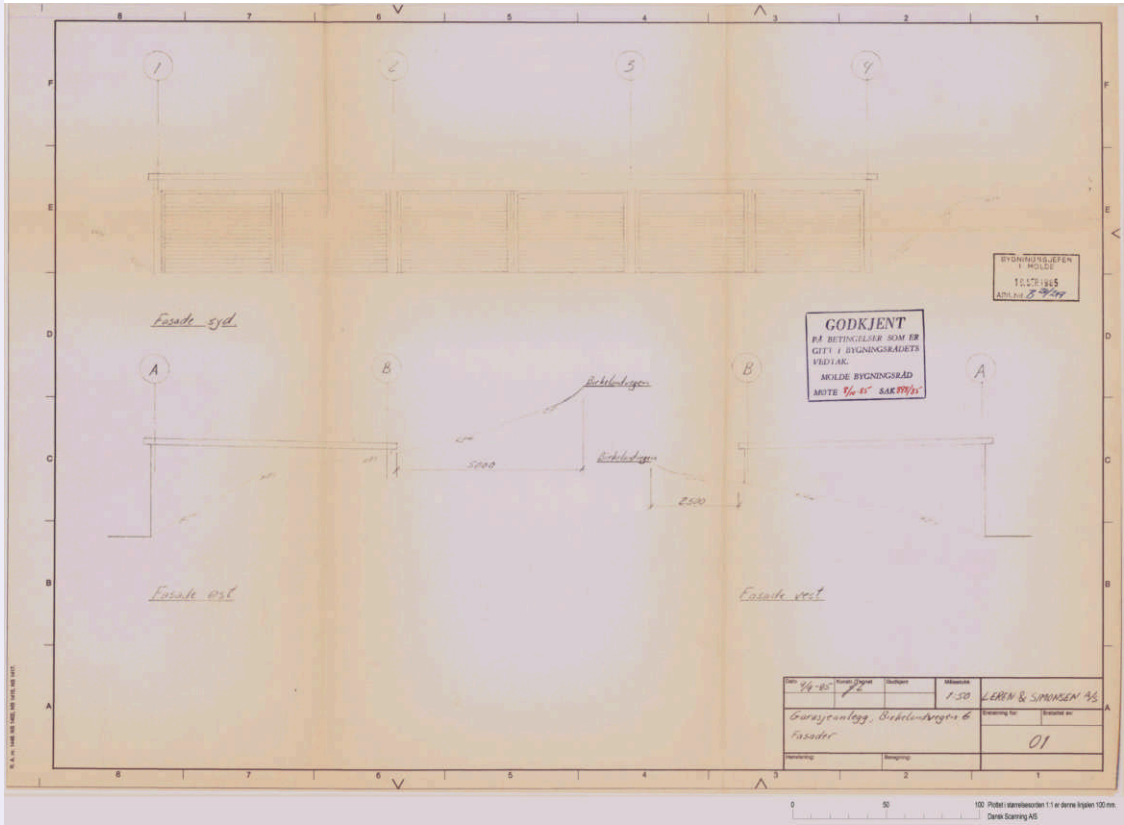

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
05. DES 1985
ARK.NR.
Dekke t=180
Plan Dekke
A
B
6100
6300
19400

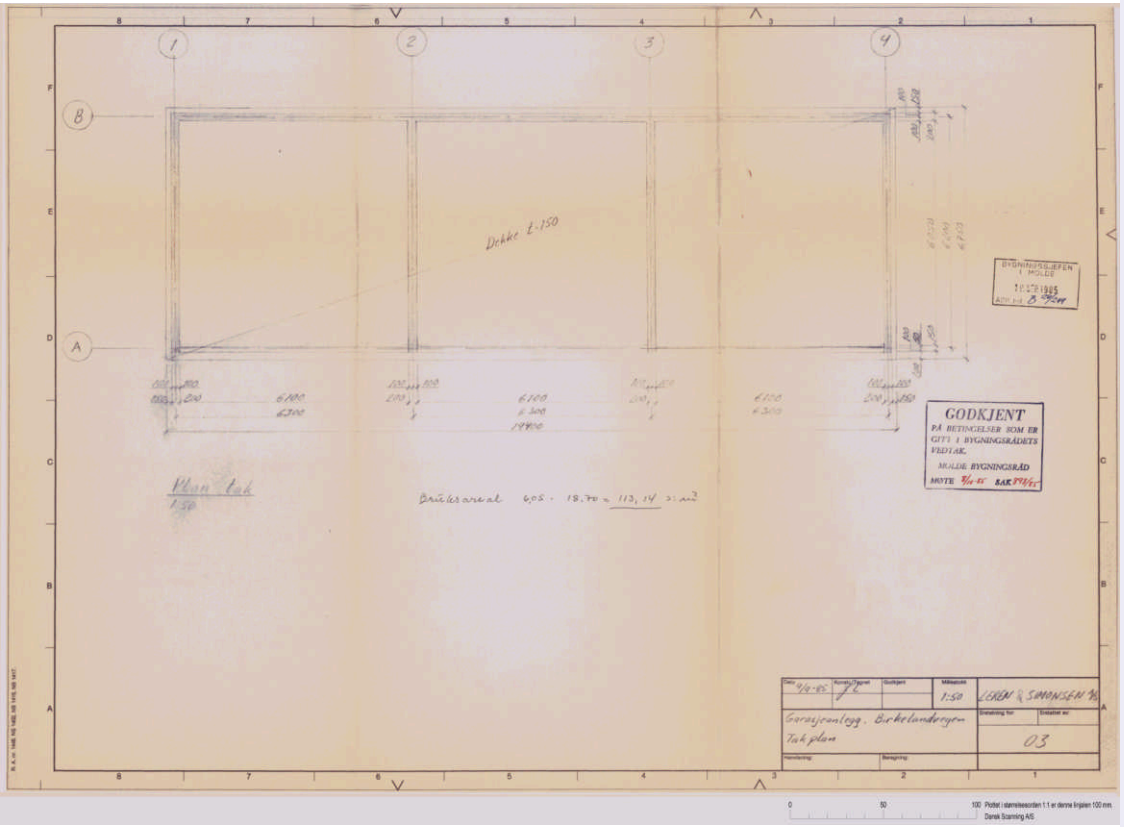

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
05. DES 1985
ARK.NR.
62.00
1:50
1:100
K 189 nett
Bøyle Ø8 c 240
Snitt A

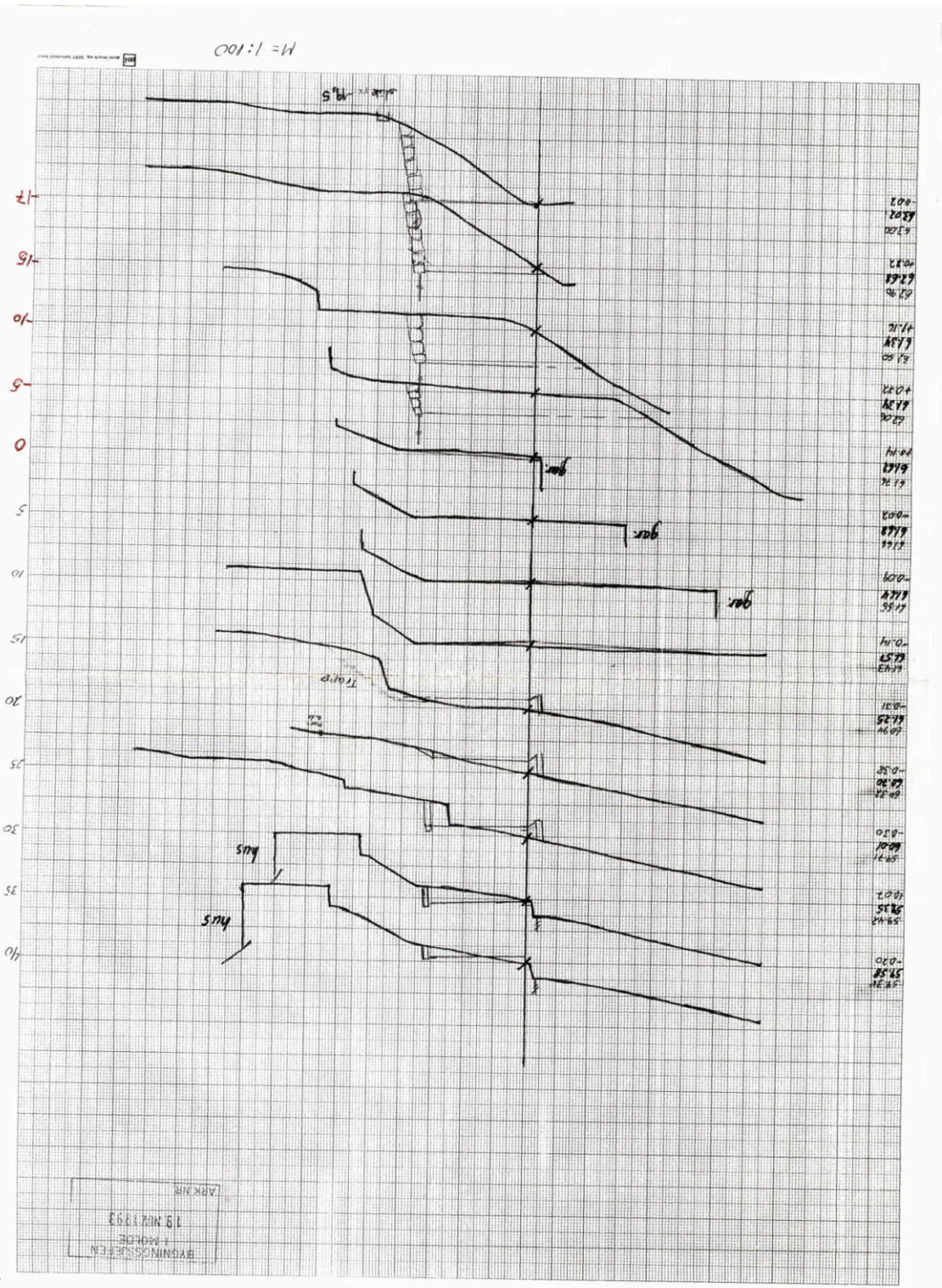



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
LØREN & SIMONSEN
Snitt A01
1:20
04


Plan gulv på grunn
1:50
6300
6300
6300
6300
A-A
A-A
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
LEREN & SIMONSEN AS
Garasjeanlegg, Birkelandsvegen 6
Plan gulv på grunn
1:50
02


Fasade syd
Fasade øst
Fasade vest
Birkelandsvegen
5000
2500
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
LEREN & SIMONSEN AS
Garasjeanlegg, Birkelandsvegen 6
Fasader
1:50
01


Dekke t-150
Bruksareal 6,05 · 18,70 = 113,14 >: m²
Plan tak
1:50
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/11-85 SAK 194/85
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
19 OKT 1985
1:50
LEREN & SIMONSEN A/S
Garasjeanlegg, Birkelandsbygen
Tak plan
03
Dansk Scanning A/S


M = 1:100
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
19 NOV 1993
ARK NR

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

JR/SBe

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 8. oktober 1985.

Sak 898/85. Dispensasjon fra regulert byggelinje.
Oppføring av fellesgarasje i Birkelandsvegen 6, gnr. 26, bnr. 249, nordlige del.

Anmelder : Malo Sagbruk A/S
Byggherre: Leren & Simonsen

Det søkes om godkjenning på oppføring av fellesgarasje for 6 bilplasser. Grunnflate blir ca. 124 m2.
Garasjen oppføres i armert betong.

Kvittert nabovarsel ligger ved.

Det er ikke søkt om ansvarsrett.

Merknad:

Garasjen er planlagt 2.5 meter fra regulert vegkant, noe som gjør at garasjen kommer tilsvarende langt innenfor byggelinja. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette forhold.

Av arronderingsmessige grunner er det imidlertid vanskelig å få til en tilfredstillende løsning som ikke innebærer konflikt med byggelinja.
Bygningssjefen vil derfor på det foreliggende grunnlag anbefale dispensasjon for plassering inntil 3.0 meter fra regulert vegkant.

Innstilling:

Med hjemmel i bygningslovens § 7 gir bygningsrådet dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av garasje 3.0 meter fra regulert vegkant. Som vilkår for dispensasjonen settes at byggherren ikke kan kreve erstattet eventuelle skader på garasje som følge av vanlig vedlikehold av vegen.

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Garasjen oppføres 4.0 meter fra eiendomsgrense mot øst.

2. Opparbeidelse av avkjørsel fra regulert gate og kommunal veg må skje etter byingeniørens regler og anvisninger.

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

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet. Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.

5. Statiske beregninger må forelegges bygningskontrollen.

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

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

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

9. Bygningskontrollen varsles når arbeidet er ferdig.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

K. J. Nesje K. Kjersem A. Harstad
M. K. Flem T. Moen

O. Nøst
bygningssjef

J. Reistad
overing.

Sendes Leren & Simonsen A/S, Storgata 22, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 9. oktober 1985

Otto Nøst

Gjenpart:

Malo Sagbruk A/S, Jupitervegen 1 - 3, 6400 Molde.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Statens Vegvesen M & R
Fylkeshuset,
6400 Molde.

Arkiv:	Sak:	Saksbehandler:	Molde:
26/464		Ståle-Jakob Valø	5. januar 1994

VEDR. MELDING OM NATURSTEINSMUR PÅ GNR. 26 BNR. 464.

Vi har mottatt Deres "melding om varige konstruksjoner og anlegg", datert 18.11.93, for oppføring av natursteinsmur med gjerde på ovenfornevnte eiendom i Birkelandsvegen.

Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens (plb) § 84.

Følgende forutsetninger må oppfylles:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med bygningsloven, herunder gjeldende reguleringsbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgiving.

2. Byggherren er ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at nødvendige sikringstiltak etter pbl § 100 blir tatt.

3. Arbeidet skal utføres slik at det tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Kfr. pbl § 74 nr. 2.

4. Muren må hvile på et solid fundament. Den må konstrueres og dreneres slik at den tåler det jordtrykk som måtte oppstå.

5. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig.

Med hilsen

Trond Lage Edvardsen

Ståle-Jakob Valø

Kontoradresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:
Rådhuset 6400 MOLDE	Postboks 53 6401 MOLDE	71 21 92 00	71 25 78 89

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

AREALOPPGAVE for mindre tilbygg, garasjer m.v. /LH

Arbeidssted (adr.)	Gnr./bnr./festenr-seksjonsnr.		Bygningsareal
Birkelandsvegen 6	26/464	Underetasje	
		1. etasje	122,0m2
Arbeidets art / Bygningens art	Dato søknad / Dato vedtak	2. etasje	
		3. etasje	
Nybygg / Fellesgarasjer	898/85	4. etasje	
Byggherre	Adresse	5. etasje	
Leren & Simonsen A/S	Storgata 22, 6400 Molde		122,0m2
		Røykpipe 1-3 et.	Antall
		Røykpipe 4 et.	

Molde 17.02.88

Bygningssjef

Sendes til

- [ ] Byggherre
- [ ] Ansvarshavende
- [x] Kemner
- [x] Folkeregister/ligningskontor
- [ ] Anmelder

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

Dato: 17.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**26**	Bnr:	**464**	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Naturmur er ferdigmeldt 17.1.1994

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

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

Notater

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: 13260088 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Birkelandvegen 6, 6416 Molde.
Gnr. 26, Bnr. 249, Snr. 4 og Gnr. 26, Bnr. 464, 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 10 500,- 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: 13260088
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.03.2026

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no