

Velkommen til

Granlia 24 B, 6429 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granlia 24 B
6429 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 850 000,-
Omkostninger	kr	122 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 972 340,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	178 / 157 m²
Soverom	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!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Granlia 24 B, 6429 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 25, Bnr. 1158 og Gnr. 25, Bnr. 1696, Molde kommune.
Gnr. 25, Bnr. 1696 og Gnr. 25, Bnr. 1696, Molde kommune (garasjetomt).

Pris

Prisantydning	kr	4 850 000,-
Omkostninger	kr	122 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 972 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 991 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 121 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 122 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 657,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 157 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 178 m²
TBA: 91 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje samt tinglyst parkeringsrett på kommunal grunn (se vedlagt tinglyst erklæring). Det er montert elbil-lader i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 619 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering foran garasje.

Det gjøres oppmerksom på at trapp/adkomst til boligen ligger delvis på kommunal grunn. Konferer megler.

Tomten består av to gårds- og bruksnummer:
Gnr. 25, Bnr. 1158: 509 m² (boligtomt)
Gnr. 25, Bnr. 1696: 110 m² (garasjetomt)

Boligtomten er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. 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
1968 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad og garderobe.
Kjelleretasje: Gang, soverom/stue, innredet rom (benyttes som soverom, ikke godkjent), alkove, bad og 2 boder.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje.

Standard
Bad i 1. etasje: Bad/vaskerom i 1. etasje har flis på vegger og malte innvendige tak, listefritt. Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Bad/vaskerom har plastsluk (slukrenne) og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse. Badeinnredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegg montert med tilhørende armaturer. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur og fordeler skap for rør i rør montert. Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i vindu.

Bad i kjelleretasje: Bad/vaskerom har flis og malt murpuss på vegger og malte innvendige tak, listefritt. Flis på gulv med 2 stk. sluker, delt fall, nedsenket gulv i del av dusjsone og elektriske varmekabler montert. Bad/vaskerom har 2 stk. plast sluker og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse. Vaskeroms innredning med malte finer fronter, høyskap, innbygget varmtvannstank og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran montert i rommet. Badet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel.

Kjøkken: Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte tak, listefritt. Kjøkken innredning med malte finer/folie fronter, laminat/kompositt benkeplater og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, microbølgeovn, komfyr og platetopp montert. Integrert avtrekk fra platetopp ført til yttervegg.

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

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

Byggemåte
Tomannsbolig/halvpart med saltak oppført i 1968 og består av 1. etasje og kjelleretasje med frittliggende garasje mot nord. Bygningen er oppført på støpte stripe fundament under grunnmur av blokkstein/forskalingsblokk. Støpt gulv på grunn med noe fuktsperre og isolasjon montert (bygningens referansenivå). Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over grunnmur eroppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for utvendig liggende enkel falset kledning med behandlet overflater, på innside isolert og kledd med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking av profilerte stålplater med tilhørende takrenner. Utkraget veranda i 1. etasje av impregnerte bjelker, delvis drypp plater, dekke og tilhørende rekkverk på tresøyler og støpte punkt fundament. Utkraget veranda/terrasse i kjelleretasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på enkle punkt fundament. Vinduer og balkongdør med isolerglass, tilhørende listverk og beslag med behandlet overflater. Isolert ytterdør til hovedinngang og kjellerinngang med behandlet overflater, tilhørende listverk og beslag.

Frittliggende garasje med pulttak på 1. plan. Bygningen er oppført på støpt grunnmur med tradisjonell bindingsverk konstruksjon med spikerslag for utvendig glissen kledning med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak av rupanel for taktekking av asfaltpapp uten takrenne. Støpt gulv på grunn, ellers åpen konstruksjon og ubehandlet betong innvendig. Leddport i tre med behandlet overflater. Strøm innlagt med stikk kontakt og sikringskap. Noe fuktskjolder registrert i undertak langs sydside og sporadisk etter noen taksperrer som bør undersøkes nærmere. Takkonstruksjonen har ikke takrenner etablert og da heller ikke bortledning av overvann.

Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligen datert 18.02.1977.

Det er utstedt ferdigattest for utvidelse av veranda datert 10.12.2014.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen datert 20.08.1971. Det foreligger en godkjenning av oppføring fra 20.08.1971. 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Det er foretatt følgende endringer i 1. etasje:
- Rom byggegodkjent som soverom er medtatt i bad (ikke søknadspliktig tiltak)
- Rom byggegodkjent som soverom er medtatt i stue (ikke søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert garderoberom ved vindfang. Rommet er byggegodkjent som en del av kjøkken (ikke søknadspliktig tiltak)

Det er foretatt følgende endringer i kjelleretasjen:
- Det er etablert soverom og gang i rom byggegodkjent som kjeller (søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert bad i rom byggegodkjent som div/brensel (søknadspliktig tiltak)
- Det er etablert sovealkove i rom byggegodkjent som vaskerom (søknadspliktig tiltak)

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

Selger har mottatt bekreftelse fra Molde kommune om at soverom/stue i kjeller er godkjent (26.03.2026): Hobbyrom i kjeller defineres som rom for varig opphold. Det er ikke søknadspliktig å bruksendre rommet til for eksempel soverom. I tegningene fra byggeår har rommet store vindu mot sør. Det er også nevnt i innflyttingstillatelsen fra 1968 at kjelleren er innredet.

Oppvarming
Fritthengende vedovn fra 2024 i stue. Vedovn i kjelleretasje. Varmekabler på bad. Panelovner. 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
D, Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Langmyrv - Skogv - Frænav mellom Fjellbruv og Fuglsetbekken (planid 0166) og ligger i et område regulert til offentlig bebyggelse, friarealer og parkområder, butikker og villamessig bebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid K201401) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende (509 kvm) og byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (509 kvm).

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (planid K202501). Status: Planlegging igangsatt.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 963 986,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 855 944,-.

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.

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.

Eier
Andrea Allum og Vidar Helde Kjølseth

Heftelser og servitutter
Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 1010
Dato: 06.03.1967
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3408
Dato: 26.06.1970
Bestemmelse om bygging mot nabogrense

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 879411
Dato: 11.08.2022
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 3293
Dato: 23.06.1969
Bestemmelse om bygging mot nabogrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 5338
Dato: 01.07.1976
Bestemmelse om bygging mot nabogrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Dagboknr.: 1077621
Dato: 27.09.2022
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Opplysninger om pipe og ildsted:
Siste dato for tilsyn: 01.02.2024.
Siste dato for feiing: 27.09.2023.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % 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).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 5 500,-
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 Selmax AS.
- Fotograf EFEKT
- Stylist

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

1969/3293-1/60 23.06.1969 BEST OM
GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR:
1506 GNR: 25 BNR: 1013
Bestemmelse om bygging mot nabogrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1122

1976/5338-1/60 01.07.1976 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
1506 GNR: 25 BNR: 1022Bestemmelse om bygging mot nabogrense

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1122

2022/879411-1/200 11.08.2022 21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1158
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1122

Tilstandsrapport/takst
Utført 24.03.2026 av Endre Eikrem i Selmax AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Noe intern ombygging av romfordeling er utført, men skal ifølge eier være innenfor boligens ordinære oppholdsrom. Vi kan ikke se at innredet del av kjelleretasje er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel pr. dato og hvor dette på original plan er nevnt som boder og disp. rom. Dette bør undersøkes. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen, som stemmer med dagens bruk.

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Dårlige bad ved overtakelse i 2021. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 2 stk nye bad oppbygdfra grunnen av. Firmanavn: Ielektro, Hustad rør, Murmester Krakeli, Hellwig rør, Flislegger1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Elektrisk arbeid nytt bad. Nye kurser, stikk, lys, varmekabler, ny automatisikring i sikringsskap. komplett leveranse. Flisarbeider og membran bad 1. etg. Komplette arbeider. Firmanavn: Jostein Krakeli. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Komplett nytt røropplegg for bad i 1. etg. fra bad og inn i samlestokk. inkl. sluk, toalett, vask, uttak for vaskemaskin dusj. Komplett leveranse inkl. møbler. Firmanavn: Hustad rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Røropplegg nytt vaskerom kjeller. Nytt fordelingsskap i kjeller - rør-i-rør. Flytting av varmtvannsbereder. Rørarbeider i grunn samt nye sluker i vaskerom, nytt toalett, montering av armatur og dusj. Firmanavn: Hellwig Rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Elektriske arbeider i tilknytting nytt vaskerom i kjeller. Nye kurser samt varmekabler i vaskerom. Firmanavn: Romsdal Elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Arbeider med nytt vaskerom i kjeller. Utstøping av gulv, membran på gulv og vegger,
flisarbeider. Firmanavn: Flislegger1 Ulrik Post-Pedersen. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nye membran og tettesjikt på bad og vaskerom i anledning renovering.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Spor etter fukt i møne/østvegg på loft, fuktutslag. Observerte fukt i taksperre høst 2021 etter sterk høststorm rett etter overtakelse. Observert over tid, ikke opplevd dette i ettertid.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Etterisolering innvendig 5cm 1. etg. Utført av undertegnede. Heving av ytterdør kjeller. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Nytt tak byttet av forrige eier. Hvilket år ble jobben fullført? 2011. Vinduer skiftet av forrige eier. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Nye vinduer i kjeller 2026.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Skiftet garasjeport, malt yttervegger, lagt opp strøm, installert elbillader (ielektro).

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Noe sprekk i murpuss sør og sør-østlige hjørne. Var oppgitt i egenerklæring fra forrige eier. Er observert over tid, og er ikke registrert noe utvikling.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Mangelfull drenering ved overtakelse i 2021. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Drenert på nord- og østsiden av huset. Gravd ned til fundament. Limt 10cm. EPS på grunnmur. Deretter vorteplast som ble festet med kantlist. Nytt drensrør i grunn. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Dårlig drenering ved overtakelse, fuktutslag/spor på loft. Ny drenering. Ga stor forbedring. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Dukker av og til opp ett og annet skrukketroll. Uklart hvor det kommer inn.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt VA-opplegg bad 1. etg. Firmanavn: Hustad rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Nytt røropplegg i anledning nytt kjøkken. Firmanavn: Hellwig Rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Nytt røropplegg i kjeller, samt sammenkobling mot nytt røropplegg fra 1. etg. Flyttet varmtvannstank, Nytt vannskap. Komplett nytt avløpsanlegg med unntak av deler av bunnledning i kjelleren, samt samlestokk fra bad 1. etg. Firmanavn: Hellwig rør. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ny vedovn 1. etg. Montert brukt vedovn kjeller. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Nye kurser hele 1. etg. inkl. motering av alt elektrisk materiell. Nye kurser vaskerom samt varmekabler. samt elektrisk materiell. Firmanavn: Romsdal Elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Nye kurser, varmekabler, lys bad 1. etg, komplett leveranse med alt materiell. Firmanavn: Ielektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Montert sikringsskap og lagt opp strøm i garasje. Nye kurser samt montering av elbillader. Firmanavn: Ielektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ny terrasse bygget av forrige eier. Ble i den tid søkt til og godkjent av Molde kommune.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 24.03.2026
- Selgers egenerklæring datert
- Ferdigattest datert 18.02.1977
- Ferdigattest for utvidelse av veranda datert 10.12.2014
- Bygningstegninger
- Tillatelse til fradeling av grunn for garasje datert 04.02.2022
- Tinglyste erklæringer
- Eiendomsrapport
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Oversiktskart
- Energimerking

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

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

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

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

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












Miele
Miele


SAND











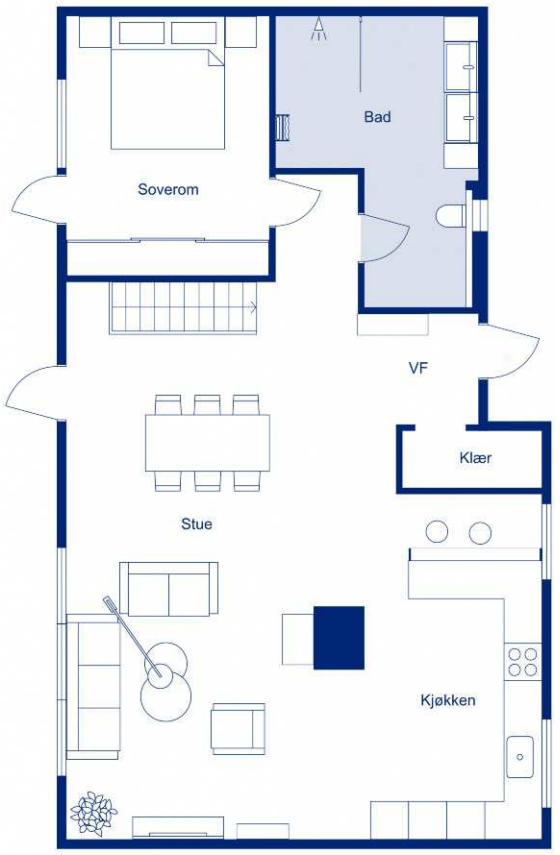







SAND

Plantegning



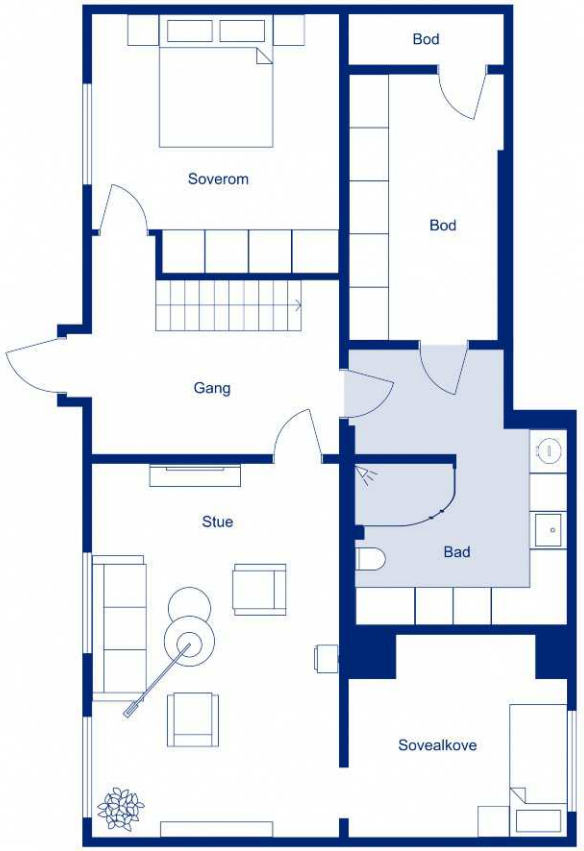
Hovedetasje

Granlia 24B

Plantegningene er kun ment som en illustrasjon.
De er IKKE tekniske/målbare. Avvik kan forekomme.
Plantegningene er levert av:

STUDIOISTAD

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.



Underetasje

Granlia 24B

Plantegningene er kun ment som en illustrasjon.
De er IKKE tekniske/målbare. Avvik kan forekomme.
Plantegningene er levert av:

STUDIOISTAD

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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Granlia 24 B, 6429 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 1158

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18174-2310 **Eiendomsverdi ref nr:** YE2039

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

Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

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

Selmax AS

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

Rapportansvarlig

Endre Eikrem

endre@selmax.no
469 62 353

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiet bolig/tomannsbolig med frittliggende garasje.

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Lakkerte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra ca. 2020 og besiktiget fra bakkenivå.Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan/bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål med tilhørende beslag.Stigetrinn til pipe montert.Boligen har tradisjonell isolert bindingsverks konstruksjon fra oppføringstidspunktet/bygningens referansenivå (normal byggeskikk) med vindtette plater/vindsperre, isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning, samt felt med plane plater og behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Deler av yttervegg konstruksjon er skjult konstruksjon og det legges da til grunn normal utførelse/pre aksepterte utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen.Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp/asfaltshingel og lekter for taktekking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet og hvor dette ikke er mulig å inspisere (skjult konstruksjon) er det lagt til grunn at bygningsdelen er utført etter datidens forskrift og byggeskikk.Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vinduer er fra forskjellige tidsepoker og fra 2014, 2017 og 2026.Behandlet ytterdør til hovedinngang, kjelleringang og balkongdør (2014) i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.Utkraget veranda i 1. etasje av impregnerte bjelker, delvis drypp plater, dekke og tilhørende rekkverk på tresøyler og støpte punkt fundament. Utkraget veranda/terrasse i kjelleretasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på enkle punkt fundament av justerbare pvc føtter og løse punkt fundament av lettklinker blokk. Mindre terrasse langs nordside av impregnerte bjelker og dekke på hver side av hovedinngang, samt markterrasse med betongheller. Støpt trapp fra tilkomstvei ned til hovedinngang og foran hovedinngang med skifer bekledning og tilhørende rekkverk.Terrasse markise montert med manuell åpning. Utstyr er ikke funksjons testet.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat, vegg til vegg teppe og flis på gulv, malte plater, malt strie/tapet, panel, murpuss og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk, stedvis listefritt. Overflater pusset opp i perioden 2021-2024 med unntak av boder etc.Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt, samt er det registrert ett avvik i stue mot sydøst og i retning mot entre. Teglstein pipe med heldekkende beslag over tak og sotluke montert i kjelleretasje. Fritthengende vedovn (2024) montert i stue med flis på gulv og pusset/malt pipe. Vedovn montert i kjelleretasje med steinplate på gulv og pusset/malt brannmur/pipe. Kontroll utført i 2024.Rom (boder) under terreng har ubehandlet betong på gulv, malt puss og plater på vegger og panel i tak. Noe hyller montert. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har innvendig rettløps trapp med malte vanger, trinn og tilhørende spilevegg/håndrekke.
Boligen har innvendige malte fyllings dører med tilhørende listverk.Garderobe med "låvedør" montert i entre (2022), garderobeskap montert i soverom og luke til kryploft med stige montert.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.Bad/vaskerom i 1. etasje har flis på vegger og malte innvendige tak, listefritt.Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler.
Bad/vaskerom har plastsluk (slukrenne) og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.
Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegg montert med tilhørende armaturer. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur og fordeler skap for rør i rør montert.Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i vindu.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot yttervegg, mot brannskille og vegg med garderobe hvor hulltaking er relevant. Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt, samt kontrollert med prober via åpning rundt rør i underliggende etasje.

Bad i kjelleretasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.Bad/vaskerom har flis og malt murpuss på vegger og malte innvendige tak, listefritt.Flis på gulv med 2 stk. sluker, delt fall, nedsenket gulv i del av dusjsone og elektriske varmekabler montert.
Bad/vaskerom har 2 stk. plast sluker og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.Vaskeroms innredning med malte finer fronter, høyskap, innbygget varmtvannstank og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran montert i rommet.Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot grunnmur, gulv på grunn og murvegg hvor hulltaking er relevant. Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt, samt kontrollert med prober via åpning rundt rør i underliggende etasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte tak, listefritt. Kjøkken innredning med malte finer/folie fronter, laminat/kompositt benkeplater og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, microbølgeovn, komfyr og platetopp montert. Integrert avtrekk fra platetopp ført til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap montert i begge våtrom. Det er foretatt en utskifting og oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom. Alle innvendige vannledninger fra innvendig stoppekran er utskiftet i 2022 ifølge eier. Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under boligen er ukjent og kan være av både soil og plast ut i fra bygningens referansenivå. Det er ikke kjent om ledningsnett i grunn er skiftet etter byggeår.Det er foretatt en utskifting og oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom, men noe usikkert omfang av dette.Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak, elektrisk vifte i våtrom og noe spalte ventiler i vindu.Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens bad/vaskerom.Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i bad/vaskerom.Vannutkaster montert på vegg ved hovedinngang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser og asfalt granulat utvendig under terreng så langt dette var mulig å kontrollere. Unntaket er mot nord og øst hvor ny drenering, isolasjon og fuktsikring er etablert i ca. 2023 ifølge eier.
Unntak er ved hovedinngang og inntrukket del på nordside hvor drenering ikke utbedret.Grunnmur i betongstein på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur.
Grunnmur er delvis behandlet utvendig med Steni Terra plater (hvor det er etterisolert) og innvendig delvis påført med ukjent diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og plater, men er vurdert ut i fra bygningens referansenivå og datidens pre aksepterte løsninger/byggeskikk, samt tidspunkt for renovering. I tidligere prospekt var det i eiers egenerklæring opplyst om mindre sprekker i murpuss mot syd og sydøst hjørne i grunnmur. Eier har observert dette siden de kjøpte boligen og ingen utvikling er registrert, men dette er ved hjørne hvor nedbøy i etasjeskille er registrert og en viss sammenheng kan det være.Terrengmur langs nordside av pre fabrikkert betong stein på flere nivå. Det vurderes ikke som en naturlig plass for gang trafikk mellom terrengmurer som krever sikring, men som alternativ anbefaler vi at utsatte steder beplantes.Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering foran garasje.Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Noe usikkert om utvendig ledningsnett har vært skiftet etter byggeår.Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 5 meter.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

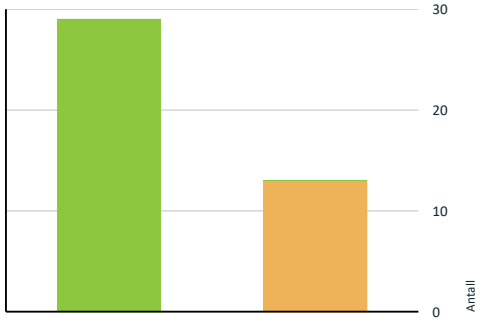
Noe intern ombygging av romfordeling er utført, men skal ifølge eier være innenfor boligens ordinære oppholdsrom. Vi kan ikke se at innredet del av kjelleretasje er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel pr. dato og hvor dette på original plan er nevnt som boder og disp. rom. Dette bør undersøkes.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

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

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Noe ombygging av planløsning i boligen
2021	Modernisering	Pusset opp overflater innvendig i perioden 2012/2024
2014	Modernisering	Skiftet noe vinduer i 1. etasje i perioden 2014-2017, samt 2 nye vinduer i kjelleretasje i 2026
2023	Modernisering	Etterisolert grunnmur utvendig mot nord og øst ifølge eier.
2021	Modernisering	Pusset opp bad i 1. etasje
2022	Modernisering	Pusset opp kjøkken
2022	Modernisering	Ny peisovn i stue montert
2014	Modernisering	Ombygget og utvidet veranda/terrasser
2023	Modernisering	Pusset opp bad i kjelleretasje
2002	Modernisering	Ny varmtvannstank montert
2011	Modernisering	Nye ytterdører montert
2011	Modernisering	Ny taktekking montert av tidligere eier.
2023	Modernisering	Ny drenering og fuktsikring montert på deler av nordside og mot øst.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Lakkerte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra ca. 2020 og besiktiget fra bakkenivå.Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan/bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte skader og potensielle vannlekkasjer inn i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og eventuelle lekkasjer ved totrinn tetting.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål med tilhørende beslag.Stigetrinn til pipe montert.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent tilknytning av overvannsledning/takovervann og begrenset mulighet for inspeksjon av dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes nærmere hvordan overvannsledning/takovervann er tilknyttet, for å avklare eventuell risiko for feil eller utilstrekkelig bortledning av vann. Manglende oversikt kan medføre økt risiko for fuktskader på bygningens konstruksjoner eller uønsket vanninntrenging.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har tradisjonell isolert bindingsverks konstruksjon fra oppføringstidspunktet/bygningens referansenivå (normal byggeskikk) med vindtette plater/vindsperre, isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning, samt felt med plane plater og behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Deler av yttervegg konstruksjon er skjult konstruksjon og det legges da til grunn normal utførelse/pre aksepterte utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre oppfukting av konstruksjonen og inntrenging av skadedyr.
Manglende lufting kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for at mus og andre skadedyr tar seg inn i boligen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp/asfaltshingel og lekter for taktekking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet og hvor dette ikke er mulig å inspisere (skjult konstruksjon) er det lagt til grunn at bygningsdelen er utført etter datidens forskrift og byggeskikk.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert noe fuktskjolder ved møne mot vest og langs gavl mot nordøst, samt ned langs asfaltplater i gavl mot øst, sannsynligvis ved at det driver inn noe fukt ved mye vind/slagregn og som har utviklet seg over noe tid. Tørt ved befaring, men bør kontrolleres da undertak stedvis begynner å bli svart. Noe redusert lufting langs rafter og delvis svekket dampsperre ned mot oppvarmet areal.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktskjolder og dampsperre for å avdekke årsak og omfang. Utbedring av ventilasjon og dampsperre anbefales for å redusere risiko for videre fuktskader, råte og muggvekst i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen over tid.









TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vinduer er fra forskjellige tidsepoker og fra 2014, 2017 og 2026.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse

Behandlet ytterdør til hovedinngang, kjellerinngang og balkongdør (2014) i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget veranda i 1. etasje av impregnerte bjelker, delvis drypp plater, dekke og tilhørende rekkverk på tresøyler og støpte punkt fundament. Utkraget veranda/terrasse i kjelleretasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på enkle punkt fundament av justerbare pvc føtter og løse punkt fundament av lettklinker blokk. Mindre terrasse langs nordside av impregnerte bjelker og dekke på hver side av hovedinngang, samt markterrasse med betongheller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Fundamenter under veranda i kjelleretasje bør utbedres og monteres på faste/støpte punkt fundament og er sannsnynlig årsaken til noe retnnignsavvik på del av veranda/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fundamentene under verandaen i kjelleretasjen bør utbedres og monteres på faste eller støpte punktfundamenter for å sikre stabilitet og redusere risikoen for videre setningsskader og retningsavvik på veranda og rekkverk. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skjevheter, redusert bæreevne og økt fare for konstruksjonsskader over tid. Løse lettklinkerblokker er ikke egnet for punkt belastninger.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp fra tilkomstvei ned til hovedinngang og foran hovedinngang med skifer bekledning og tilhørende rekkverk.



Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Terrasse markise montert med manuell åpning. Utstyr er ikke funksjons testet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har laminat, vegg til vegg teppe og flis på gulv, malte plater, malt strie/tapet, panel, murpuss og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk, stedvis listefritt. Overflater pusset opp i perioden 2021-2024 med unntak av boder etc.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt, samt er det registrert ett avvik i stue mot sydøst og i retning mot entre.

Vurdering av avvik:

• 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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Ujevnheter i gulvet kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg, som oppsprekking eller knirk, og bør derfor holdes under oppsikt.









Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglstein pipe med heldekkende beslag over tak og sotluke montert i kjelleretasje. Fritthengende vedovn (2024) montert i stue med flis på gulv og pusset/malt pipe. Vedovn montert i kjelleretasje med steinplate på gulv og pusset/malt brannmur/pipe. Kontroll utført i 2024.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom (boder) under terreng har ubehandlet betong på gulv, malt puss og plater på vegger og panel i tak. Noe hyller montert. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktnivået i kjellerrommet jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid. Vedvarende fuktgjennomtrenging kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt redusert inneklima og skade på lagrede gjenstander. Dersom fuktproblemet vedvarer eller forverres, bør tiltak for utbedring av drenering og tetting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig rettløps trapp med malte vanger, trinn og tilhørende spilevegg/håndrekke.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllings dører med tilhørende listverk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobe med "låvedør" montert i entre (2022), garderobeskap montert i soverom og luke til kryploft med stige montert.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje har flis på vegger og malte innvendige tak, listefritt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

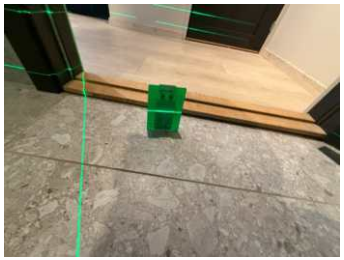
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad/vaskerom har plastsluk (slukrenne) og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegg montert med tilhørende armaturer. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur og fordeler skap for rør i rør montert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot yttervegg, mot brannskille og vegg med garderobe hvor hulltaking er relevant. Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt, samt kontrollert med prober via åpning rundt rør i underliggende etasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad/vaskerom har flis og malt murpuss på vegger og malte innvendige tak, listefritt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med 2 stk. sluker, delt fall, nedsenket gulv i del av dusjsone og elektriske varmekabler montert.

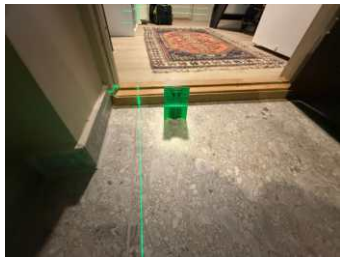
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport







KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeroms innredning med malte finer fronter, høyskap, innbygget varmtvannstank og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran montert i rommet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot grunnmur, gulv på grunn og murvegg hvor hulltaking er relevant. Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt, samt kontrollert med prober via åpning rundt rør i underliggende etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte tak, listefritt. Kjøkken innredning med malte finer/folie fronter, laminat/kompositt benkeplater og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, microbølgeovn, komfyr og platetopp montert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekk fra platetopp ført til yttervegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap montert i begge våtrom. Det er foretatt en utskifting og oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom. Alle innvendige vannledninger fra innvendig stoppekran er utskiftet i 2022 ifølge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold. Dette gjelder fordelerskap i kjelleretasje.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under boligen er ukjent og kan være av både soil og plast ut i fra bygningens referansenivå. Det er ikke kjent om ledningsnett i grunn er skiftet etter byggeår.Det er foretatt en utskifting og oppgradering av ledningsnett i forbindelse med renovering av kjøkken og våtrom, men noe usikkert omfang av dette.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder da spesielt ledningsnett i grunn under boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å undersøke tilstanden på ledningsnettet i grunnen under boligen nærmere, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til fuktskader og skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak, elektrisk vifte i våtrom og noe spalte ventiler i vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i bad/vaskerom.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank er kledd inne og med begrenset inspeksjons mulighet.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut på grunn av alder og begrenset inspeksjonsmulighet. Konsekvensen av manglende tilgang for inspeksjon og høy alder er økt risiko for skjulte lekkasjer eller plutselig svikt, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Vannutkaster montert på vegg ved hovedinngang.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med krussikringer fra byggeår i 1. etasje og sikringskap med kombinasjon krus og automatsikringer fra senere år.

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.
   1968 Ukjent om boligens el. anlegg har vært total renovert (full utskifting inkl. hovedsikringer/inntak) Dokumentasjon bør innhentes om mulig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

Nye kurser hele 1. etasje inkludert montering av elektrisk materiell. Nye kurser vaskerom, samt varmekabler og elektrisk materiell utført i 2022.

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 Om ikke samsvarserklæring kan fremskaffes på arbeider utført etter 1998, bør kontroll gjennomføres.

Generell kommentar

Estimerte kostnader er kun for kontroll.



Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser og asfalt granulat utvendig under terreng så langt dette var mulig å kontrollere. Unntaket er mot nord og øst hvor ny drenering, isolasjon og fuktsikring er etablert i ca. 2023 ifølge eier. Unntak er ved hovedinngang og inntrukket del på nordside hvor drenering ikke utbedret.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av terrasser er det vanskelig å se om fuktsikring er ført over terreng og om klemlister er montert alle steder.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring der dette mangler eller er av eldre dato, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje og påfølgende skader på konstruksjonen samt dårligere inneklima. Dette gjelder da side som ikke er utbedret mot syd, men med liten oppfyllingsgrad. Overdekking av eksponert sundolitt isolasjon utvendig, vil sannsynligvis bli kledd igjen før salg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er delvis behandlet utvendig med Steni Terra plater (hvor det er etterisolert) og innvendig delvis påført med ukjent diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og plater, men er vurdert ut i fra bygningens referansenivå og datidens pre aksepterte løsninger/byggeskikk, samt tidspunkt for renovering. I tidligere prospekt var det i eiers egenerklæring opplyst om mindre sprekker i murpuss mot syd og sydøst hjørne i grunnmur. Eier har observert dette siden de kjøpte boligen og ingen utvikling er registrert, men dette er ved hjørne hvor nedbøy i etasjeskille er registrert og en viss sammenheng kan det være.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmur mot syd/øst bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt risiko for fuktinntrenging eller ytterligere konstruksjonsskader. Det anbefales å holde området under jevnlig oppsikt for å sikre at det ikke oppstår forverring.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur langs nordside av pre fabrikkert betong stein på flere nivå. Det vurderes ikke som en naturlig plass for gang trafikk mellom terrengmurer som krever sikring, men som alternativ anbefaler vi at utsatte steder beplantes.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering foran garasje.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygningen.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

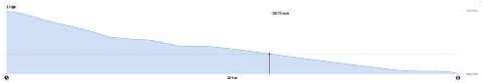
Beskrivelse

Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Noe usikkert om utvendig ledningsnett har vært skiftet etter byggeår.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 5 meter.





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

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger og fremskaffes dokumentasjon på dette. Manglende radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet er helsemessig trygt, og det kan være økt risiko for helseskader ved forhøyede radonnivåer. Det er ikke krav til radonmålinger i egen bolig og punktet må vurderes som en anbefaling.

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

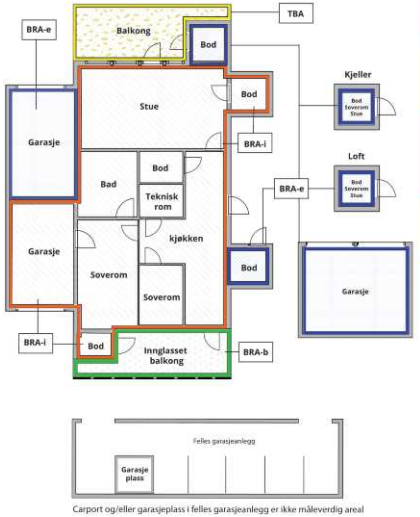
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	81			81	35
Kjelleretasje	76			76	56
SUM	**157**				**91**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, garderobe, bad/vaskerom		
Kjelleretasje	Trapperom, gang, soverom, stue, alkove, bad, bod, bod 2		

Kommentar

Utkraget veranda på begge plan og terrasse ved inngang er regnet som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe intern ombygging av romfordeling er utført, men skal ifølge eier være innenfor boligens ordinære oppholdsrom. Vi kan ikke se at innredet del av kjelleretasje er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel pr. dato og hvor dette på original plan er nevnt som boder og disp. rom. Dette bør undersøkes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Endre Eikrem	Takstingeniør
	Vidar Helde Kjølseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	1158		0	509.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granlia 24 B

Hjemmelshaver

Allum Andrea, Kjølseth Vidar Helde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig vei med privat avkjøring

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Regulert område/areal plan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering foran garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Tomannsbolig/halvpart med saltak oppført i 1968 og består av 1. etasje og kjelleretasje med frittliggende garasje mot nord. Bygningen er oppført på støpte stripe fundament under grunnmur av blokkstein/forskalingsblokk. Støpt gulv på grunn med noe fuktsperre og isolasjon montert (bygningens referansenivå). Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for utvendig liggende enkel falset kledning med behandlet overflater, på innside isolert og kledd med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking av profilerte stålplater med tilhørende takrenner. Utkraget veranda i 1. etasje av impregnerte bjelker, delvis drypp plater, dekke og tilhørende rekkverk på tresøyler og støpte punkt fundament. Utkraget veranda/terrasse i kjelleretasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på enkle punkt fundament. Vinduer og balkongdør med isolerglass, tilhørende listverk og beslag med behandlet overflater. Isolert ytterdør til hovedinngang og kjellerinngang med behandlet overflater, tilhørende listverk og beslag.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				

Kommentar

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

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

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

Beskrivelse
Frittliggende garasje med pulttak på 1. plan. Bygningen er oppført på støpt grunnmur med tradisjonell bindingsverk konstruksjon med spikerslag for utvendig glissen kledning med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak av rupanel for taktekking av asfaltpapp uten takrenne. Støpt gulv på grunn, ellers åpen konstruksjon og ubehandlet betong innvendig. Leddport i tre med behandlet overflater. Strøm innlagt med stikk kontakt og sikringskap. Noe fuktskjolder registrert i undertak langs sydside og sporadisk etter noen taksperrer som bør undersøkes nærmere. Takkonstruksjonen har ikke takrenner etablert og da heller ikke bortledning av overvann.

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



Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Montert sikringsskap og lagt opp strøm i garasje. Nye kurser samt montering av elbil lader
2025	Modernisering	Behandlet garasje utvendig
2025	Modernisering	Ny (brukt) garasjeport montert i 2025, men alder på selve porten er ukjent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.03.2026	Dokumentasjon på hele boligens el. anlegg/siste kontroll eller samsvarserklæring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Granlia 24 B, 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1158
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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





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

Vidar Helde Kjølseth

Andrea Allum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granlia 24B
6429 Molde

1506-25/1158/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlige bad ved overtakelse i 2021.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Ielektro, Hustad rør, Murmester Krakeli, Hellwig rør, Flislegger1
   Beskrivelse av arbeidet: 2stk nye bad oppbygdfra grunnen av.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Ielektro
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid nytt bad. Nye kurser, stikk, lys, varmekabler, ny automatisikring i sikringsskap. komplett leveranse

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Jostein Krakeli
   Beskrivelse av arbeidet: Flisarbeider og membran bad 1. etg. Komplette arbeider.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Hustad rør
Beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt røropplegg for bad i 1. etg. fra bad og inn i samlestokk. inkl. sluk, toalett, vask, uttak for vaskemaskin dusj. Komplett leveranse inkl. møbler

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Hellwig Rør
Beskrivelse av arbeidet: Røropplegg nytt vaskerom kjeller. Nytt fordelingsskap i kjeller - rør-i-rør. Flytting av varmtvannsbereder. Rørarbeider i grunn samt nye sluker i vaskerom, nytt toalett, montering av armatur og dusj.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Romsdal Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Elektriske arbeider i tilknytting nytt vaskerom i kjeller. Nye kurser samt varmekabler i vaskerom.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Flislegger1 Ulrik Post-Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider med nytt vaskerom i kjeller. Utstøping av gulv, membran på gulv og vegger, flisarbeider.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye membran og tettesjikt på bad og vaskerom i anledning renovering.

---

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

• **Ja**

---

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

• **Ja**

Spor etter fukt i møne/østvegg på loft, fuktutslag.
Observerte fukt i taksperre høst 2021 etter sterk høststorm rett etter overtakelse.
Opservert over tid, ikke opplevd dette i ettertid.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering innvendig 5cm 1. etg. Utført av undertegnede. Heving av ytterdør kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak byttet av forrige eier

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer skiftet av forrige eier.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i kjeller 2026.

---

6. 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet garasjeport, malt yttervegger, lagt opp strøm, installert elbillader (ielektro)

---

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

• **Ja**

Noe sprekk i murpuss sør og sør-østlige hjørne. Var oppgitt i egenerklæring fra forrige eier. Er observert over tid, og er ikke registrert noe utvikling.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Mangelfull drenering ved overtakelse i 2021.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Drenert på nord- og østsiden av huset. Gravd ned til fundament. Limt 10cm. EPS på grunnmur. Deretter vorteplast som ble festet med kantlist. Nytt drensrør i grunn.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Drenert på nord- og østsiden av huset. Gravd ned til fundament. Limt 10cm. EPS på grunnmur. Deretter vorteplast som ble festet med kantlist. Nytt drensrør i grunn.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nordsiden og østsiden

---

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

• **Ja**

Dårlig drenering ved overtakelse, fuktutslag/spor på loft.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering. Ga stor forbedring

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

• **Ja**

Dukker av og til opp ett og annet skrukketroll. Uklart hvor det kommer inn.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Hustad rør

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt VA-opplegg bad 1. etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Hellwig Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i anledning nytt kjøkken.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Hellwig rør

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i kjeller, samt sammenkobling mot nytt røropplegg fra 1. etg. Flyttet varmtvannstank, Nytt vannskap. Komplett nytt avløpsanlegg med unntak av deler av bunnledning i kjelleren, samt samlestokk fra bad 1. etg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn 1. etg. Montert brukt vedovn kjeller.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Romsdal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser hele 1. etg. inkl. motering av alt elektrisk materiell. Nye kurser vaskerom samt varmekabler. samt elektrisk materiell.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Ielektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser, varmekabler, lys bad 1. etg, komplett leveranse med alt materiell.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ielektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert sikringsskap og lagt opp strøm i garasje. Nye kurser samt montering av elbillader

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ny terrasse bygget av forrige eier. Ble i den tid søkt til og godkjent av Molde kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Tegning stemplet godkjent lå ved salgsoppgaven i 2021.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

IV/RL

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Granlia 24 b				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	21/11-66	dato 2/12-66 sak 758/66

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Erik Gjelsten	Granlia 24 b	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Torfinn Akselvoll Einar Hansen (tidl.eier)	Granlia 24	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Knut J. Nesje	c/o Malo Sagbruk A/S, Bergmo.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Molde den 18/2-77

bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2014/2077	49212/2014

Byggested
Granlia 24B, 6429 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	1158		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Jan Petter Tornes Rognebærvegen 4 6440 ELNESVÅGEN

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	25.06.14	DS 14/381

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Utvidelse av veranda

Merknader

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 10.12.14. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

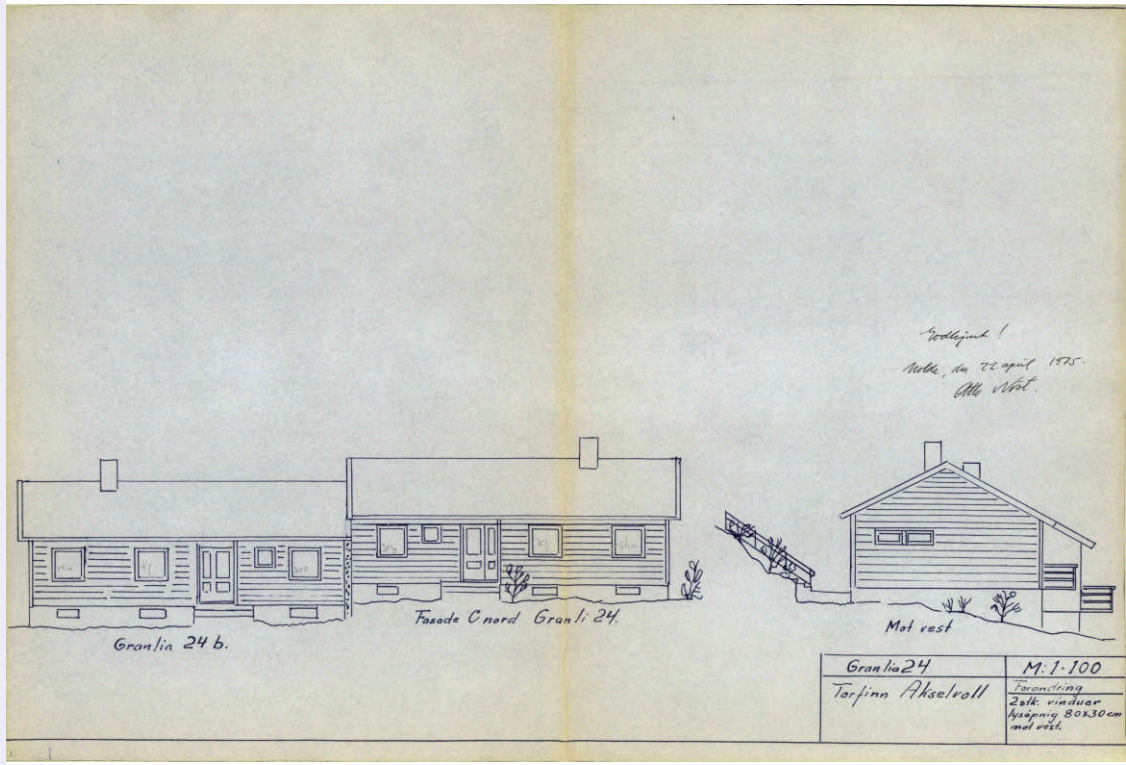
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

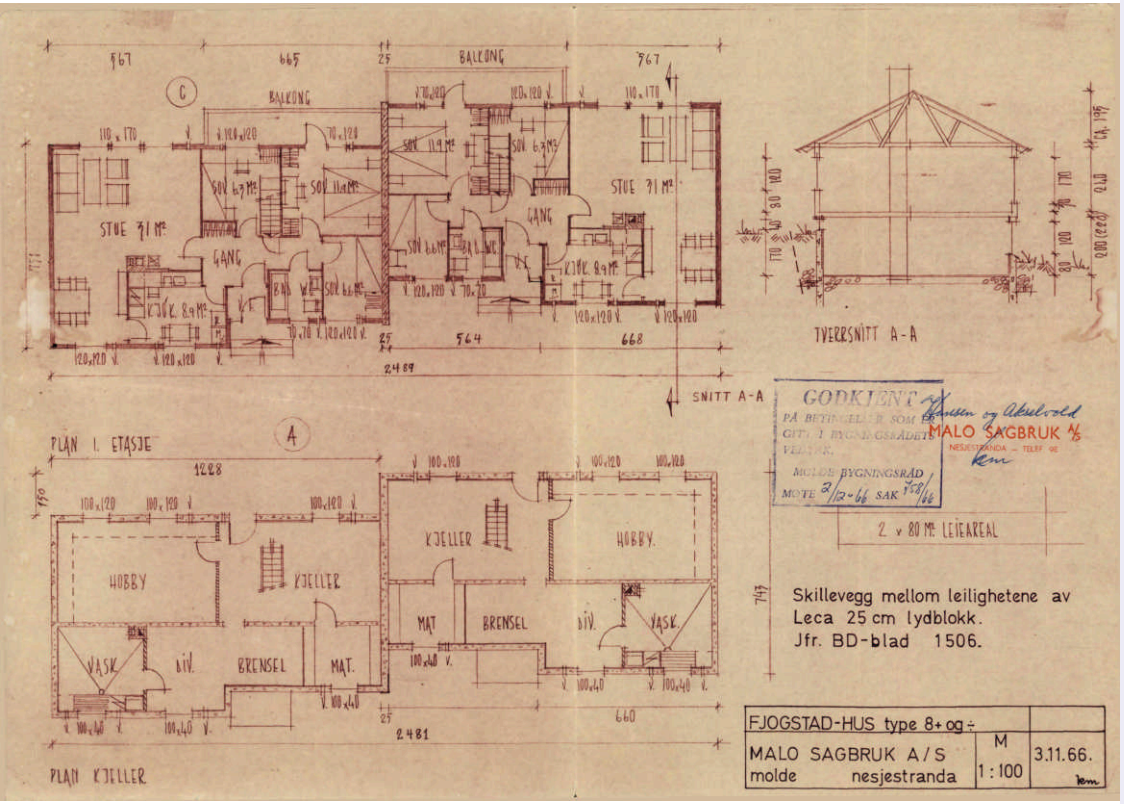
Underskrift

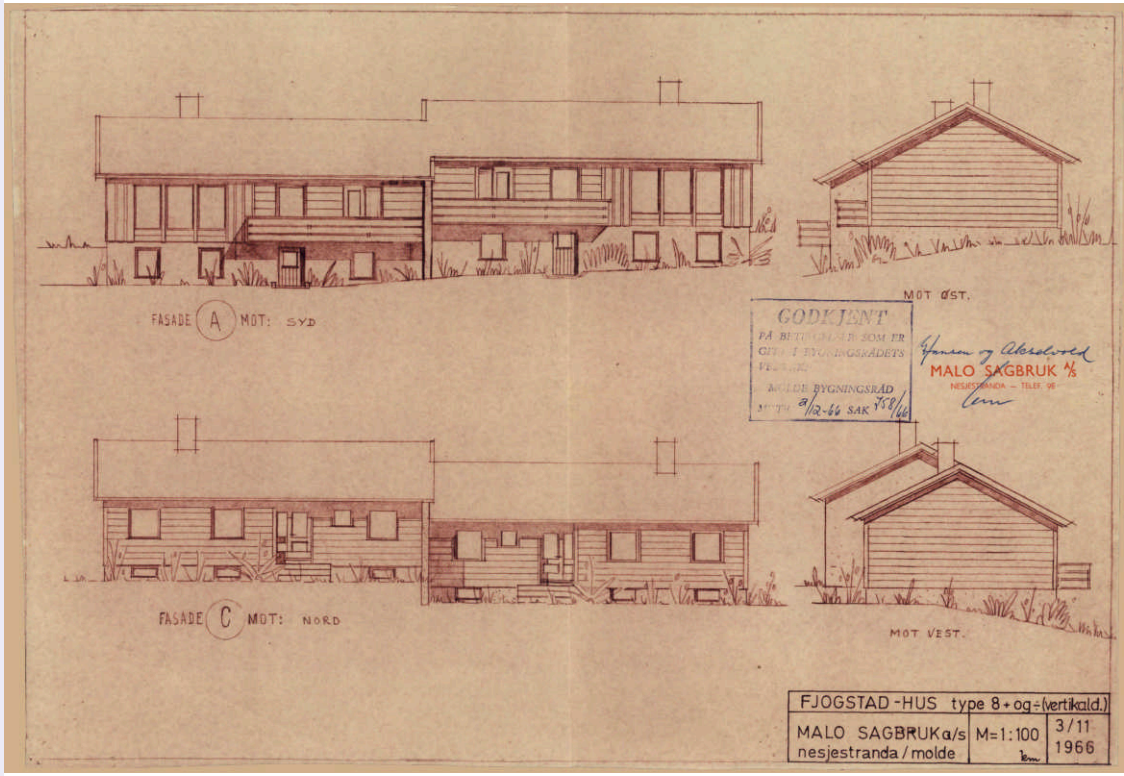
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	10.12.2014	

Kopi til

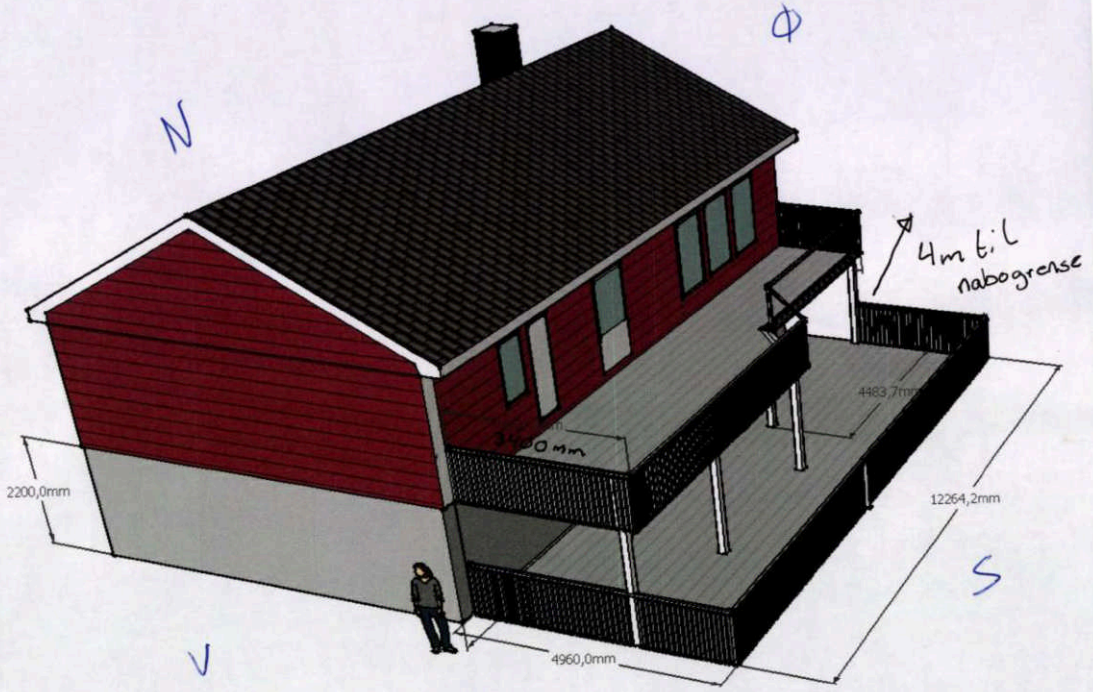
Eiendomsskattekontoret	



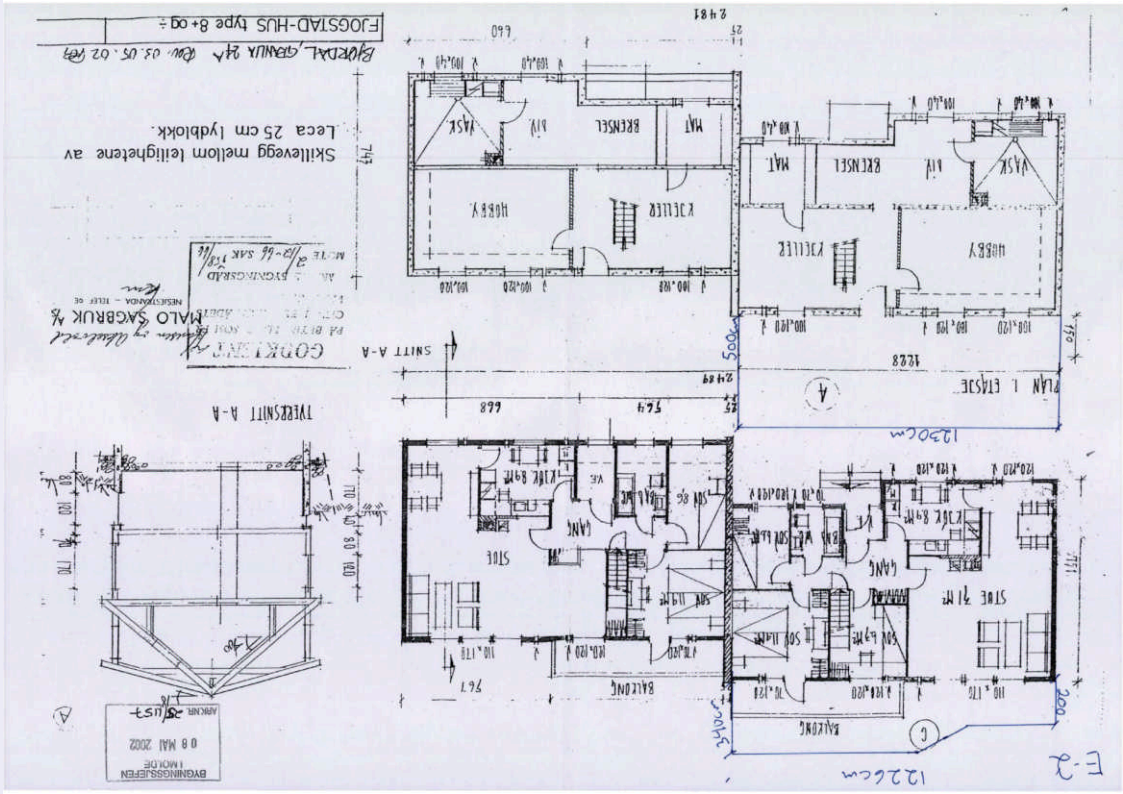

BALKONG
STUE 31 M²
SOV 6,7 M²
SOV 11,9 M²
GANG
KJØK. 8,9 M²
BAD 1,5 M²
WC
SOV 6,6 M²
2489
564
668
SNITT A-A
TVERRSNITT A-A
PLAN 1. ETASJE
KJELLER
HOBBY
MAT
BRENSEL
DIV.
VASK
2481
660
PLAN KJELLER
GODKJENT
MALO SAGBRUK A/S
MOLDE BYGNINGSRÅD
2 x 80 M² LEIEAREAL
Skillevegg mellom leilighetene av
Leca 25 cm lydblokk.
Jfr. BD-blad 1506.
FJOGSTAD-HUS type 8+ og ÷
MALO SAGBRUK A/S
molde nesjestranda
M 1:100
3.11.66.


FASADE A MOT: SYD
MOT ØST.
FASADE C MOT: NORD
MOT VEST.
GODKJENT
MALO SAGBRUK A/S
FJOGSTAD-HUS type 8+ og ÷ (vertikald.)
MALO SAGBRUK a/s
nesjestranda / molde
M=1:100
3/11
1966

E1



Dato: 1.6.2014	Konstr/Tegn	Kontroll	Målestokk: 1:100	
GNR: 25 BNR: 1158				
Tiltakshaver: Jan Petter Tornes Mob				Anm./tiltak



Møtebok for Molde bygningsråd i møte 20. august 1971.

Sak 620/71. Oppføring av garasje i Granlia.

Anmelder: Einar Hansen.
Byggherre: Einar Hansen.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av garasje med grunnflate 24,3 m^2 i Granlia.

Innstilling:

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

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Mot vegskråning må oppsettes en forsvarlig betongmur som motstår jordtrykket.
2. Kommer garasjen nærmere naboeiendommen enn 4,- meter må det foreligge erklæring fra naboen.
3. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm^2 pr. m^2 golvflate. Kfr. forskriftenes kap. 38:532.
4. Bygningsrådet tillater at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4,- meter, eller i nabogrensen uten brannvegg. Kfr. forskriftenes kap. 38:34.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

5. Det må foreligge bevis for at tomta er ervervet.
6. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
7. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Einar Hansen godkjennes som ansvarshavende for oppføring av egen garasje.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen S. Hustad Tora Haukebø

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Einar Hansen, Granlia 24 b, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 26. august 1971.

Otto Nøst

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/01208-5	Hans Edvard Dahl Gjerde	04.02.2022

Granlia 24B, tillatelse til fradeling av grunn for garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 25 / 1158 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MOLDE KOMMUNE

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner fradeling av en parsell fra eiendommen gnr. 25 bnr. 158.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav m og 26-1.

Mindre justeringer av delegrensen på grunn av terrengmessige eller andre forhold kan gjøres under oppmålingsforretningen.

Følgende avtaler om rettigheter og plikter bør tinglyses samtidig som den nye matrikkelenheten opprettes:

- Rett til å vedlikeholde bebyggelse i nabogrense

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.
3. Plassering av tiltaket skal utføres I henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Hans Edvard Dahl Gjerde
byggesaksbehandler

Gudrun Holm
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Granlia 24B.pdf

Mottakere:
Vidar Helde Kjølseth

Kopi til:
Stab teknisk, plan, næring og miljø, Marius Haaland
Geodata, Håvard Tjelle-Sørvik
Andrea Allum
Svein Terje Brunvoll
Liv Jorun Brunvoll
Inger Lise Brunvoll

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 09.09.2021. Saken er komplettert 31.01.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder opprettelse av eiendom på ca 110 m² for eksisterende bygg, består av en garasje.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av K201401 «Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025».
Eiendommen er vist som boligbebyggelse .

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan 0166 «Mindre vesentlig reg.endring for området nord for Langmyrvegen, Skogve». Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Delingen er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen.
Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter.
Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra eier av Granlia 26B, datert 20. september 2021. Det er følgende innsigelser:

«1. Vi motsetter oss fradeling av totalt 201,5m2 areal til eksisterende garasje for Granlia 24B. Det er ingen grunn til at areal som skal fradeles skal være større enn grunnen som garasjen står på. Inntegnet areal for fradeling inneholder BÅDE areal der Molde Kommunes trafo står på samt åpent areal mellom trafo og garasje med gnr 25, bnr 1503.

Vi har pr telefon med Haaland fått opplyst at plasskisse i nabovarsel er feil. Haaland opplyste videre at det er KUN grunnen der garasjen til Jan Petter Tornes i Granlia 24B som foreslås skilt ut som egen tomt under garasjen til Jan Petter Tornes. Det er dette arealet Jan Petter Tornes skal få kjøpe av Molde Kommune.

2. Vi motsetter oss videre for at Granlia 24 får kjøpe grunnen mellom trafo og garasje med gnr 25, bnr 1503.
Eier av Granlia 24 (Stormyr) har garasjeplass i garasjebygg på andre siden av vegen og skal bruke denne.
Arealet mellom trafo og garasje med gnr 25, bnr 1503 er brukt som gjesteparkering for alle beboere i vegen samt gir mulighet for en større bil som renovasjon, utrykningskjøretøy etc til adkomst og å snu. Arealet må også benyttes til snølagring ved behov.

Beboere i veien har brukt arealet i 35 år, fra fellesgarasjene ble bygget. Arealer brukes til fellesparkering, gjesteparkering og snølagring.»

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Merknaden som har kommet inn med to innsigelser mot kjøpet av grunn. Det første er at kun grunnen under garasjen bør deles ut, tross alt som trengs. Dette tar Molde kommune ved byggesak ikke til grunn. Det er naturlig at areal rundt bygget følger med. Dette er normalt for å sikre enkelt vedlikehold av eiendommen. På bakgrunn av dette tas ikke det første punktet til følge.

Det andre punktet som nabo har merknad til er at arealet mellom trafoen og fellesgarasjen på gnr. 25 bnr. 1503 til 1506 er fellesareal som har vært benyttet av alle de siste 35 årene. Molde kommune ved byggesak har kommet til at trafoen ikke skal inngå i arealet som deles ut og det samme gjelder dette fellesarealet.

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at eiendommen ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser, og det er ikke funnet konflikter med omsøkt tiltak.

Naturmangfold og kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser, og det er ikke funnet konflikter med omsøkt tiltak.

Vurdering av søknaden
Opprettelse av ny grunneiendom må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller planer. Opprettelse eller endring av eiendom må heller ikke gjøres på en slik måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Når søknaden er fullstendig skal kommunen gi tillatelse, dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Eiendommen som opprettes vil bli liggende inne på kommunens eiendom. Denne plasseringen er ikke optimal, det etterlater restarealer rundt. På den annen side kan ikke Molde kommune ved byggesak se noen fordeler utover et penere kart ved å ikke tillate den ønskede eiendomsstrukturen. På bakgrunn av dette og at eiendommen som opprettes er en helt fullverdig eiendom for den bruken som ønskes finner vi at det er mulig å tillate den nye eiendommen.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

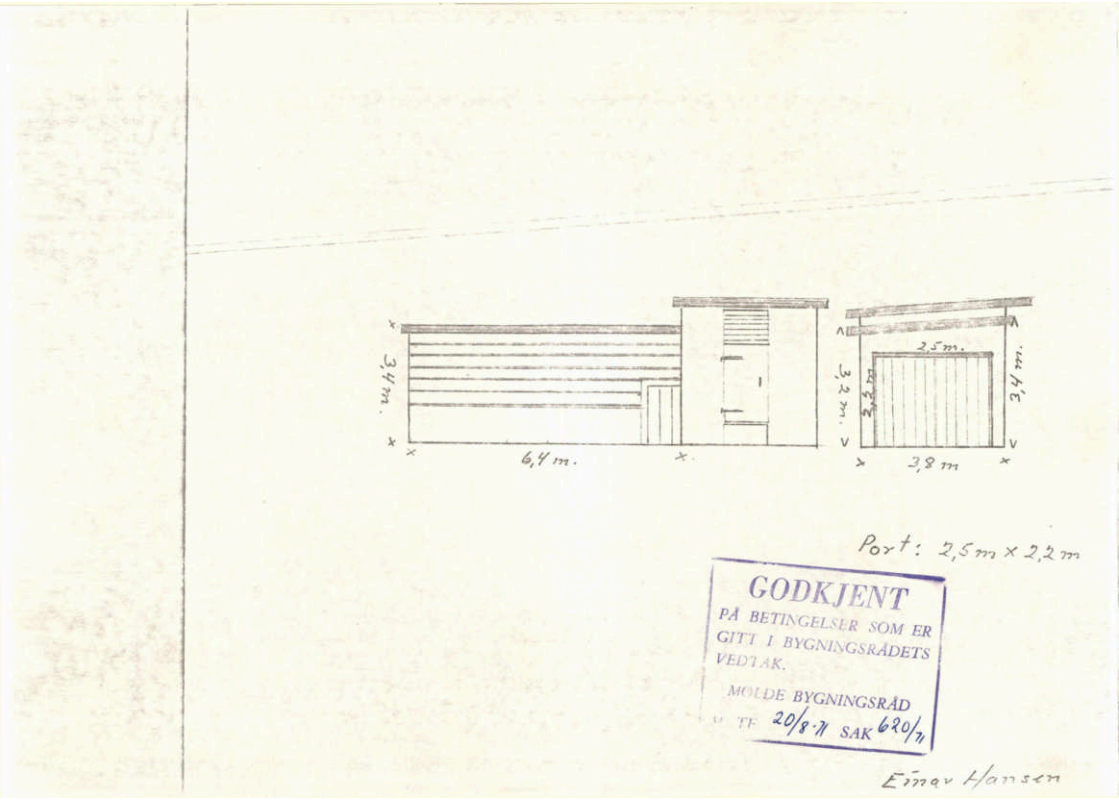
Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

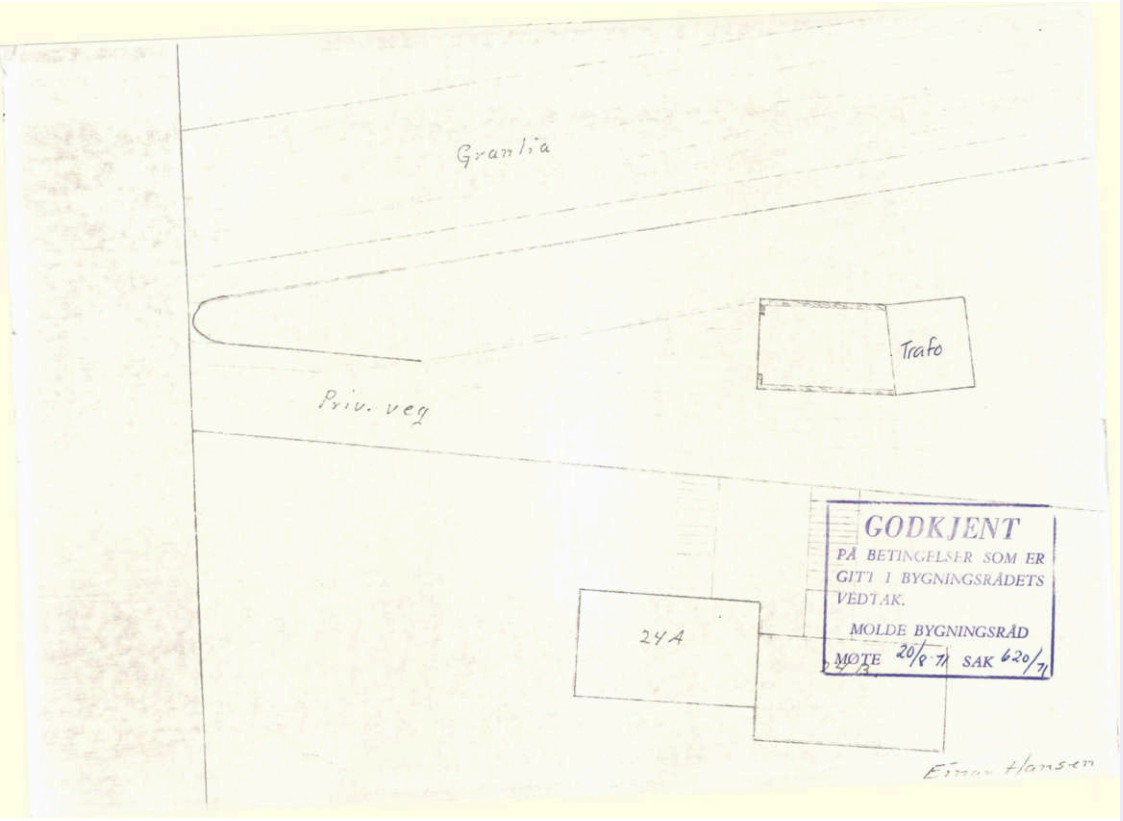
Innholdet i klagen

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967





Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Molde kommune	Doknr: 879411 Tinglyst: 11.08.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Rådhusplassen 1	
Postnummer: 6413 / Poststed: Molde	
Fødselsnr./Org.nr.: 921 221 967 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Molde kommune	921 221 967

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506	Molde	25	1122		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506	Molde	25	1158		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
9/3-22	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettigheten gjelder parkering på kommunal grunn. Se kartvedlegg.

Rettigheten gjelder et areal på 12,5 kvadratmeter, hvor lengdene er 5 meter * 2,5 meter. Det vedlagte kartet er å anse som en skisse, men det presiseres at rettigheten gjelder arealet mot vest og skal anlegges på en slik måte at det fortsatt vil være mulig for en bil å parkere øst for parkeringsplassen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Molde 09.03.2022	

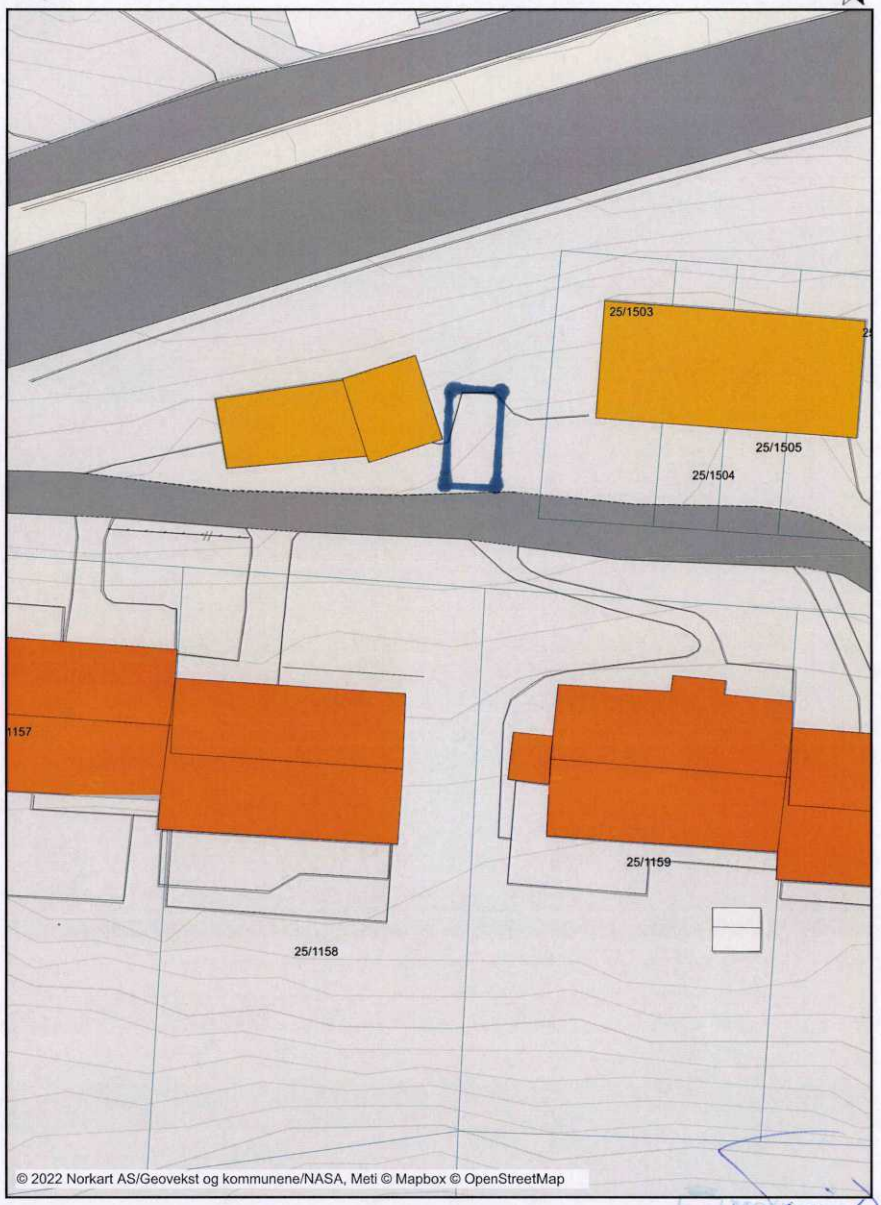
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.03.2022 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



23.06.69

Dagbok nr. 3293 23 JUN. 1969

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Granlia 01 ~~Synnövesveg~~ 8, Molde g.nr. b.nr.

gir jeg med dette tillatelse til at herr Einar Meringdal

eier av eiendommen Synnövesveg 6, Molde. g.nr. b.nr.

sin
setter ~~sit våningshus (uthus)~~ garasje 3 m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).

Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 24. mars 1969.

M. MOLDE TOMTEVERK

underskrift

Til vitterlighet: 1 Hjelmen advokat.

2

Molde bygningssjefs kontor

telenor

TILLATELSE FOR FREMFØRING AV KABEL M.M.

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
921221967
org.nr./fødselsnr.

Navn på grunneier: Molde Kommune

Adresse for tillatelsen: Granlia

Gårds og bruksnummer for tillatelsen: 25/1696 / 25/1122

Postnr./ poststed: 6429 Molde

Kommune/fylke: Molde

1. Grunneier gir Telenor Norge AS (heretter Telenor), org.nr 976 967 631 og Telenors samarbeidsparter vederlagsfri rett til tilkomst, etablering, drift, vedlikehold og endring av telecomanlegg på grunneiers grunn. Ombygging eller utvidelse av anlegget skal avtales med grunneier før arbeid igangsettes.
2. Dersom anlegget berører dyrket mark skal kabler og rør skal legges så dypt at det ikke kommer i konflikt med arbeid/drenering. Trasé avtales med grunneier.
3. I forbindelse med arbeid på anlegget plikter Telenor å utbedre og erstatte skader som skyldes anlegget innenfor en periode på 2 år etter ferdigstillelse.
   Erstatning for faktisk avlingstap utbetales etter Statens til enhver tid gjeldende satser uten avkortning.
4. Grunneier kan kreve at anlegget flyttes eller fjernes når dette er nødvendig for en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen. (*)
   Ved uenighet skal kravet avgjøres ved skjønn. Dersom grunneiers tiltak ikke er utført innen 3 år, kan Telenor kreve anleggskostnadene dekket av grunneier.
5. Dersom grunneier under utførelsen av normalt arbeid på eiendommen skader anlegget, skal Telenor ikke kreve erstatning for slike skader med mindre grunneier har opptrådt grovt uaktsomt. Dersom grunneier skal utføre arbeid i umiddelbar nærhet av anlegget, skal grunneier varsle Telenor i god tid. Kabelpåvisning er vederlagsfri for grunneier.
6. Telenor kan overdra sine rettigheter og forpliktelser etter tillatelsen til annet selskap i Telenor konsernet. Dersom grunneier overdrar eiendommen til andre, skal tillatelsen følge eiendommen. Grunneier plikter å informere overtakeren om denne tillatelsen.
7. Telenors entreprenør har fullmakt til å signere denne tillatelse på vegne av Telenor, men ikke fullmakt til å avtale tilleggsytelser overfor grunneier.
8. Tillatelsen kan tinglyses.
9. Spørsmål om tillatelsen rettes til Telenors entreprenør (se kontaktinformasjon under).

Tilleggsinformasjon, beskrivelse av anlegget: Bruk side 2:

(*) Dette er regulert av Lov om elektronisk kommunikasjon §12-3 fjerde ledd. (LOV-2003-07-04-83)

Grunneier	For Telenor
Molde Kommune	Ole Johnny Dalsgård
Sted/ dato	Sted/ dato
Molde 01.09.2022	Molde 01.09.2022
Signatur	Signatur
MOLDE KOMMUNE	Ole J Dalsgård

Navn på entreprenørselskap: Telenor

Kontaktinformasjon navn/telefon

Grunneier mottar en kopi av den signerte tillatelsen, Telenor beholder originalen.

Doknr: 1077621 Tinglyst: 27.09.2022
STATENS KARTVERK

Sensitivity: Internal

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
AHR

telenor

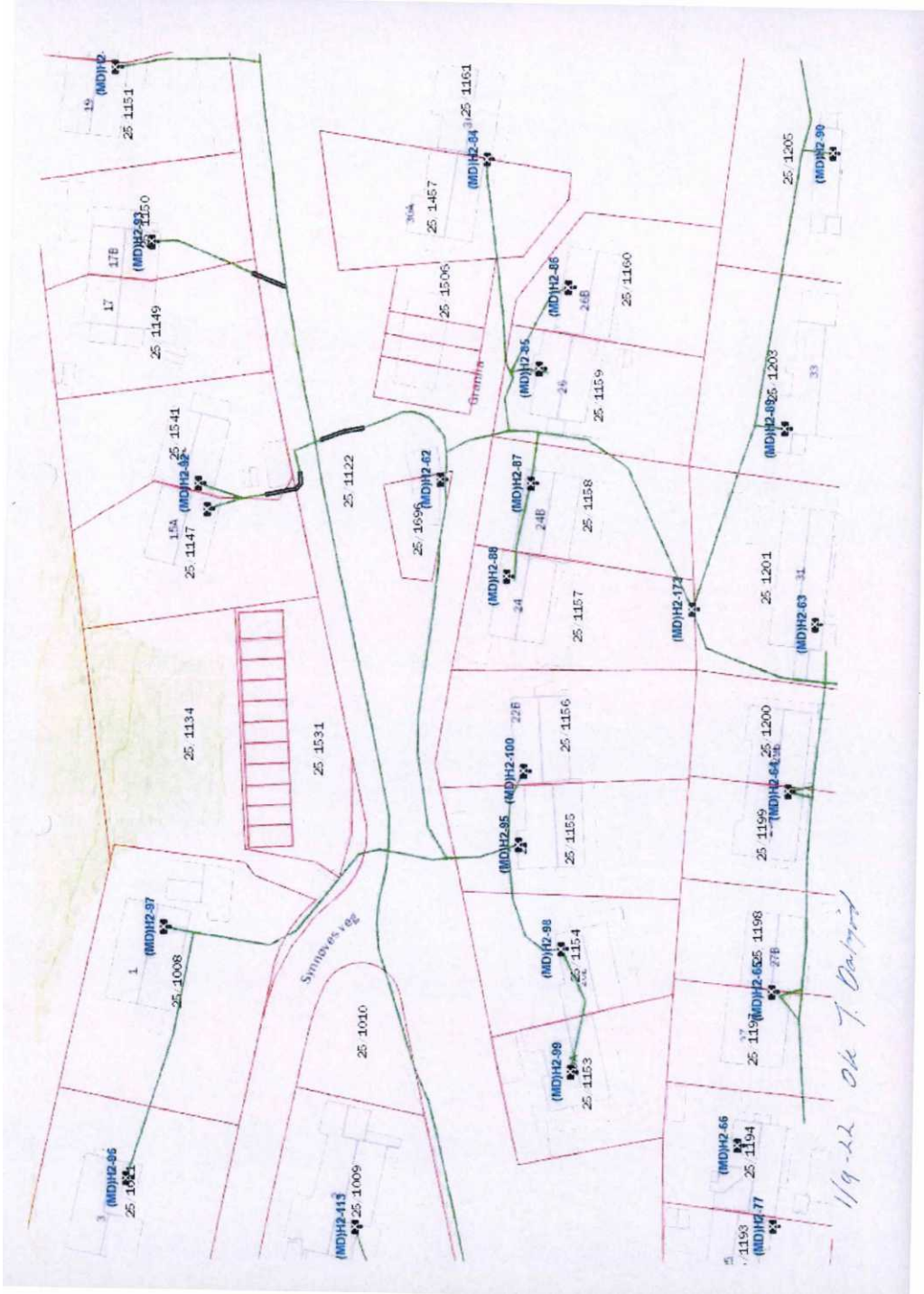
TILLATELSE FOR FREMFØRING AV KABEL M.M.

Tilleggsinformasjon om anlegget:

Tillatelsen gjelder etablert fordelerskap for telefon. Merket H2-62.

Gjelder også kabeltrase for fordelerskap

Sensitivity: Internal



6338
Dagbok nr. 5338 dbl. - 1. JUL. 1976
Romsdal Sorenskriverembete

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Granlia 01 g.nr. ..... b.nr. .....

gir jeg med dette tillatelse til at herr Odd Björn Hals

eier av eiendommen Synnøves veg 17 g.nr. ..... b.nr. .....

setter sitt våningshus (uthus) 2,50 m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 21 mai 1976

A/S MOLDE TOMTESELSKAP

Asgeir Bjørlo
underskrift
FORMANN

Til vitterlighet:

1. Asgeir Bjørlo

2. Simon Olsen

Molde bygningssjefs kontor

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	509.1
Etablert dato	07.04.1970	Historisk oppgitt areal	509,5
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/1158
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.04.1970	1233		25/1157 (-509,5), 25/1158 (509,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958500.77	407190.42	0	Ja	509.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KJØLSETH VIDAR HELDE F150992*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Granlia 24B 6429 MOLDE	Bosatt (B)
ALLUM ANDREA F260493*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Granlia 24B 6429 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Granlia 24 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6429 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	302 Granlia	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13446342		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	19.07.1968
2	13446342	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	10.12.2014

1: Bygning 13446342: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 19.07.1968

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-25/1158

Norkart
Utskriftsdato: 20.02.2026 14:39

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.12.1966	02.12.1966	
Igangsettingstillatelse	01.01.1967	01.01.1967	
Tatt i bruk	19.07.1968	19.07.1968	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/1158	-	-	-	-	-
Bolig	Granlia 24B	H0101	25/1158	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygningsendring 13446342-1: Tilbygg, Ferdigattest 10.12.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	25.06.2014	16.01.2015	
Ferdigattest	10.12.2014	06.03.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	25/1158	-	-	-	-	-

Etasjer

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

IG ARBEIDSDEPARTEMENTET 0166

Vedlegg 4.

Plan nr 0166
Plan nr 0169
Plan nr 0469
Plan nr 0571
Plan nr 0871
Plan nr 0672
Plan nr 1972
Plan nr 0474
Plan nr 0674
Plan nr 1080
Plan nr 0882
Plan nr 0483
Plan nr 0887
Plan nr 0893
Plan nr 0295

REGULERINGSBESTEMMELSER

tilknytting til reguleringsplan for området nord for angmyrvegen - Skogvegen - Frønavegen mellom Fjellbuvegen g Fuglsetbekken/Thorleifbakken, Molde kommune.

§ 1.

gulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. or denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres or de regulerte byggelinjer.

§ 2.

t er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friarealer og parkområder.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

I friareal og parkområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal.

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 7.

Ingen tomt må inngjerdes mot veger slik at oversikten i veger hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 8.

All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser.

§ 9.

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

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger og eventuell rekkebebyggelse.

Tomannsboliger og rekkehus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst en bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Garasjen kan plasseres mot nabogrense når nødvendig erklæring foreligger fra naboen, men må plasseres bak byggelinjen.

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

§ 14.

Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for hvordan garasje-spørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 15.

Bygningsrådet kan med brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygg i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

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

Fellesgarasjer eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

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

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

Innhegningen av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

§ 22.

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.

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 24.

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

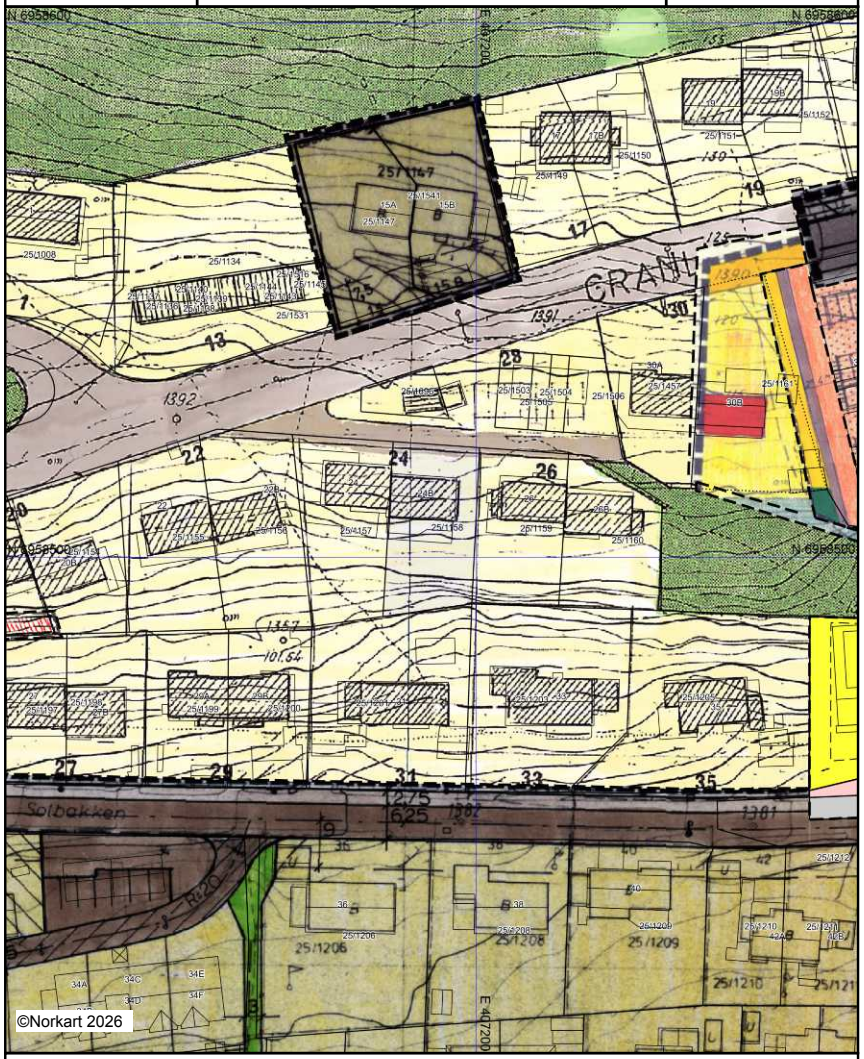
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/1158
Adresse: Granlia 24B
Utskriftsdato: 20.02.2026
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-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Avkjørsel

Molde kommune

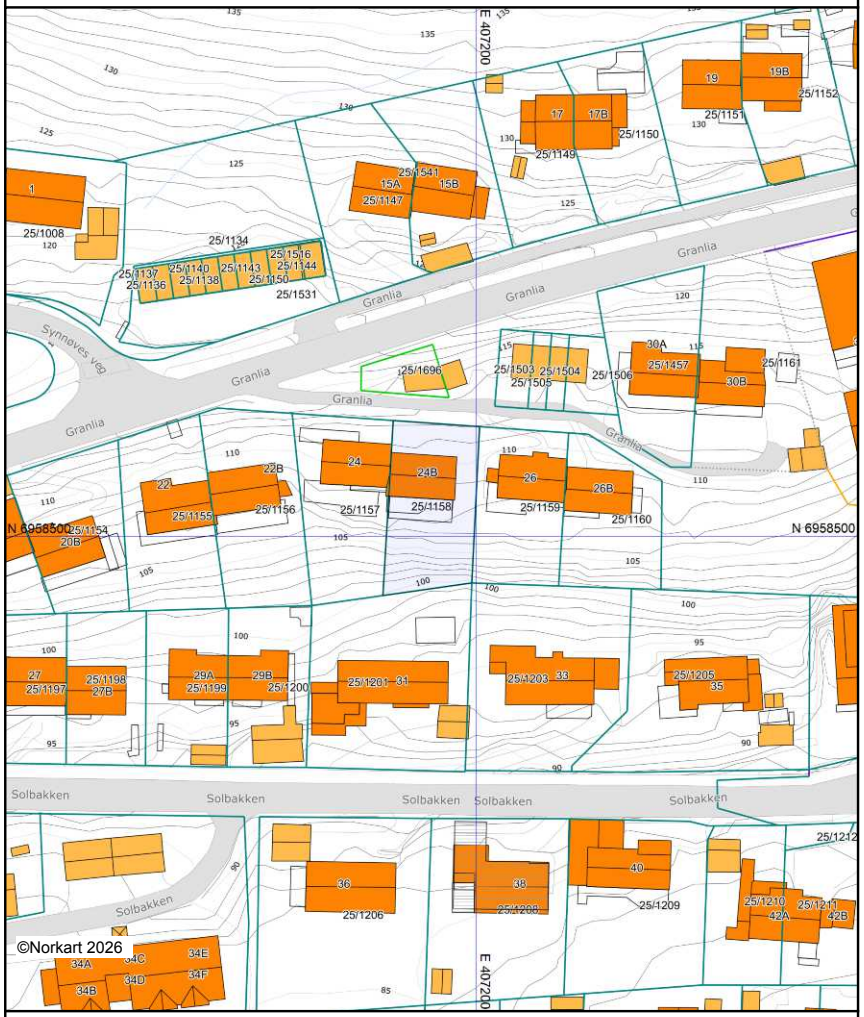
Grunnkart

Eiendom: 25/1158
Adresse: Granlia 24B
Dato: 20.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

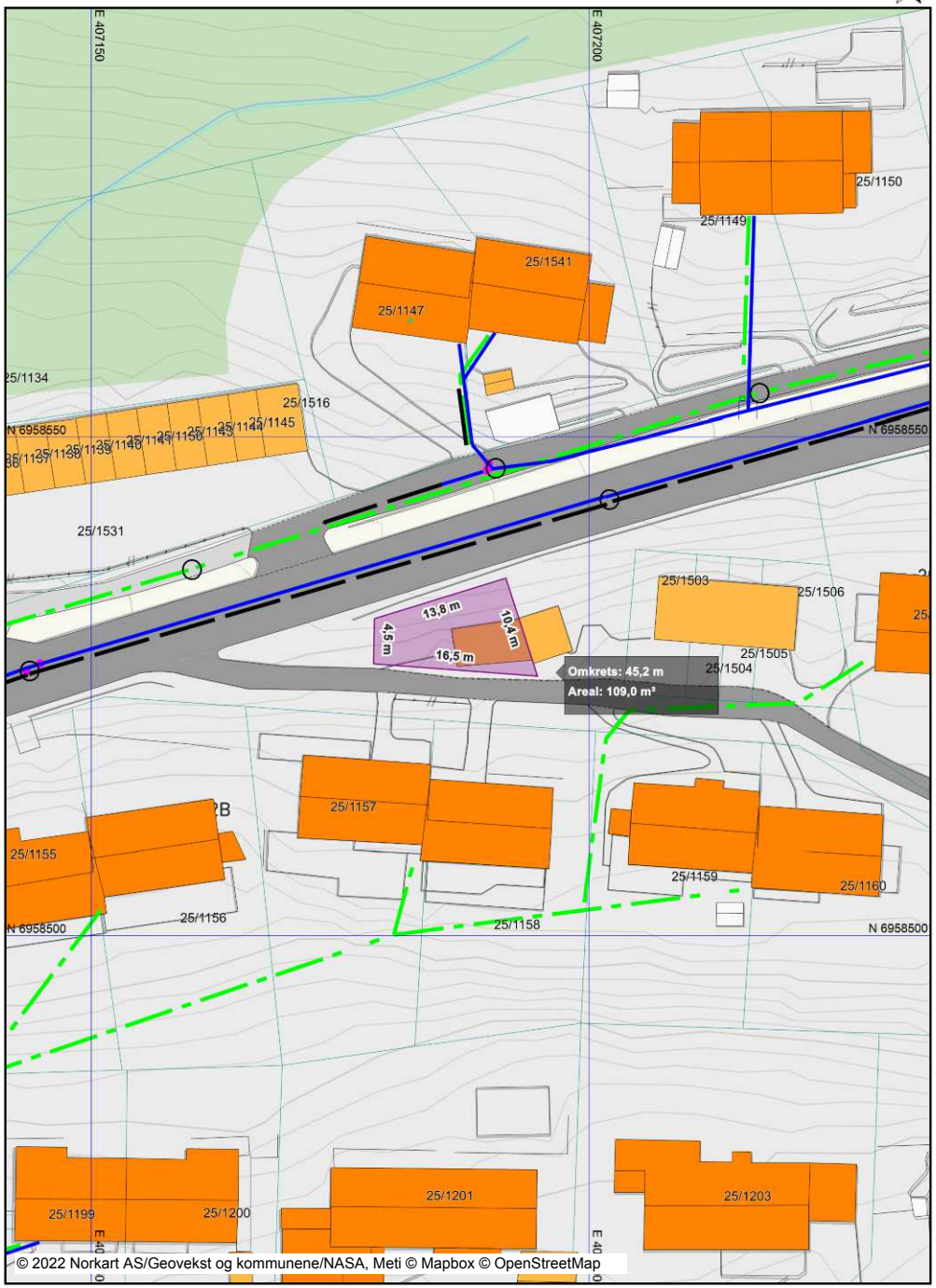


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

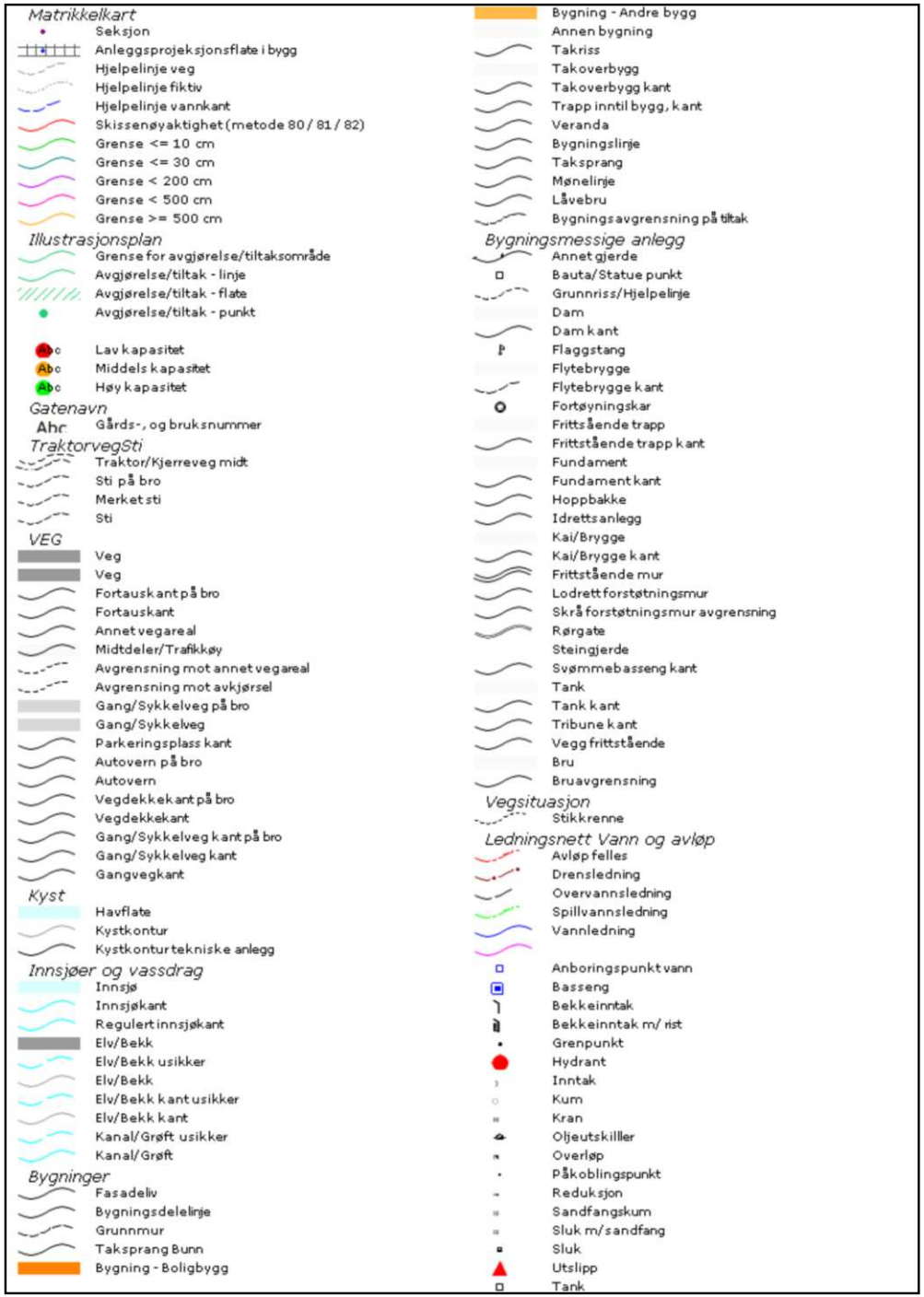
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 31.01.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Tegnforklaring



enova

Energiattest

D

Adresse	
Granlia 24B, 6429 MOLDE	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273976**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13446342**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **1158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
185,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
184,72 kWh/m²	**34 495 kWh**

Granlia 24B, 6429 MOLDE

Detaljering

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

Granlia 24B, 6429 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: 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 23: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 24: 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.

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

GRANLIA 24B

Nabolaget Moldeheia/Granlia - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Granlia rundkjøring Linje 702, 703, 706	3 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	11 min

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	8 min 0.5 km
Nordbyen skole (1-7 kl.) 304 elever, 21 klasser	4 min 2.7 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	8 min 4.1 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	10 min 0.9 km
Molde videregående skole 770 elever	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Molde Storsenter	19 min
Recharge St1 Bolsønes	17 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

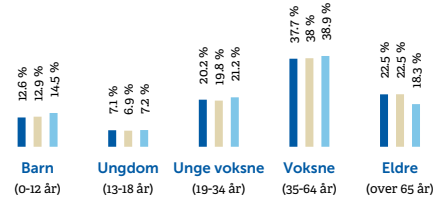
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moldeheia/Granlia	878	473
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langmyra barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.5 km
Mobarn Høgnakken barnehage (0-5 år) 100 barn	14 min 1.1 km
Hauglegda barnehage (1-5 år) 102 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Granlia PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Langmyrveien PostNord	10 min 0.9 km

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 96/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

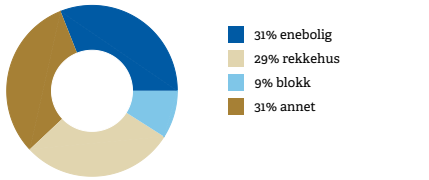
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Langmyra skole Ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Romsdal videregående Ballspill, fotball	7 min 0.5 km
Aktiv trening Moldehallen	18 min
Pro Gym Molde	6 min

BOLIGMASSE

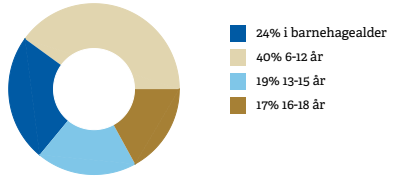


> «Det er oversiktlig, mange barn og relativt lite trafikk.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

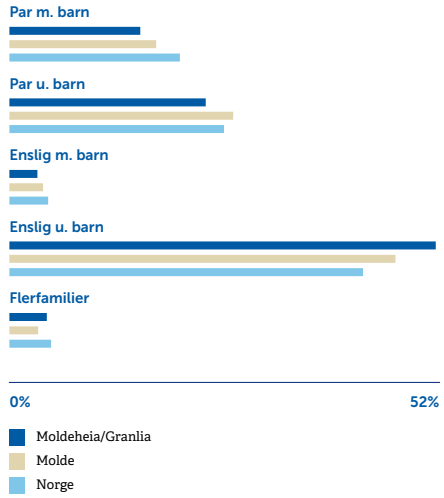
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	17 min
Apotek 1 Roseby	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

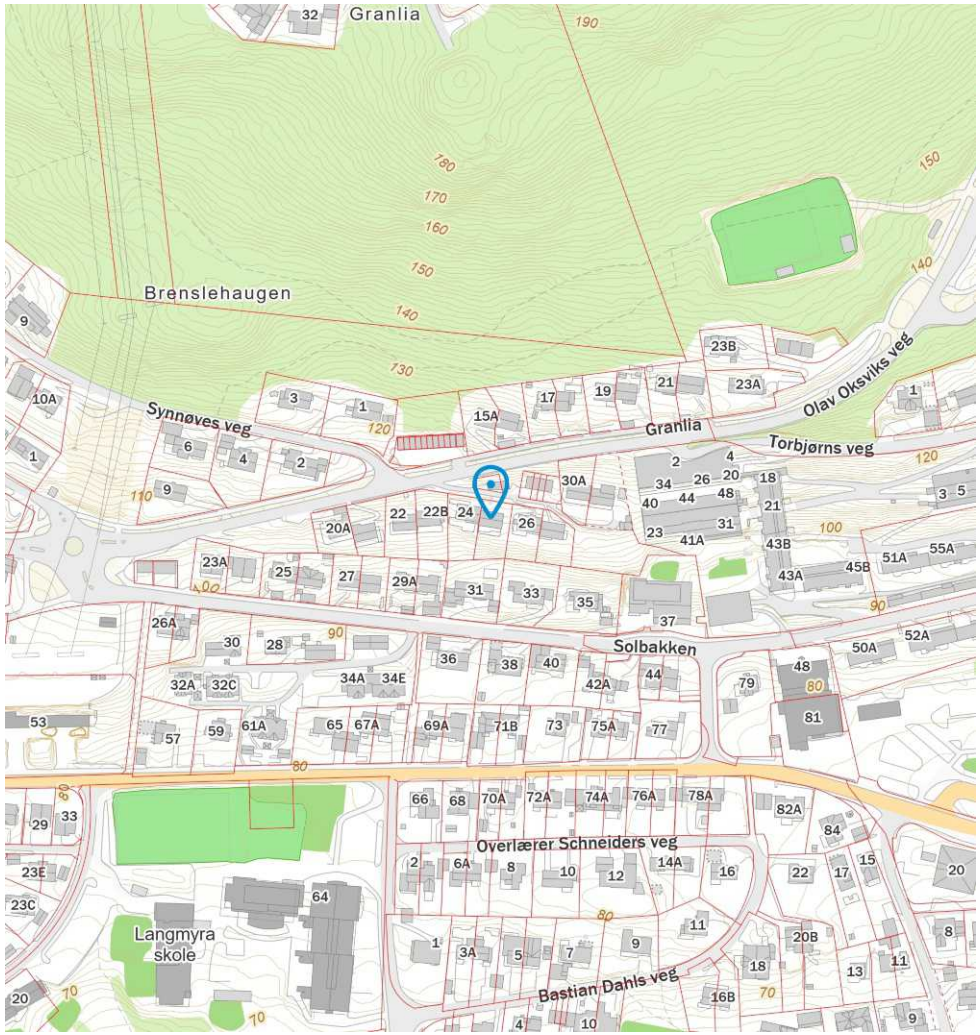


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

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: 13260083 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Granlia 24 B, 6429 Molde.
Gnr. 25, Bnr. 1158 og Gnr. 25, Bnr. 1696, Molde kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 13260083
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no