


Velkommen til

# Nybøvegen 10, 6410 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Nybøvegen 10
# 6410 Molde

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 000 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 126 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 5 126 090,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1977 |
| BRA/BRA-i | 188 / 188 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!



**Jeanette Stenersen**
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Nybøvegen 10, 6410 Molde

**Registerbetegnelse**
Gnr. 23, Bnr. 691 og Gnr. 23, Bnr. 405 (Ideell andel 1/23), Molde kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 000 000,- |
| Omkostninger | kr | 126 090,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 5 126 090,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 5 142 590,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 125 000,-

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

Sum omkostninger kr 126 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 24 004,- pr. år 2025
Oppgitte avgifter er basert på fakturert beløp i 2025. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Molde kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 8 757,-), vann, avløp, renovasjon og feiing er inkludert i oppgitt beløp.

Molde kommune oppgir i brev om kommunale avgifter pr. 12.05.2026 en prognose for fakturerte kommunale avgifter i inneværende år på kr 24 817,-.

**Andre faste kostnader**

Kjøper må påregne kostnader til forsikring av eiendommen, samt TV/internett og eventuelle andre løpende utgifter.

Eiendommen eier 1/23 av et realsameie på gnr. 23, bnr. 405. Dette er et sameie for felles vei og lekeplass. Ifølge selger betales det kr 1.500,- pr. år for drift og vedlikehold av vei og lekeplass.

**Areal**
BRA - i: 188 m²
BRA totalt: 188 m²
TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA totalt:
BRA-i: 188 m².

1. etasje:
BRA-i: 93 m².

Kjeller:
BRA-i: 95 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering for én bil i garasje. Det er i tillegg en carport like utenfor inngangspartiet. Carporten er ikke tilgjengelig for parkering av biler pga. trappen opp til vindfanget.  Biloppstilling på egen tomt foran garasje og/eller carport.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 335 m² på eiet tomt.
Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 335 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde. Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plenareal og noe beplantning.

Grensene er oppgitt å være av middels nøyaktighet. 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**
1977 ifølge offentlige registre.

**Innhold**
Boligen består av to etasjer og inneholder:
1. etasje: Entré, gang, trapperom, bad, kjøkken, 2 soverom, stue.
Kjeller: Gang, bod, vaskerom, kjellerstue, hobbyrom, hall/gang, bod med toalett, garasje. Kjelleren har en takhøyde på omtrent 220 cm.

Carport på ca. 16 m² utenfor inngangspartiet.

**Standard**
1. etasje:

Entré/gang:
Boligen har adkomst via en praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Videre inn i gangen er det satt inn garderobeskap for ytterligere oppbevaring. Fra gangen er det også adkomst til loft med rikelig lagringsplass.

Stue og veranda:
Lys og innbydende stue med store vindusflater mot syd. Opprinnelig var det et soverom i østenden av stuen, som i dag er innlemmet i stuen. Stuen er enkel å innrede med sofagruppe, TV-møbler og spisestuebord. Vedovnen fra 2022 gir lun varme og hyggelig stemning i vinterhalvåret. Fra stuen er det tilgang til boligens sydvendt veranda på 22 m², med trapp ned til uteområdene for øvrig. Det er lagt opp strøm på verandaen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har malt belegg på gulv, tapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte

fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert kitchenboard, og over komfyren er det installert komfyrvakt. Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2002), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.
Badet har baderomsplater på veggene og panel i himlingen. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt skap og speil på veggen. Videre har badet toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, med ventil i himlingen og tilluft via spalte i døren. Badet har plastsluk og smøremembran. Utførelsen av membranarbeidet er imidlertid ikke dokumentert, og detaljene rundt oppbyggingen er ukjente. Det er gjennomført fuktsøk i luke under dusjen i kjelleren. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

Soverom:
Boligen har i dag 2 soverom som begge ligger i boligens 1. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Soverom 2 er mindre i størrelse og egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Kjeller:

Vaskerom i kjeller:
Det er ukjent om vaskerommet har blitt pusset opp, og referansenivået er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen. Veggene er utført i en kombinasjon av malt betong og malt panel, mens himlingen har panel. Gulvet består av malt betong. Det er registrert oppkanter ved dørtersklene på ca. 30 mm, samt lokalt fall mot sluket. Vaskerommet har ingen form for tettesjikt eller membran. Sluket er utført i plast. Vaskerommet er innredet med nedfelt vask i laminatbenkeplate, samt benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det plassbygde hyller, opplegg for vaskemaskin og gode muligheter for tørking av klær og lignende. Rommet er også utstyrt med elektrisk styrt vifte. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på rommet er av betong. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

Kjeller generelt:
Kjelleren består for øvrig av bod med toalett, bod, hobbyrom i bakkant av garasje, hall og kjellerstue. Kjelleren holder en enkel standard.

Generelt:

Innvendige overflater:
Kjeller:
Kjelleren har malte betonggulv på gang, bod, hobbyrom og i garasjen, mens øvrige rom har teppe på gulvene. Veggene består av malt betong og panel. Himlingene er hovedsakelig utført med panel, mens det er gips i himlingen i garasjen.
1. etasje:

I 1. etasje er det laminatgulv i entré og på soverommet mot nord, mens øvrige gulvflater har parkett. Malt gulvbelegg på kjøkken. Veggene består hovedsakelig av malte, slette overflater, stedvis med tapet. I stuen er det panel på et mindre parti av veggen. Himlingene er utført med folierte trefiberplater.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp med trappematter i inntrinnene. Rekkverket er også malt og utført med vertikale trespiler.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Døren mellom garasjen og hobbyrommet er en brannklassifisert dør. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Fast innredning:
Av fast innredning er det plassbygde garderobeskap. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Moderniseringer de siste år:
2022 - Modernisering: Loftet ble tilleggsisolert med 15 cm på kryploftet i undergurten.
2022 - Modernisering: Vinduene på kjøkkenet ble skiftet ut av Egils Snekkertjenester.
2022 - Modernisering: Deler av boligen ble drenert, med drenering på nordvest del av boligen. Fra baktrappen rundt hjørne til midt på huset på vestsiden.
2022 - Modernisering: Rehabilitering pipe med innsetting av stålrør. Ny ovn i stue. Fjerning av ovn i kjelleren. Arbeidet er utført av Fliseksperten AS.
2022 - Modernisering: Ny varmtvannstank ble installert.
2022 - Modernisering Elbillader ble montert utenfor garasjen og overspenningsvern ble installert i sikringsskapet.
2017 Modernisering: Overbygg over kjellertrappen på nordsiden ble etablert, samt ny ytterdør til kjelleren. Det ble også montert nye vinduer på soverommene i 1.etasje og i kjellerstuen.
2016 - Ombygging: To rom ble bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleren. Dette gjelder det som er kjellerstue og gang/hall i dag. Tiltaket er godkjent.
2009 - Tilbygg: Verandaen ble utvidet i østlig retning på sørsiden. Tiltaket er godkjent.
2005 - Modernisering: Nytt Decratak ble lagt over eksisterende shingeltak. Arbeidet ble utført av Byggmester John Johannesen.
2002 - Modernisering Badet ble renovert, med blant annet nye fliser, membran og varmekabler.
1993 - Ombygging: Hobbyrommet ble omgjort til garasje, og er byggemeldt og godkjent.

**Beliggenhet**
Nybøvegen 10 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Bjørset, ca. 2 km vest for Molde sentrum. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og er kjent for rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du i tillegg nesten helt innerst i en rolig blindvei og vil dermed være godt skjermet for trafikk.

Eiendommen ligger med kort avstand til daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Bussforbindelser finnes i nærområdet med hyppige avganger til sentrum og øvrige deler av byen. Molde sentrum nås enkelt til fots, med sykkel eller kollektivtransport, og byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, kulturtilbud og offentlige tjenester.

I nærområdet finnes gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med enkel tilgang til Moldemarka og øvrige grøntområder som gir gode forhold for friluftsliv året rundt. Området er velegnet for både barnefamilier, par og enslige som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige og etablerte omgivelser.

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

**Byggemåte**
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.05.2026.

Enebolig oppført på to plan i 1977. I boligen er det en integrert garasje i kjelleren, i tillegg til en carport på østsiden av boligen.
Boligen fremstår i god stand og gir et godt helhetsinntrykk. Den er oppført i samsvar med gjeldende byggeforskrifter på søknadstidspunktet.
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

Taktekking:
Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Undertaket fremstår å være tidligere pappshingel som stammer fra byggeår.
Årstall: 2005. Kilde: Egenerklæring.

Nedløp og beslag:
Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall. Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag, og det er montert stigetrinn for feieradkomst. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er utført som luftet skråtak med undertak, sløyfer og lekter, tekket med stålplater. Tilkomst til loftet er via en loftsluke med trapp i gangen. Store deler av loftet har gulvspon for enklere lagring og ferdsel.

Vinduer:
Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse, alle med 2-lags glass. På kjellerstuen er det montert PVC-vindu fra 2017. Vaskerommet og stuen i 1. etasje har vinduer fra byggeår, mens soverommene i 1. etasje er utstyrt med PVC-vinduer fra 2017. Badet har også vindu fra byggeår, og på kjøkkenet ble det montert tre nye vinduer i 2022.

Dører:
Fra kjellergangen er det montert en ytterdør fra 2017, balkongdøren er fra 2013, mens ytterdøren er fra 2010. Dørene er med 2-lags

isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Boligen har en romslig, sørvendt veranda på ca. 22 m². Verandaen er oppført over garasjen og består av betongkonstruksjon samt treverk på tilbygget del. Overflatene er belagt med terrassefliser i plast og terrassebord på tilbygget del. Rekkverket er utført med stående panel, og rekkverkshøyden er målt til ca. 95 cm. Det er også tilgang til strøm på verandaen.

Pipe og ildsted:
Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen. I 2022 ble pipen renovert ved montering av røykrør i peisløpet, et arbeid som ble utført av Fliseksperten. Siste tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført 06.02.2024, og feiing ble utført 30.04.2026 - begge uten bemerkninger eller avvik.

Rom under terreng:
Alle rommene i kjelleren ligger delvis under terreng. Ytterveggene er utført som en kombinasjon av åpne murkonstruksjoner og påforingsvegger. Påforingsvegger er hovedsakelig etablert i kjellerstuen, hvor det er utlektet og montert panel på innvendig side. Det ble gjennomført hulltaking i kjellerstuen uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Det presiseres at fuktmålinger kun er utført på åpne murkonstruksjoner og ved hulltaking på nevnte sted. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes andre forhold eller avvik i konstruksjoner hvor det ikke er foretatt hulltaking eller målinger.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Garasje:
Romslig garasje integrert i boligens kjeller. Garasjen har betongdekke, innvendige veggoverflater av panel og betong, samt himling med gips. Det er gode oppbevaringsmuligheter, og garasjeporten er utført som leddport i treverk med trådløs portåpner. Det er fremlagt strøm til garasjen, og det er intern adkomst fra hobbyrommet.

Vannledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmesentral:
Boligen har en varmepumpe fra Toshiba som står på stuen. Det ble gjennomført service på varmepumpen i 2025 og alderen til varmepumpen er ukjent.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden hvor det er sluk.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med en kombinasjon av automatsikringer og skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar: 1977.
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? Ja. Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll Nei.
Generell kommentar:
På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Fuktsikring og drenering:

Boligen ble redrenert på vest og deler av nordsiden i 2022. Arbeidet inkluderer drenerende masser og utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold i kjelleren.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plenareal og noe beplantning.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapport:
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er ikke registrert synlig membran hverken på gulvet eller i våtsone på veggene.
Konsekvens: Vaskerommet har ikke synlig membran eller tettesjikt på gulv eller i våtsoner på veggene. Dette medfører økt risiko for at fukt og vann kan trenge inn i konstruksjonene over tid, med fare for fuktskader som følge. Det bemerkes samtidig at dette er et vaskerom i kjeller, hvor konstruksjonene i større grad tåler noe fuktbelastning sammenlignet med moderne våtrom med organiske materialer.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og forsiktig bruk for å begrense vannsøl og fuktbelastning. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør det etableres membran og tettesjikt i henhold til dagens krav og anbefalinger.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak) i tilstandsrapport:
Utvendig - Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Teknisk levetid for undertak er normalt 20-50 år, avhengig av klima og kvalitet. Undertaket i dette tilfelle er pappshingel fra 1977 og mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, og tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.
Konsekvens: Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, svekkelser og behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover. Det må påregnes økende risiko for avvik knyttet til taktekking og undertak, herunder redusert tetthet og forkortet restlevetid sammenlignet med nyere konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales jevnlig ettersyn av taktekking og undertak, med fokus på skader, forskyvninger og begynnende lekkasjepunkter. Mindre vedlikehold bør utføres fortløpende. Utskifting av taktekking og undertak må påregnes på sikt som en del av normalt vedlikehold.

Utvendig - Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vurderingen er basert på alder og registrerte slitasjetegn. De eldre vinduene fremstår med normal utvendig slitasje som følge av værpåvirkning over tid. Det er gitt tilstandsgrad 2 med bakgrunn i at forventet brukstid for vinduene er passert. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men eldre vinduer har generelt økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og nedsatt isolasjonsevne. Vinduer fra 1977 har overgått sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være

funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert.
Konsekvens: Alder, slitasje og eventuell kondensering kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Over tid kan dette også gi økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av tilstøtende bygningsdeler.
Tiltak: Utskifting av vinduene må påregnes på sikt som følge av alder, redusert isolasjonsevne og normal slitasje. Levetiden kan i noen grad forlenges ved jevnlig vedlikehold og overflatebehandling.

Innvendig - Overflater:
Det er registrert skade på en flis ved peisen, samt enkelte merker og slitasje utover normal bruksslitasje på noen overflater.
Konsekvens: Slitasje og skader på overflater kan gi et redusert estetisk uttrykk og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av materialene dersom forholdet ikke utbedres. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens funksjon.
Tiltak: Det anbefales utbedring av skadede veggflater, herunder reparasjon og eventuell overflatebehandling. Tiltaket anses som vedlikeholdsmessig.

Innvendig - Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking. Dette skyldes normalt mindre bevegelser i bygningen over tid, som setninger eller endringer i fukt- og temperaturforhold. Det er også noe sår og merker utover normal bruksslitasje.
Konsekvens: Redusert funksjon kan føre til økt slitasje på dørblad, hengsler og karm over tid. Sår og merker har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke
funksjonen.
Tiltak: Justering av hengsler og eventuelt karm kan utføres for å bedre funksjonen. Løpende utskifting av dørene vil være naturlig på grunn av alder på sikt.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er registrert noe grønn irr på kobberrør, noe som kan indikere begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan skyldes kondens, mindre lekkasjer eller naturlig aldring av rørene. Kobberrør av denne alderen erfaringsmessig nærmer seg, eller har overskredet, forventet levetid. Avviket vurderes å være knyttet til normal aldring og slitasje, og tilstandsgrad 2 er gitt for å synliggjøre risikoen forbundet med eldre rør.
Konsekvens: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50-70 år. Når en vesentlig del av levetiden er passert, øker sannsynligheten for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet. Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Bad - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt et fall på ca. 5 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet.
Konsekvens: Våtrommet vurderes å fungere med dette avviket, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning mot sluk og fare

for mindre vannansamlinger på gulvet.
Tiltak: Det anses ikke som et akutt behov for utbedring siden rommet fungerer som forutsatt. Ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20-30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.
Rørgjennomføringer i baderomsplatene under servanten og ved dusjen er ikke tilstrekkelig tettet. På dette badet utgjør platene selve tettesjiktet, og gjennomføringer i våtsonen skal være tettet i henhold til monteringsveiledningen.
Konsekvens: Manglende tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, noe som over tid kan føre til fuktskader.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringene for å redusere risikoen for fuktpåvirkning.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er grønn irr på vannledninger tilknyttet servanten. Som følge av dette er det også dryppet ned på innredningen under.
Konsekvens: Det er registrert grønn irr på vannledningene tilknyttet servanten, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller mindre lekkasje over tid. Det er også registrert dryppmerker på innredningen under servanten som følge av dette.
Tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av koblinger og rørføringer, samt utbedring ved behov for å forhindre videre lekkasje og fuktskader.

Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, noe som var en vanlig og akseptert løsning etter datidens krav og byggeskikk. Krav til mekanisk avtrekk i våtrom er skjerpet i senere regelverk. Løsningen avviker derfor fra dagens anbefalte standard, men er i hovedsak et resultat av byggetidens utførelse.
Konsekvens: Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert inneklimakvalitet.
Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig og stabil ventilasjon.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noen skader/merker på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder hovedsakelig merker og sår på dørfronter, samt en mindre skade på gulvsokkelen.
Konsekvens: Slitasjen har i hovedsak estetisk betydning, men kan over tid medføre redusert funksjon i hengsler, skuffer og overflater. Eldre kjøkkeninnredning har også begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.
Tiltak: Det anses ikke som behov for umiddelbare tiltak. Oppgradering eller utskifting bør påregnes på sikt som følge av alder og tilstand.

Vaskerom - Overflater gulv:
Det er registrert slitasje på gulvoverflaten, hvor malingen stedvis har flasset av over tid.
Konsekvens: Slitasjen er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan medføre redusert beskyttelse av underlaget og et mer slitt uttrykk.

Tiltak: Det anbefales overflatebehandling eller oppmaling av gulvet ved behov.

Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader på innredning. Benkeplaten ved vasken fremstår med slitasje og noen skader.
Konsekvens: Slitasje og skader på benkeplaten kan medføre redusert motstand mot fukt og videre skader på overflaten over tid.
Tiltak: Det anbefales utskifting av benkeplaten, men dette anses ikke som påkrevd.

Vaskerom - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Årsaken til manglende tilluftsventilering er vanlig praksis på oppføringstidspunktet av vaskerommet.
Konsekvens: Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og  øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert (TGIU i tilstandsrapport - konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Ingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 16.02.1977. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:
1. Peiskamin må få forskriftsmessig avstand til treverk (30 cm), og forskriftsmessig plate på golv foran ildsted.
2. Reparasjon av tapet ved pipe i stue og gang.
3. Bedre tetting mellom pipe og pipeveksel i tak - himling.
4. Fullføring av isolasjon på avtrekkskanal fra kjøkkenventilator.
5. Trapp ved inngangsdør og trinn ved terrassedør.
6. Rekkverk på kjellerhals.
7. Utvendig malingsarbeid og litt malingsarbeid i kjeller (vinduer, trapp, dører).
8. Fullføring av tilfylling/terrengbehandling.
9. Montering av husnummerskilt.
10. Tetting omkring kabelgjennomføring o.l. i kjellerytterv egg.

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

Bygging av garasje - 1993:
Det foreligger vedtak for bygging av garasje under eksisterende altan til bolig, datert 26.04.1993. Tilhørende byggemeldte og godkjente tegninger, stemplet 20.04.1993, viser dagens løsning.
Ifølge kommunen i e-post mottatt 20.05.2026, er dette en såkalt "meldingssak" som avsluttes ved beskjed fra tiltakshaver om at arbeidet er utført. Kommunen bekrefter at saken er avsluttet fra kommunens side, og at det ikke er mulig å få utstedt ferdigattest for slike saker.

Oppføring og senere utvidelse av veranda - 1977 og 2009:
Det foreligger vedtak for oppføring av veranda i tilknytning til bolighus, datert 30.03.1977. Det fremgår av vedtaket at bygningsrådet godkjenner oppføring av veranda som omsøkt når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter. Det fremgår videre at balkongbjelker og golv må være av trykkimpregnerte materialer og ligge minst 10 cm lavere enn dørterskelen.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Senere, den 04.12.2009, utstedte Molde kommune et vedtak for utvidelse av verandaen. Det fremgår av vedtaket at kommunen skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes. De byggemeldte og godkjente tegningene som hører til søknaden og vedtaket, viser en utvidelse av verandaen på ca. 2,5 x 3,8 m samt en trapp ned til hagen mot øst. Det kan se ut som at verandaen ikke ble utvidet like mye som det ble søkt om, da verandaen i dag har samme dybde hele veien.

Ifølge kommunen i e-post mottatt 20.05.2026, er dette en såkalt "meldingssak" som avsluttes ved beskjed fra tiltakshaver om at arbeidet er utført. Kommunen bekrefter at saken er avsluttet fra kommunens side, og at det ikke er mulig å få utstedt ferdigattest for slike saker.

Bruksendring av kjeller - 2016:
Det foreligger tillatelse til bruksendring av deler av kjeller, datert 27.06.2016. Vedtaket gjelder bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, herunder ny gang og kjellerstue. De byggemeldte og godkjente tegningene som hører til vedtaket, viser dagens løsning i kjeller. Det er utstedt ferdigattest for bruksendringen, datert 05.09.2016.
På kjellerstuen er det to vinduer som gir mindre dagslys enn det dagens krav tilsier for rom til varig opphold. Rommet er målt til å være ca. 15 m², hvor krav til lysinnslipp er minimum 10 % av gulvarealet. Dagens lysinnslipp er målt til ca. 5 % (0,8 m²). Rommet er imidlertid godkjent som kjellerstue av Molde kommune i forbindelse med søknad om bruksendring.

Bygging av takoverbygg over inngangsparti i kjeller:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.12.2021. Tiltaket gjelder takoverbygg over inngang til kjeller.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, som hovedsakelig stemmer med dagens bruk. I stuen er det innlemmet et soverom i stuen ved å rive en vegg. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel (soverom til stue) er ikke søknadspliktig.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Pipe og ildsted:
Ifølge rapport fra Nordmøre og Romsdal Brann- og Redning IKS datert 12.05.2026 ble siste tilsyn utført 06.02.2024. Det ble ikke registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget. Siste dato for feiing er 30.04.2026. Det er registrert 1 pipeløp på eiendommen.

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

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

**Internett- og tv-leverandør**
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

**Adgang til utleie**
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.

**Radon**
Denne boligen er ifølge selger radonmålt i 2023 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Det ble i perioden 05.04.2023-08.07.2023 målt 51 Bq/m3 i kjellerstue, og 46 Bq/m3 i datarom/hobbyrom. Verdien lå den gang innenfor det anbefalte tiltaksgrensen på 100 Bq/m3.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som etter reguleringsplan for Strandheim-Nybø (ID: 1271) er regulert til konsentrert boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplan:
ID: 1271
Navn: Strandheim - Nybø
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.01.1973
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1539/1271_bestemmelser.pdf

Kommuneplan:
ID: K201401
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer:
- Delareal: 335 m²
KPHensynsonenavn: F_310_1
KPFare: Ras- og skredfare
- Delareal 335 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
kr 904 748,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 618 993,-.

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert

på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

# 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**
Øyvind Kragseth og Kristin Glæstad Vonheim

**Heftelser og servitutter**
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.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 2 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 5.532,-
Fotograf kr. 4.049,-
Tilstandsrapport kr. 22.000,-
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: Romsdal Takst AS.
- Fotograf: EFKT.

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

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

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

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

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 21-05-2026 av Stian Hammarbäch i Romsdal Takst AS.

**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.

Sammendrag av selgers egenerklæringsskjema, datert 14.05.2026:
Boligen ble kjøpt 2016.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002
Beskrivelse av arbeidet: Flis på gulv med nye varmekabler og lokalt fall til sluk. Tidl. eier sa det var gjort av fagfolk, men ingen dokumentasjon på dette fra tidligere eier.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja. Lekkasje i gammelt shingel tak i nord vestre del av hus.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Byggmester John Johannnessen
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak 2005 etter lekkasje i gammelt shingel tak. Arbeid utført av Byggmester John Johannesen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Egils Snekkertjenester
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye vinduer kjøkken. 2 stk.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Rørlegger 1 Molde AS
Beskrivelse av arbeidet: Overbygg over trapp på nordside og innsetting av ny ytterdør nordside. Nye Vinduer soverom 1 og 2 og i kjellerstue.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet terrasse.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1993
Firmanavn: ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Utvidet underetg. med garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja. Terrasse var skjev pga støttematerialet siger i bakken.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Har jekket opp terrassen.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja. Det var manglende drenering på nordvestre del av huset. Oppdaget når oljetanken ble fjernet. Se utbedring i seinere punkt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Gjendem maskin
Beskrivelse av arbeidet: se punkt 11.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Se punkt 11 og 9.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Gjendem maskin
Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 11.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Gjendem Maskin
Beskrivelse av arbeidet: Drenering av Nordvestre del av hus. Fra baktrapp rundt hjørne til midt på hus vest, hvor drenering ble lagt når garasje ble bygget (-93).
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:

Fra baktrapp rundt hjørne til midt på hus vest, hvor drenering ble lagt når garasje ble bygget (-93).

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?: 2016
Firmanavn: VVS Team AS Bademiljø
Beskrivelse av arbeidet: Tett avløp, staking, spyling og kamerakontroll.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
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?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: iElektro as
Beskrivelse av arbeidet: Service Varmepumpe.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Fliseksperten AS
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering pipe med innsetting av stålrør. Ny ovn i stue. Fjerning av ovn i underetg.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja. Gammel varmtvannsbereder var koblet til stikkontakt. Bereder byttet 2022 og koblet rett til strøm.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Holm Elektro A.S
Beskrivelse av arbeidet: Koble til smart VVT Dok. registrert i Boligmappa.no.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Mathisen VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte bereder Høiax Connected 200 Dok. registrert i Boligmappa.no.

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: iElektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert overspenningsvern i inntaksskap. Montert Elbil lader via 3fas stikk. ladestrøm 16a Dok. registrert i Boligmappa.no.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Romsdal Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av termostat bad.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: ELMO Teknikk as
Beskrivelse av arbeidet: Div. El arbeid Dok. registrert i Boligmappa.no.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
1993 Garasje / Kjeller
2011 Terrasseutbygging
2017 Tak over baktrapp
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
2021 Ferdigattest for tilbygg 2017/1512.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
2022 Loft -lagt glava på toppen av det gamle for å komme opp mot nye krav til isolering av loft. Oppbygd nytt gulv for lagerplass. Se eget punkt om kjellerstue m.m.av tidligere eier.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
2023 05.04 til 08.07 Kjellerstue u/etg. 51 Bq/m3, Datarom u/etg. 46 Bq/m3.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja. Vi er en del av et sameie, Sameiet Bjørnstjerne Bjørnsonsvei 141. Dette gjelder vedlikehold av tilkomstvei fra Nybøvegen og lekeplass. Det er avgift på 1500,- per år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
Selgers egenerklæringsskjema, datert 15.05.2026
Tilstandsrapport, datert 21.05.2026
Kommunale avgifter, datert 12.05.2026
Matrikkelrapport, datert 12.05.2026
Planrapport, datert 12.05.2026
Kommuneplankart, datert 12.05.2026
Reguleringsplankart, datert 12.05.2026
Reguleringsbestemmelser for Strandheim-Nybø (ID: 1271)
Opprinnelig godkjente byggetegninger, datert 1976
Midlertidig brukstillatelse, datert 16.02.1977
Ferdigattest for bruksendring, datert 15.09.2016
Tegninger i forbindelse med søknad om bruksendring i kjeller
Ferdigattest for tilbygg, datert 21.12.2021
Energiattest, datert 19.05.2026
Opplysninger om pipe og ildsted, datert 12.05.2026

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

**Oppdragsansvarlig**
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
Epost: jeanette.stenersen@em1.no

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




































Kokebok for alle




















Molde FK – Sevilla FC






Restavfall
Bioavfall
Papir
DL
5222

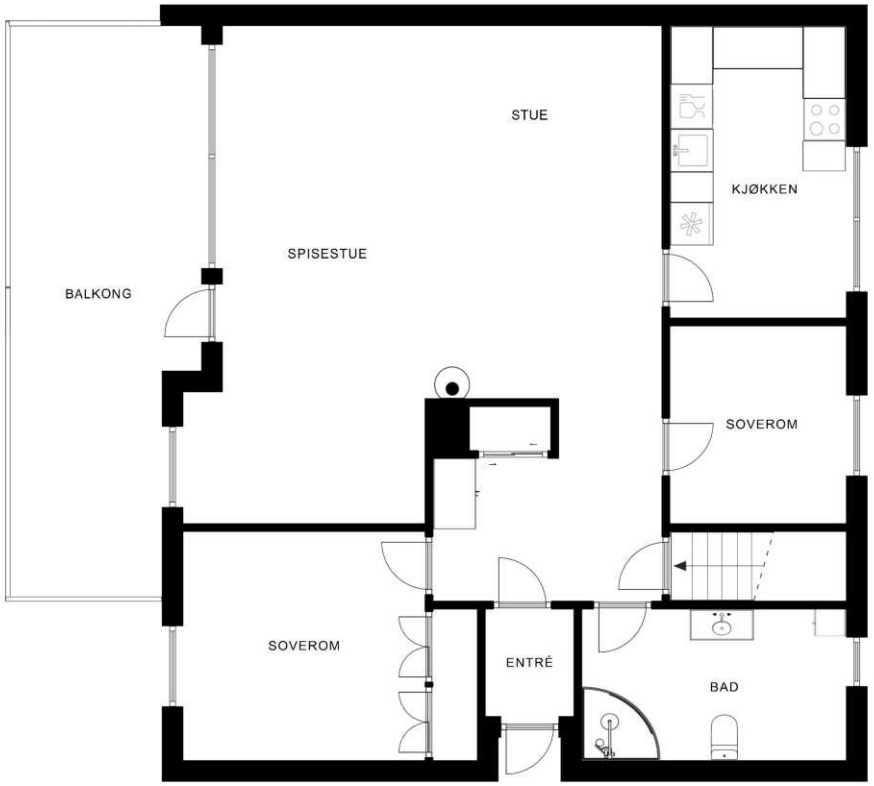
# Plantegning




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

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

# Plantegning




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

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

# NYBØVEGEN 10

## Nabolaget Strandheim - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Bjørnstjerne Bjørnsons veg**<br>Linje 705 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Molde Lufthavn, Årø** | **15 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Molde friskole (1-10 kl.)**<br>72 elever, 7 klasser | **7 min**<br>0.5 km |
| **Kvam skole (1-7 kl.)**<br>190 elever, 14 klasser | **14 min**<br>0.9 km |
| **Sellanrå skole (1-7 kl.)**<br>323 elever, 25 klasser | **20 min**<br>1.7 km |
| **Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>442 elever, 24 klasser | **19 min**<br>1.6 km |
| **Molde videregående skole**<br>770 elever | **7 min**<br>3 km |
| **Romsdal videregående skole**<br>1037 elever | **9 min**<br>4.1 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Høgskolen i Molde** | **7 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

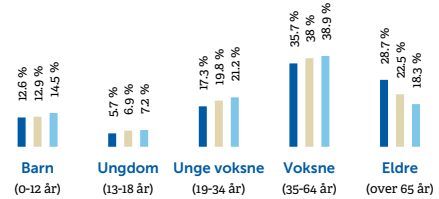
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Strandheim | 924 | 520 |
| Molde | 19 627 | 10 719 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Bjørset barnehage (0-5 år)**<br>36 barn | **3 min**<br>0.2 km |
| **Anestua barnehage (0-5 år)**<br>45 barn | **10 min**<br>0.7 km |
| **Kvam barnehage (0-6 år)**<br>50 barn | **17 min**<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Bunnpris Kvam**<br>Post i butikk, PostNord | **19 min**<br>1.2 km |
| **Coop Mega Bekkevoll** | **17 min** |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

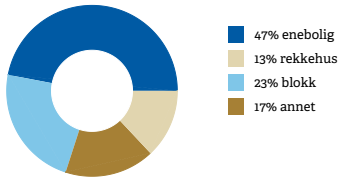
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Bjørset - ole-mattias pl.**<br>Ballspill | **6 min**<br>0.4 km |
| **Molde folkehøgskole**<br>Aktivitetshall | **8 min**<br>0.7 km |
| **Pro Gym Molde** | **20 min** |
| **BRIS Treningssenter** | **20 min** |

## BOLIGMASSE



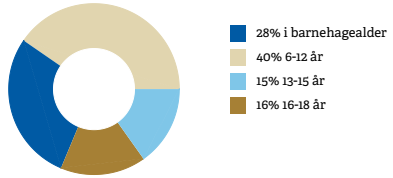

«Fantastisk utsikt, store eiendommer, nærhet til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

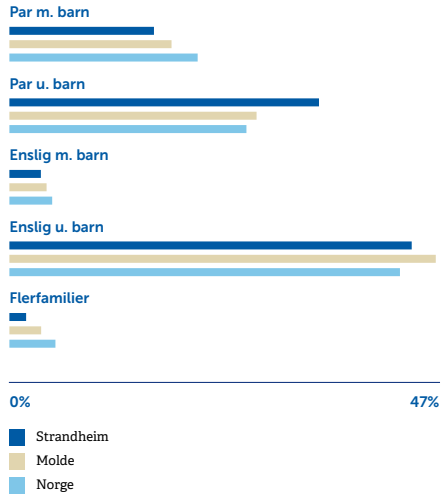
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **MoldeTorget** | **5 min** |
| **Apotek 1 Molde** | **5 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



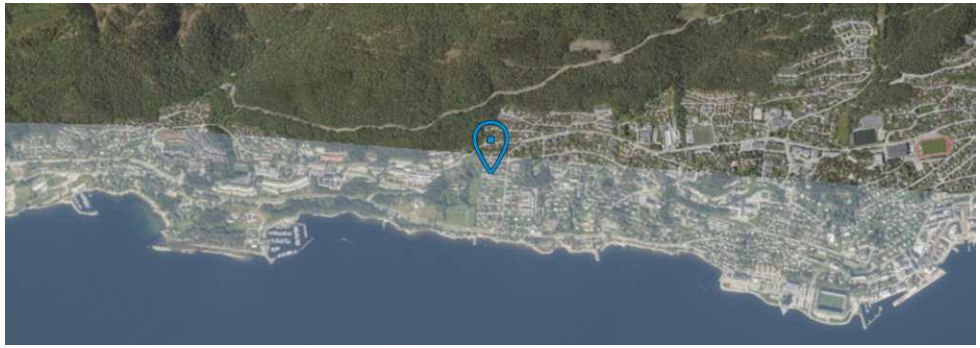

## FAMILIESAMMENSETNING

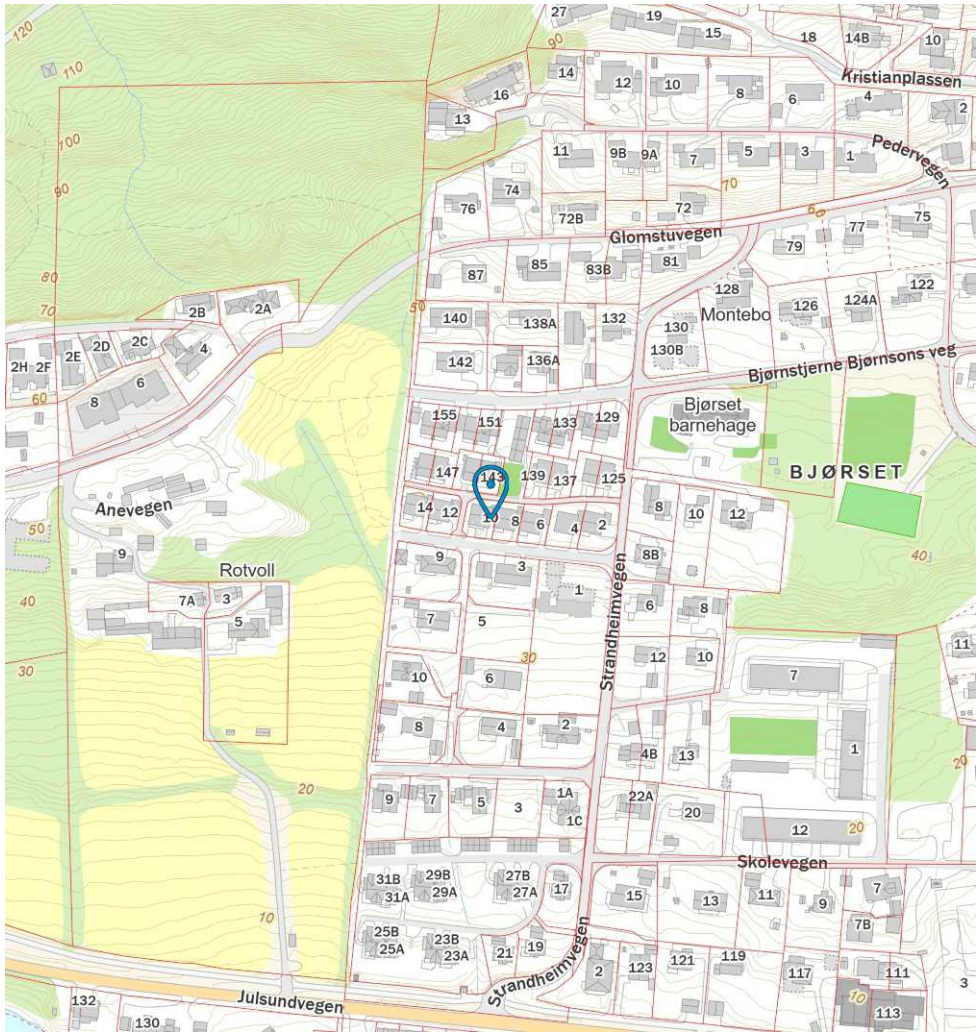



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 40% | 33% |
| **Ikke gift** | 46% | 54% |
| **Separert** | 9% | 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






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



Vonheim, Kristin Glæstad
14.05.2026
Signed bankID

Kragseth, Øyvind
14.05.2026
Signed bankID

# 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

Øyvind Kragseth

Kristin Glæstad Vonheim

## Boligen

Nybøvegen 10
6410 Molde

1506-23/691/0/0

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Beskrivelse av arbeidet:** Flis på gulv med nye varmekabler og lokalt fall til sluk. Tidl. eier sa det var gjort av fagfolk, men ingen dokumentasjon på dette fra tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje i gammelt shingel tak i nord vestre del av hus

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Byggmester John Johannnessen

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt tak 2005 etter lekkasje i gammelt shingel tak. Arbeid utført av Byggmester John Johannesen

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Egils Snekkertjenester

   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nye vinduer kjøkken. 2 stk



2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Rørlegger 1 Molde AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Overbygg over trapp på nordside og innsetting av ny ytterdør nordside. Nye Vinduer soverom 1 og 2 og i kjellerstue

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**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** ukjent

   **Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet terrasse

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

   **Firmanavn:** ukjent

   **Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet underetg. med garasje

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

• **Ja**

Terrasse var skjev pga støttematerialet siger i bakken.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Har jekket opp terrassen.

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Det var manglende drenering på nordvestre del av huset. Oppdaget når oljetanken ble fjernet. Se utbedring i seinere punkt.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Gjendem maskin

   **Beskrivelse av arbeidet:** se punkt 11

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

**• Ja**

Se punkt 11 og 9

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Gjendem maskin

   **Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 11

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Gjendem Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering av Nordvestre del av hus. Fra baktrapp rundt hjørne til midt på hus vest, hvor drenering ble lagt når garasje ble bygget (-93)

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

**• Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fra baktrapp rundt hjørne til midt på hus vest, hvor drenering ble lagt når garasje ble bygget (-93)

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**



**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   **Firmanavn:** VVS Team AS Bademiljø

   **Beskrivelse av arbeidet:** Tett avløp, staking, spyling og kamerakontroll

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

**• Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

**• 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?

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** iElektro as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Service Varmepumpe

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Fliseksperten AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering pipe med innsetting av stålrør. Ny ovn i stue Fjerning av ovn i underetg.

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?

**• Ja**

Gammel varmtvannsbereder var koblet til stikkontakt.
Bereder byttet 2022 og koblet rett til strøm

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** Holm Elektro A.S
   **Beskrivelse av arbeidet:** Koble til smart VVT Dok. registrert i Boligmappa.
   no
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** Mathisen VVS AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Bytte bereder Høiax Connected 200 Dok. registrert i Boligmappa.
   no

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:** iElektro AS
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert overspenningsvern i inntaksskap. Montert Elbil lader via 3fas stikk. ladestrøm 16a Dok. registrert i Boligmappa.no

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   **Firmanavn:** Romsdal Elektro
   **Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av termostat
   bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   **Firmanavn:** ELMO Teknikk as
   **Beskrivelse av arbeidet:** Div. El arbeid Dok. registrert i Boligmappa.
   no

# 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**

1993 Garasje / Kjeller
2011 Terrasseutbygging
2017 Tak over baktrapp

Er tiltaket godkjent av kommunen?





• **Ja**

2021 Ferdigattest for tilbygg 2017/1512

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

2022 Loft -lagt glava på toppen av det gamle for å komme opp mot nye krav til isolering av loft. Oppbygd nytt gulv for lagerplass.

Se eget punkt om kjellerstue m.m.av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?
• **Ja**

2023 05.04 til 08.07 Kjellerstue u/etg. 51 Bq/m3, Datarom u/etg. 46 Bq/m3

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?

• **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?
• **Ja**

Vi er en del av et sameie, Sameiet Bjørnstjerne Bjørnsonsvei 141. Dette gjelder vedlikehold av tilkomstvei fra Nybøvegen og lekeplass. Det er avgift på 1500,- per år.



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 23, bnr. 691

**Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 188 m²**



**Befaringsdato:** 19.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1296 **Eiendomsverdi ref nr:** EU5698

**Autorisert foretak:** Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

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.

## Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.




**Rapportansvarlig**

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

**Medansvarlig**

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

# 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.





Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 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

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført på to plan i 1977. I boligen er det en integrert garasje i kjelleren, i tillegg til en carport på østsiden av boligen. Boligen fremstår i god stand og gir et godt helhetsinntrykk. Den er oppført i samsvar med gjeldende byggeforskrifter på søknadstidspunktet.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

PARKERING
På eiendommen er det i tillegg til garasjen en carport på østsiden av boligen med oppstillingsplass for en mindre bil eller andre kjøretøy.

**Enebolig - Byggeår: 1977**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er utført som luftet skråtak med undertak, sløyfer og lekter, tekket med stålplater. Tilkomst til loftet er via en loftsluke med trapp i gangen. Store deler av loftet har gulvspon for enklere lagring og ferdsel. Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Undertaket fremstår å være tidligere pappshingel som stammer fra byggeår. Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall. Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag, og det er montert stigetrinn for feieradkomst. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse, alle med 2-lags glass. På kjellerstuen er det montert PVC-vindu fra 2017. Vaskerommet og stuen i 1. etasje har vinduer fra byggeår, mens soverommene i 1. etasje er utstyrt med PVC-vinduer fra 2017. Badet har også vindu fra byggeår, og på kjøkkenet ble det montert tre nye vinduer i 2022.

Utvendige dører:
Fra kjellergangen er det montert en ytterdør fra 2017, balkongdøren er fra 2013, mens ytterdøren er fra 2010. Dørene er med 2-lags isolerglass.

Veranda:
Boligen har en romslig, sørvendt veranda på ca. 22 m². Verandaen er oppført over garasjen og består av betongkonstruksjon samt treverk på tilbygget del. Overflatene er belagt med terrassefliser i plast og terrassebord på tilbygget del. Rekkverket er utført med stående panel, og rekkverkshøyden er målt til ca. 95 cm. Det er også tilgang til strøm på verandaen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i kjelleren:
Kjelleren har malte betonggulv på gang, bod, hobbyrom og i garasjen, mens soverom og kjellerstue har teppe på gulvene. Veggene består av malt betong og panel. Himlingene er hovedsakelig utført med panel, mens det er gips i himlingen i garasjen.

Overflater i 1. etasje:
I 1. etasje er det laminatgulv i entré og på soverommet mot nord, mens øvrige gulvflater har parkett. Veggene består hovedsakelig av malte, slette overflater, stedvis med tapet. I stuen er det panel på et mindre parti av veggen. Himlingene er utført med folierte trefiberplater.

Pipe og ildsted:
Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen. I 2022 ble pipen renovert ved montering av røykrør i peisløpet, et arbeid som ble utført av Fliseksperten. Siste tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført 06.02.2024, og feiing ble utført 30.04.2026 – begge uten bemerkninger eller avvik.

Rom under terreng:
Alle rommene i kjelleren ligger delvis under terreng. Ytterveggene er utført som en kombinasjon av åpne murkonstruksjoner og påforingsvegger. Påforingsvegger er hovedsakelig etablert i kjellerstuen, hvor det er utlektet og montert panel på innvendig side.

Innvendig trapp:
Boligen har en malt tretrapp med trappematter i inntrinnene. Rekkverket er også malt og utført med vertikale trespiler.





Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Døren mellom garasjen og hobbyrommet er en brannklassifisert dør. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Fast innredning:
Av fast innredning er det plassbygde garderobeskap. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Garasje:
Romslig garasje integrert i boligens kjeller. Garasjen har betongdekke, innvendige veggoverflater av panel og betong, samt himling med gips. Det er gode oppbevaringsmuligheter, og garasjeporten er utført som leddport i treverk med trådløs portåpner. Det er fremlagt strøm til garasjen, og det er intern adkomst fra hobbyrommet.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet har baderomsplater på veggene og panel i himlingen. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt skap og speil på veggen. Videre har badet toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, med ventil i himlingen.

Vaskerom:
Veggene er utført i en kombinasjon av malt betong og malt panel, mens himlingen har panel. Gulvet består av malt betong. Vaskerommet er innredet med nedfelt vask i laminatbenkeplate, samt benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det plassbygde hyller, opplegg for vaskemaskin og gode muligheter for tørking av klær og lignende. Rommet er også utstyrt med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, tapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert kitchenboard, og over komfyren er det installert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:
Boligen har en varmepumpe fra Toshiba som står på stuen. Det ble gjennomført service på varmepumpen i 2025 og alderen til varmepumpen er ukjent.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden hvor det er sluk.

Tv og internett:
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med en kombinasjon av automatsikringer og skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligen ble redrenert på vest og deler av nordsiden i 2022. Arbeidet inkluderer drenerende masser og utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold i kjelleren.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plenareal og noe beplantning.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

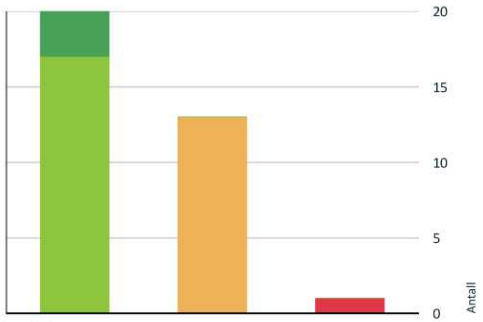
**Enebolig**

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

Det er mindre avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens faktiske forhold i 1. etasje. Boligen var opprinnelig godkjent med tre soverom, men ett av soverommene er i dag integrert som en del av stuen. Endringen er ikke søknadspliktig, da det ikke foreligger bruksendring etter plan- og bygningsloven.

# 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.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |



Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1977

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Enebolig

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Modernisering | Loftet ble tilleggsisolert med 15 cm på kryploftet i undergurten. |
| 2022 | Modernisering | Vinduene på kjøkkenet ble skiftet ut av Egils Snekkertjenester. |
| 2022 | Modernisering | Deler av boligen ble drenert, med drenering på nordvest del av boligen. Fra baktrappen rundt hjørne til midt på huset på vestsiden. |
| 2022 | Modernisering | Rehabilitering pipe med innsetting av stålrør. Ny ovn i stue Fjerning av ovn i kjelleren. Arbeidet er utført av Fliseksperten AS. |
| 2022 | Modernisering | Ny varmtvannstank ble installert. |
| 2022 | Modernisering | Elbillader ble montert utenfor garasjen og overspenningsvern ble installert i sikringsskapet. |
| 2017 | Modernisering | Overbygg over kjellertrappen på nordsiden ble etablert, samt ny ytterdør til kjelleren. Det ble også montert nye vinduer på soverommene i 1.etasje og i kjellerstuen. |
| 2016 | Ombygging | To rom ble bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleren. Dette gjelder det som er kjellerstue og gang/hall i dag. Tiltaket er godkjent. |
| 2009 | Tilbygg | Verandaen ble utvidet i østlig retning på sørsiden. Tiltaket er godkjent. |
| 2005 | Modernisering | Nytt Decratak ble lagt over eksisterende shingeltak. Arbeidet ble utført av Byggmester John Johannesen. |
| 2002 | Modernisering | Badet ble renovert, med blant annet nye fliser, membran og varmekabler. |
| 1993 | Ombygging | Hobbyrommet ble omgjort til garasje, og er byggemeldt og godkjent. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Undertaket fremstår å være tidligere pappshingel som stammer fra byggeår.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

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

Teknisk levetid for undertak er normalt 20–50 år, avhengig av klima og kvalitet. Undertaket i dette tilfelle er pappshingel fra 1977 og mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, og tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, svekkelser og behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover. Det må påregnes økende risiko for avvik knyttet til taktekking og undertak, herunder redusert tetthet og forkortet restlevetid sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig ettersyn av taktekking og undertak, med fokus på skader, forskyvninger og begynnende lekkasjepunkter. Mindre vedlikehold bør utføres fortløpende. Utskifting av taktekking og undertak må påregnes på sikt som en del av normalt vedlikehold.



Oversiktsbilde av taket

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall. Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag, og det er montert stigetrinn for feieradkomst. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Merknad:
Det er registrert normal slitasje i overflatebehandlingen. Det er ikke påvist avvik utover det som kan forventes for alder og eksponering. Ytterveggene bør jevnlig kontrolleres for å fange opp eventuell slitasje ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord samt rundt vinduer og dører. Det anbefales å skrape og male bordkledningen når forholdene ligger til rette for det, som del av normalt vedlikehold.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Boligen har saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er utført som luftet skråtak med undertak, sløyfer og lekter, tekket med stålplater. Tilkomst til loftet er via en loftsluke med trapp i gangen. Store deler av loftet har gulvspon for enklere lagring og ferdsel.

Merknad:
Det er registrert enkelte fuktskjolder i undertaket. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaringen. Fuktskjoldene antas å stamme fra tidligere fuktinntrenging, trolig før taktekkingen ble skiftet i 2005. På nordsiden mot vest er det stedvis gjort utbedringer i undertaket. Her fremstod det tørt ved befaringen.



Ingen tegn til forhøyde fuktverdier på befaringstidspunktet



Undertaket er stedvis reparert etter utettheter før ny taktekking ble lagt



Ingen tegn til forhøyde fuktverdier på befaringstidspunktet

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer av varierende alder og utførelse, alle med 2-lags glass. På kjellerstuen er det montert PVC-vindu fra 2017. Vaskerommet og stuen i 1. etasje har vinduer fra byggeår, mens soverommene i 1. etasje er utstyrt med PVC-vinduer fra 2017. Badet har også vindu fra byggeår, og på kjøkkenet ble det montert tre nye vinduer i 2022.

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vurderingen er basert på alder og registrerte slitasjetegn. De eldre vinduene fremstår med normal utvendig slitasje som følge av værpåvirkning over tid. Det er gitt tilstandsgrad 2 med bakgrunn i at forventet brukstid for vinduene er passert. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men eldre vinduer har generelt økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og nedsatt isolasjonsevne.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Vinduer fra 1977 har overgått sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert.

Konsekvens:
Alder, slitasje og eventuell kondensering kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Over tid kan dette også gi økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Utskifting av vinduene må påregnes på sikt som følge av alder, redusert isolasjonsevne og normal slitasje. Levetiden kan i noen grad forlenges ved jevnlig vedlikehold og overflatebehandling.



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Utvendig slitasje på vinduene fra 1977

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Fra kjellergangen er det montert en ytterdør fra 2017, balkongdøren er fra 2013, mens ytterdøren er fra 2010. Dørene er med 2-lags isolerglass.

Merknad:
Balkongdøren har noe tegn til slitasje. Dette er normal bruksslitasje og påvirker ikke funksjonen, og derfor ikke tilstandsgraden.



Noe bruksslitasje på balkongdøren

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har en romslig, sørvendt veranda på ca. 22 m². Verandaen er oppført over garasjen og består av betongkonstruksjon samt treverk på tilbygget del. Overflatene er belagt med terrassefliser i plast og terrassebord på tilbygget del. Rekkverket er utført med stående panel, og rekkverkshøyden er målt til ca. 95 cm. Det er også tilgang til strøm på verandaen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Kjeller:
Kjelleren har malte betonggulv på gang, bod, hobbyrom og i garasjen, mens soverom og kjellerstue har teppe på gulvene. Veggene består av malt betong og panel. Himlingene er hovedsakelig utført med panel, mens det er gips i himlingen i garasjen.

1. etasje:
I 1. etasje er det laminatgulv i entré og på soverommet mot nord, mens øvrige gulvflater har parkett. Veggene består hovedsakelig av malte, slette overflater, stedvis med tapet. I stuen er det panel på et mindre parti av veggen. Himlingene er utført med folierte trefiberplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert skade på en flis ved peisen, samt enkelte merker og slitasje utover normal bruksslitasje på noen overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og skader på overflater kan gi et redusert estetisk uttrykk og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av materialene dersom forholdet ikke utbedres. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens funksjon.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av skadede veggflater, herunder reparasjon og eventuell overflatebehandling. Tiltaket anses som vedlikeholdsmessig.


Merker i himlingen på soverommet lengst nord


Sår på gulvet ved peisen


Enkelte dype riper på parkettgulvet i stuen

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen. I 2022 ble pipen renovert ved montering av røykrør i peisløpet, et arbeid som ble utført av Fliseksperten. Siste tilsyn fra brannvesenet ble gjennomført 06.02.2024, og feiing ble utført 30.04.2026 – begge uten bemerkninger eller avvik.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring


Peis i stuen

## TG 1 Rom Under Terreng



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Alle rommene i kjelleren ligger delvis under terreng. Ytterveggene er utført som en kombinasjon av åpne murkonstruksjoner og påforingsvegger. Påforingsvegger er hovedsakelig etablert i kjellerstuen, hvor det er utlektet og montert panel på innvendig side.

Det ble gjennomført hulltaking i kjellerstuen uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Det presiseres at fuktmålinger kun er utført på åpne murkonstruksjoner og ved hulltaking på nevnte sted. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes andre forhold eller avvik i konstruksjoner hvor det ikke er foretatt hulltaking eller målinger.



Fuktmåling ved hulltaking viste ingen tegn til forhøyde fuktverdier

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har en malt tretrapp med trappematter i inntrinnene. Rekkverket er også malt og utført med vertikale trespiler.


Oversiktsbilde av trappen

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Døren mellom garasjen og hobbyrommet er en brannklassifisert dør. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking. Dette skyldes normalt mindre bevegelser i bygningen over tid, som setninger eller endringer i fukt- og temperaturforhold. Det er også noe sår og merker utover normal bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til økt slitasje på dørblad, hengsler og karm over tid. Sår og merker har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke funksjonen.

Tiltak:
Justering av hengsler og eventuelt karm kan utføres for å bedre funksjonen. Løpende utskifting av dørene vil være naturlig på grunn av alder på sikt.



Slitasje på dørblad og karm enkelte steder



Slitasje på dørblad og karm enkelte steder

### Oppvarming

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

### Fast innredning

**Beskrivelse**

Av fast innredning er det plassbygde garderobeskap. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

### Garasje

**Beskrivelse**

Romslig garasje integrert i boligens kjeller. Garasjen har betongdekke, innvendige veggoverflater av panel og betong, samt himling med gips. Det er gode oppbevaringsmuligheter, og garasjeporten er utført som leddport i treverk med trådløs portåpner. Det er fremlagt strøm til garasjen, og det er intern adkomst fra hobbyrommet.



Oversiktsbilde

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2002), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har baderomsplater på veggene og panel i himlingen. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt skap og speil på veggen. Videre har badet toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, med ventil i himlingen.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er målt et fall på ca. 5 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Våtrommet vurderes å fungere med dette avviket, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning mot sluk og fare for mindre vannansamlinger på gulvet.

Tiltak:
Det anses ikke som et akutt behov for utbedring siden rommet fungerer som forutsatt. Ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet har plastsluk og smøremembran. Utførelsen av membranarbeidet er imidlertid ikke dokumentert, og detaljene rundt oppbyggingen er ukjente.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.

Rørgjennomføringer i baderomsplatene under servanten og ved dusjen er ikke tilstrekkelig tettet. På dette badet utgjør platene selve tettesjiktet, og gjennomføringer i våtsonen skal være tettet i henhold til monteringsveiledningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringene for å redusere risikoen for fuktpåvirkning.



Gjennomføringene er ikke tettet



Gjennomføringene er ikke tettet

ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er grønn irr på vannledninger tilknyttet servanten. Som følge av dette er det også dryppet ned på innredningen under.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert grønn irr på vannledningene tilknyttet servanten, noe som kan indikere fuktpåvirkning eller mindre lekkasje over tid. Det er også registrert dryppmerker på innredningen under servanten som følge av dette.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av koblinger og rørføringer, samt utbedring ved behov for å forhindre videre lekkasje og fuktskader.



Det er grønn irr på vannledninger under servanten og tegn på at det har vært noe drypplekkasje på innredningen under

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen og tilluft via spalte i over døren.



Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, noe som var en vanlig og akseptert løsning etter datidens krav og byggeskikk. Krav til mekanisk avtrekk i våtrom er skjerpet i senere regelverk. Løsningen avviker derfor fra dagens anbefalte standard, men er i hovedsak et resultat av byggetidens utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens;
Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert inneklimakvalitet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig og stabil ventilasjon.

ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er gjennomført fuktsøk i luke under dusjen i kjelleren. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i underliggende konstruksjon

KJELLER > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Det er ukjent om vaskerommet har blitt pusset opp, og referansenivået er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Veggene er utført i en kombinasjon av malt betong og malt panel, mens himlingen har panel. Gulvet består av malt betong. Vaskerommet er innredet med nedfelt vask i laminatbenkeplate, samt benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det plassbygde hyller, opplegg for vaskemaskin og gode muligheter for tørking av klær og lignende. Rommet er også utstyrt med elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er i en kombinasjon av malt betong og malt panel og himlingen er med panel.

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Gulvet består av malt betong, og rommet har ingen varmekilde. Det er registrert oppkanter ved dørtersklene på ca. 30 mm, samt lokalt fall mot sluket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulvoverflaten, hvor malingen stedvis har flasset av over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Slitasjen er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men kan medføre redusert beskyttelse av underlaget og et mer slitt uttrykk.

Tiltak:
Det anbefales overflatebehandling eller oppmaling av gulvet ved behov.



Slitasje på gulvet

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Vaskerommet har ingen form for tettesjikt eller membran. Sluket er utført i plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke registrert synlig membran hverken på gulvet eller i våtsone på veggene.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes utførelse etter eldre byggeskikk eller mangelfull utførelse, hvor krav til membran/tettesjikt ikke er ivaretatt i henhold til dagens standard.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vaskerommet har ikke synlig membran eller tettesjikt på gulv eller i våtsoner på veggene. Dette medfører økt risiko for at fukt og vann kan trenge inn i konstruksjonene over tid, med fare for fuktskader som følge. Det bemerkes samtidig at dette er et vaskerom i kjeller, hvor konstruksjonene i større grad tåler noe fuktbelastning sammenlignet med moderne våtrom med organiske materialer.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og forsiktig bruk for å begrense vannsøl og fuktbelastning. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør det etableres membran og tettesjikt i henhold til dagens krav og anbefalinger.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

# Tilstandsrapport



Plastsluk og ingen form for tettesjikt/membran

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskerommet er innredet med nedfelt vask i laminatbenkeplate, samt benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det plassbygde hyller, opplegg for vaskemaskin og gode muligheter for tørking av klær og lignende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Benkeplaten ved vasken fremstår med slitasje og noen skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Slitasje og skader på benkeplaten kan medføre redusert motstand mot fukt og videre skader på overflaten over tid.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av benkeplaten, men dette anses ikke som påkrevd.



Benkeplaten ved vasken er preget av slitasje

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsaken til manglende tilluftsventilering er vanlig praksis på oppføringstidspunktet av vaskerommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:
Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på rommet er av betong. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har laminatgulv, tapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert kitchenboard, og over komfyren er det installert komfyrvakt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noen skader/merker på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder hovedsakelig merker og sår på dørfronter, samt en mindre skade på gulvsokkelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens
Slitasjen har i hovedsak estetisk betydning, men kan over tid medføre redusert funksjon i hengsler, skuffer og overflater. Eldre kjøkkeninnredning har også begrenset gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak
Det anses ikke som behov for umiddelbare tiltak. Oppgradering eller utskifting bør påregnes på sikt som følge av alder og tilstand.


Slitasje i overflaten på enkelte dører


Noen skader på gulvsokkelen

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**



Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren.

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

Det er registrert noe grønn irr på kobberrør, noe som kan indikere begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan skyldes kondens, mindre lekkasjer eller naturlig aldring av rørene. Kobberrør av denne alderen erfaringsmessig nærmer seg, eller har overskredet, forventet levetid.

Avviket vurderes å være knyttet til normal aldring og slitasje, og tilstandsgrad 2 er gitt for å synliggjøre risikoen forbundet med eldre rør.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år. Når en vesentlig del av levetiden er passert, øker sannsynligheten for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet. Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.


Grønn irr på enkelte kobberrør som er synlige

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

### TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har en varmepumpe fra Toshiba som står på stuen. Det ble gjennomført service på varmepumpen i 2025 og alderen til varmepumpen er ukjent.



Varmepumpe på stuen

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden hvor det er sluk.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Tv og internett

**Beskrivelse**

Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

### 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**

Boligen har normal boliginstallasjon med en kombinasjon av automatsikringer og skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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.
   **1977**
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**



Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nybøvegen 10 , 6410 MOLDE
Gnr 23 - Bnr 691
1506 MOLDE

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no**

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**

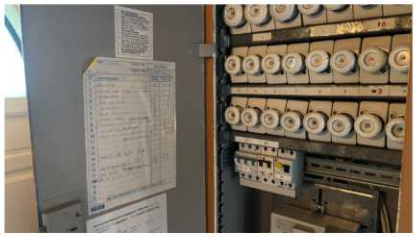
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller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

**Generell kommentar**

På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.



Sikringsskapet er plassert i entreen i 1.etasje

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Boligen ble redrenert på vest og deler av nordsiden i 2022. Arbeidet inkluderer drenerende masser og utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold i kjelleren.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plenareal og noe beplantning.





# 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

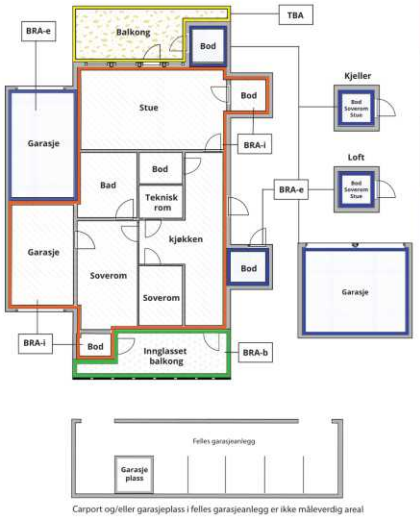
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | 93 | | | 93 | 22 |
| Kjeller | 95 | | | 95 | |
| **SUM** | **188** | | | | **22** |
| **SUM BRA** | **188** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Gang, entré, trapperom, bad, kjøkken, 2 soverom, stue | | |
| Kjeller | Gang, bod, vaskerom, kjellerstue, hobbyrom, hall/gang, garasje, bod med toalett | | |

**Kommentar**

Kjelleren har en takhøyde på omtrent 220 cm. Eiendommen har også carport på ca. 16 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er mindre avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens faktiske forhold i 1. etasje. Boligen var opprinnelig godkjent med tre soverom, men ett av soverommene er i dag integrert som en del av stuen. Endringen er ikke søknadspliktig, da det ikke foreligger bruksendring etter plan- og bygningsloven.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se liste under Tilbygg/modernisering

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* På kjellerstuen er det to vinduer som gir mindre dagslys enn det dagens krav tilsier for rom til varig opphold. Rommet er målt til å være ca. 15 m², hvor krav til lysinnslipp er minimum 10 % av gulvarealet. Dagens lysinnslipp er målt til ca. 5 % (0,8 m²). Rommet er imidlertid godkjent av Molde kommune i forbindelse med søknad om bruksendring.





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.5.2026 | Stian Jørgensen Hammarbäch | Takstingeniør |
| | Øyvind Kragseth | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1506 MOLDE | 23 | 691 | | 0 | 335.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Nybøvegen 10

**Hjemmelshaver**

Vonheim Kristin Glæstad, Kragseth Øyvind

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har sjøutsikt og ligger i en blindgate i et stille og barnevennlig område på Bjørset Vest, med trivelig lekeplass like ved boligen. Det er kort avstand til sykehuset, Høgskolen i Molde og flere idrettsanlegg, som Idrettens hus, Cecilienfryd og Træffhuset. Fra eiendommen er det gangavstand både til Moldemarkas flotte turterreng, sjøkanten og sentrum med alle byens fasiliteter. Området sokner til Kvam skole og Bekkevoll ungdomsskole.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 335 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen og beplantning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | Ordrebekreftelse er oversendt kunde. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 17.05.2026 | Signert egenerklæring fra eier | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 17.05.2026 | Offentlige og tinglyste dokumenter. | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 19.05.2026 | Energimerking av boligen | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.05.2026 | Eiendomsopplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 19.05.2026 | Eier var tilstede under befaringen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

# Molde kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 23 | **Bruksnr.** | 691 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Nybøvegen 10, 6410 MOLDE | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---|---|
| Avløp | 4 611,02 kr |
| Eiendomsskatt | 8 757,00 kr |
| Feiing | 714,44 kr |
| Renovasjon | 5 745,00 kr |
| Vann | 4 176,10 kr |
| **Sum** | **24 003,56 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VANN - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 164 m2 | 12.63 | 1/1 | 0 % | 2 070,83 kr | 517,71 kr |
| VANN - STIPULERT FORBRUK | 15% | 164 m3 | 12.70 | 1/1 | 0 % | 2 082,14 kr | 520,54 kr |
| AVLØP - ABONNEMENTSLEDD | 15% | 164 m2 | 15.01 | 1/1 | 0 % | 2 461,23 kr | 615,31 kr |
| AVLØP - STIPULERT FORBRUK | 15% | 164 m3 | 14.60 | 1/1 | 0 % | 2 395,22 kr | 598,80 kr |
| Renovasjon - Fastledd pr boenhet | 25% | 1 stk | 3295.00 | 1/1 | 0 % | 3 295,00 kr | 823,75 kr |
| Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke | 25% | 1 stk | 1355.00 | 1/1 | 0 % | 1 355,00 kr | 338,75 kr |
| Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke | 25% | 1 stk | 1276.25 | 1/1 | 0 % | 1 276,25 kr | 319,06 kr |
| Tilsyn av fyringsanlegg | 0% | 1 stk | 764.80 | 1/1 | 0 % | 764,80 kr | 191,20 kr |
| eSkatt - Boliger | 0% | 2532600 Prom | 3.60 | 1/1 | 0 % | 9 117,00 kr | 2 279,25 kr |
| Bruksareal (BRA) | 25% | 164 m2 | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **24 817,47 kr** | **6 204,37 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

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 | 335.2 |
| Etablert dato | 10.11.1975 | Historisk oppgitt areal | 336 |
| Oppdatert dato | 15.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 23/691 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 10.11.1975 | | | 1502-23/294 (-336), 23/691 (336) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6957696.95 | 403706.42 | 0 | Ja | 335.2 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| KRAGSETH ØYVIND<br>[redacted] | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Nybøvegen 10<br>6410 MOLDE | Bosatt (B) |
| [redacted]RISTIN GLÆSTAD<br>[redacted] | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | NYBØVEGEN 10<br>6410 MOLDE | Bosatt (B) |

### Andel i sameier

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 1506-23/405 | Grunneiendom | 1/23 |

## Adresse

### Vegadresse: Nybøvegen 10 — Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 6410 MOLDE | Kirkesogn | 08010101 Molde Domkirke |
| Grunnkrets | 105 Strandheim | Tettsted | 6001 Molde |
| Valgkrets | 1 KVAM | | |

## Bygg



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-23/691

Norkart
Utskriftsdato: 12.05.2026 09:10

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13429960 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 16.02.1977 |
| 2 | 13429960 | 1 | Tilbygg | Tatt i bruk (TB) | 30.06.1995 |
| 3 | 13429960 | 2 | Ombygging | Ferdigattest (FA) | 06.09.2016 |
| 4 | 13429960 | 3 | Tilbygg | Ferdigattest (FA) | 21.12.2021 |

### 1: Bygning 13429960: Enebolig (111), Tatt i bruk 16.02.1977

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 158 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 158 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 6 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 27.06.1975 | 27.06.1975 | |
| Tatt i bruk | 16.02.1977 | 26.06.1992 | |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 23/691 | - | - | - | - | - |
| Bolig | Nybøvegen 10 | H0101 | 23/691 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 63 | 0 | 63 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 95 | 0 | 95 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 13429960-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.06.1995

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 28 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 28 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 26.04.1993 | 21.07.1995 | |
| Igangsettingstillatelse | 20.08.1993 | 21.07.1995 | |
| Tatt i bruk | 30.06.1995 | 21.07.1995 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Nybøvegen 10 | - | 23/691 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 0 | 28 | 0 | 28 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygningsendring 13429960-2: Ombygging, Ferdigattest 06.09.2016

### 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 | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 27.06.2016 | 11.08.2016 | |
| Ferdigattest | 06.09.2016 | 06.09.2016 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 23/691 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

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

## 4: Bygningsendring 13429960-3: Tilbygg, Ferdigattest 21.12.2021

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-23/691
Norkart
Utskriftsdato: 12.05.2026 09:10

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 6 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 16.12.2021 | 21.12.2021 | 2020000142 |
| Ferdigattest | 21.12.2021 | 21.12.2021 | 20/00142-7 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 23/691 | - | - | - | - | - |

Utskriftsdato: 12.05.2026

# Molde kommune

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

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1506 | **Gårdsnr.** | 23 | **Bruksnr.** | 691 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Nybøvegen 10, 6410 MOLDE | | | | | | | | |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | K201401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.10.2016 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 335 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** F_310_1<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 335 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1271 |
| **Navn** | Strandheim - Nybø |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.01.1973 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1539/1271_bestemmelser.pdf |

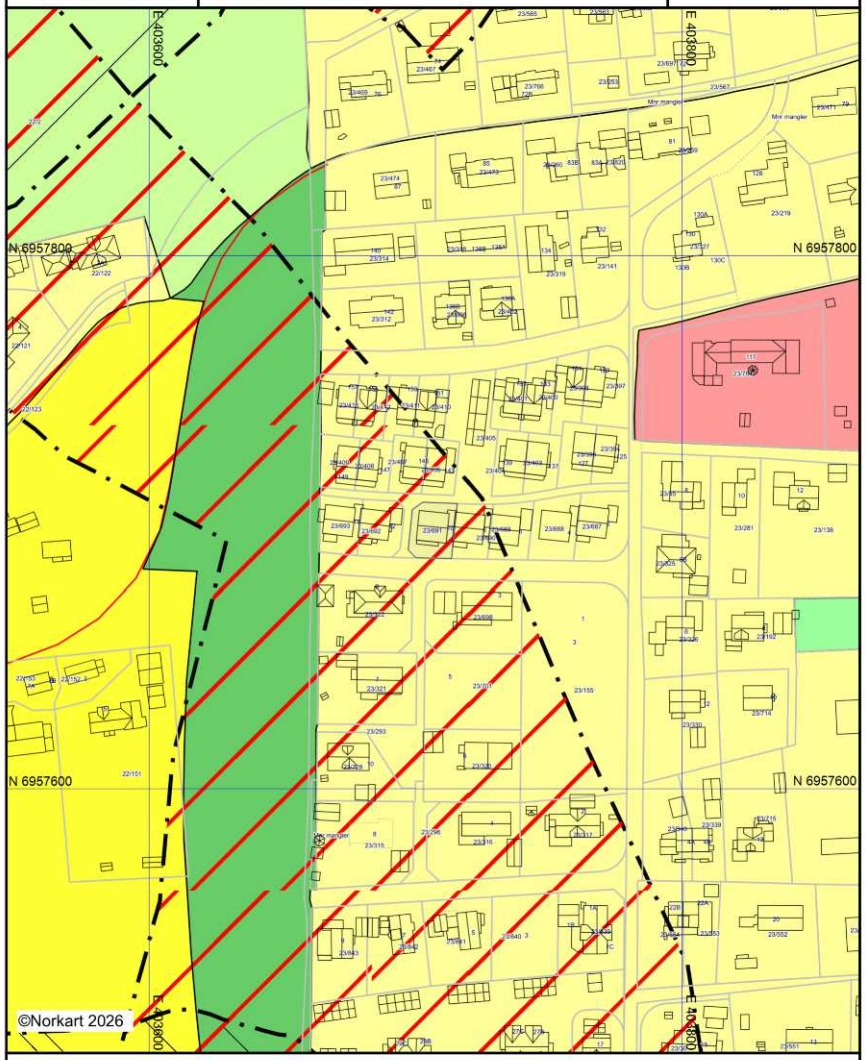
Molde kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 23/691
Adresse: Nybøvegen 10
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

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

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
- Grønnstruktur - eksisterende
- Grønnstruktur - nytt

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
- LNFR - areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Adkomstveg - nytt

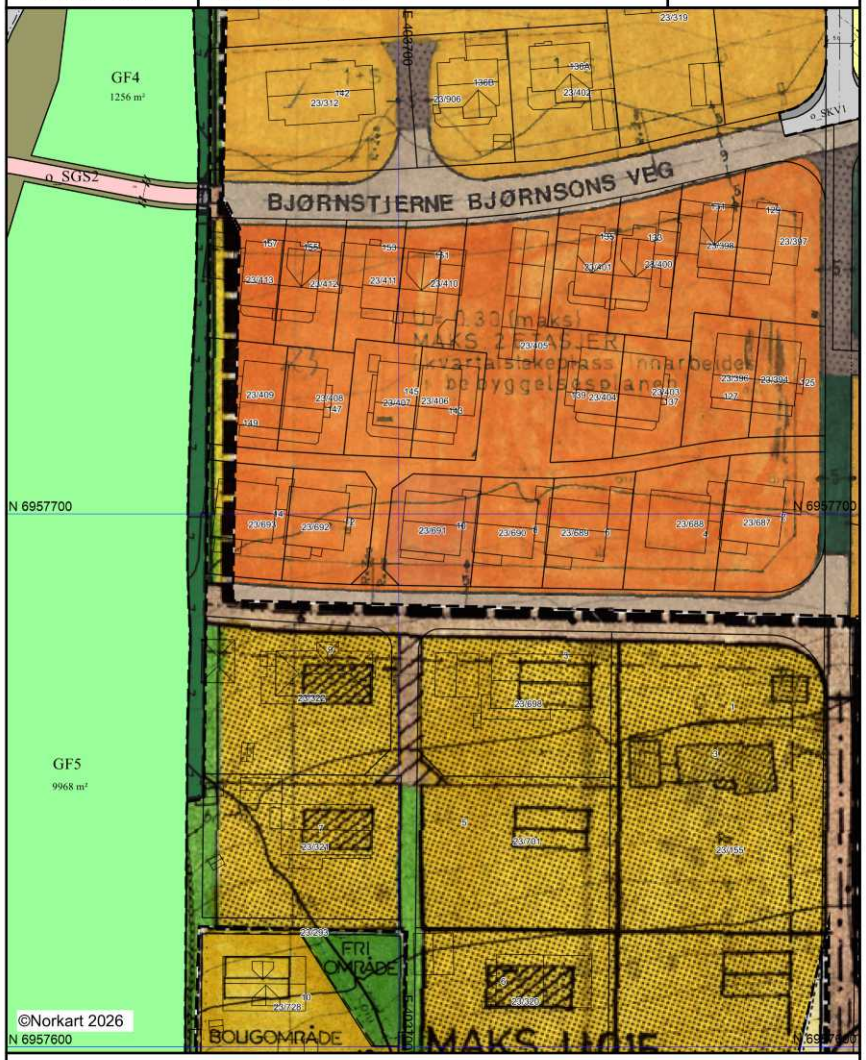
Molde kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 23/691
Adresse: Nybøvegen 10
Utskriftsdato: 12.05.2026
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, frittliggende småhus

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Annen veggrunn, grøntarea

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
Friområde

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
Sikringsone - Frisikt

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
Sikringsonegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde

1271

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSFORSLAG FOR STRANDHEIM-HYBØ MOLDE KOMMUNE

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

§ 2. Området er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friområder.
C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.
D. Tomter for konsentrert boligbebyggelse.

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 friområder.

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

C. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 6. Det enkelte hus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelsen.

§ 7. I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform.

§ 8. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate på 50 $m^2$.

I tillegg må opparbeides plass for henstilling av minst én bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Om nødvendig kan bygningsrådet påby at garasjer for naboeiendommer bygges i grenselinjen, men bak byggelinjen.

Garasje kan tillates sammenbygd med bolighuset.

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



§ 10. Ved anmeldelse av bolighus skal det utarbeides plan for hvordan garasjespørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

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

D. Konsentrert boligbebyggelse.

§ 12. Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 13. På eget tomteområde skal det utlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet. En av disse skal være i garasje eller carport.

§ 14. Forhager, mellomrom mellom bebyggelsen og ubebygde deler for øvrig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en plan for hvert felt som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, plass for søppelspann, oljefat o.l.

§ 15. Innhegning av forhager og grøntanlegg, samt oppsetting av delegjerder i eiendomsgrensene kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

E. Fellesbestemmelser.

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

Fellesgarasjer eller småverksteder kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige, jfr. også § 11.

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. Der det ikke er vist på planen skal etasjeantall og høyde godkjennes av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 72.

§ 20. Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje ved hekk eller buskplanting og kantstein.

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

§ 21. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

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

§ 23. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.

Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

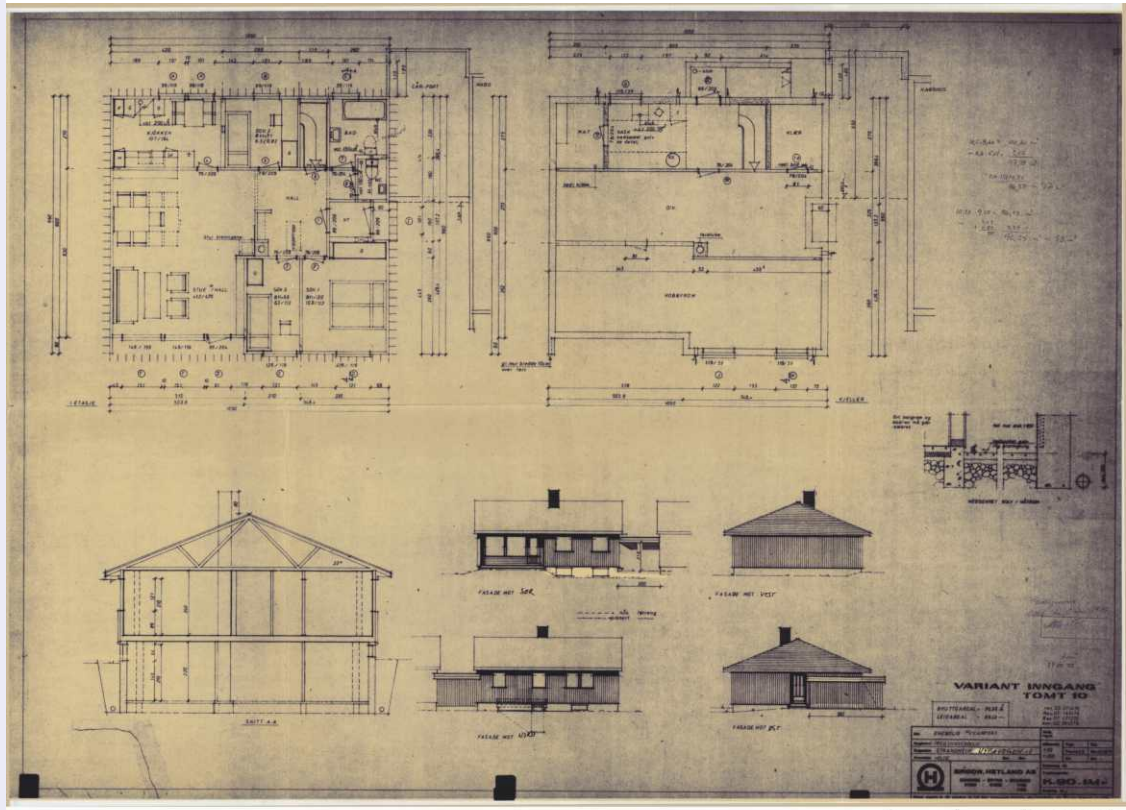
Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friområde der dette virker naturlig og ikke ødelegger trafikksikkerheten for de gående eller lekende.

§ 24. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til anvendelse.

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

Stadfestet den 2. januar 19 73

MILJØVERNDEPARTEMENTET



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** for enebolig.

*Byggherre:* Molde Kommune (senere Statens Bygge- og Eiendoms - direktorat).

*Eiendom:* Nybøvegen 10 *g.nr.* *b.nr.*

*Arbeidssted:* Nybøvegen 10

*Ansvarshavende:* Erling Eik, Brødr.Hetland A/S, 6400 Molde.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1977.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før 1/6-77

innflytting kan skje den: 25/2-77

*Molde, den* 16/2-77

Otto Vist.

*Følgende arbeide gjenstår:*

1. Peiskamin må få forskriftsmessig avstand til treverk (30 cm), og forskriftsmessig plate på golv foran ildsted.
2. Reparasjon av tapet ved pipe i stue og gang.
3. Bedre tetting mellom pipe og pipeveksel i tak - himling.
4. Fullføring av isolasjon på avtrekkskanal fra kjøkken-ventilator.
5. Trapp ved inngangsdør og trinn ved terrassedør.
6. Rekkverk på kjellerhals.
7. Utvendig malingsarbeid og litt malingsarbeid i kjeller (vinduer, trapp, dører). ./.
8. Fullføring av tilfylling/terrengbehandling.
9. Montering av husnummerskilt.
10. Tetting omkring kabelgjennomføringer o.l. i kjellerytterv egg.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

# Ferdigattest

**Etter plan- og bygningslovens § 21-10**

| Vår ref | Løpenr |
|---|---|
| 2016/2129 | 40715/2016 |

Byggested
Nybøvegen 10, 6410 MOLDE

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|
| 23 | 691 | | |

| Ansvarlig søker (navn og adresse) | Tiltakshaver (navn og adresse) |
|---|---|
| | Eimund Asbøl<br>Nybøvegen 10<br>6410 MOLDE |

| Vedtak/tillatelse | Vedtak dato | Vedtak nr |
|---|---|---|
| Tillatelse til tiltak | 27.06.16 | DS 16/334 |

## Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.

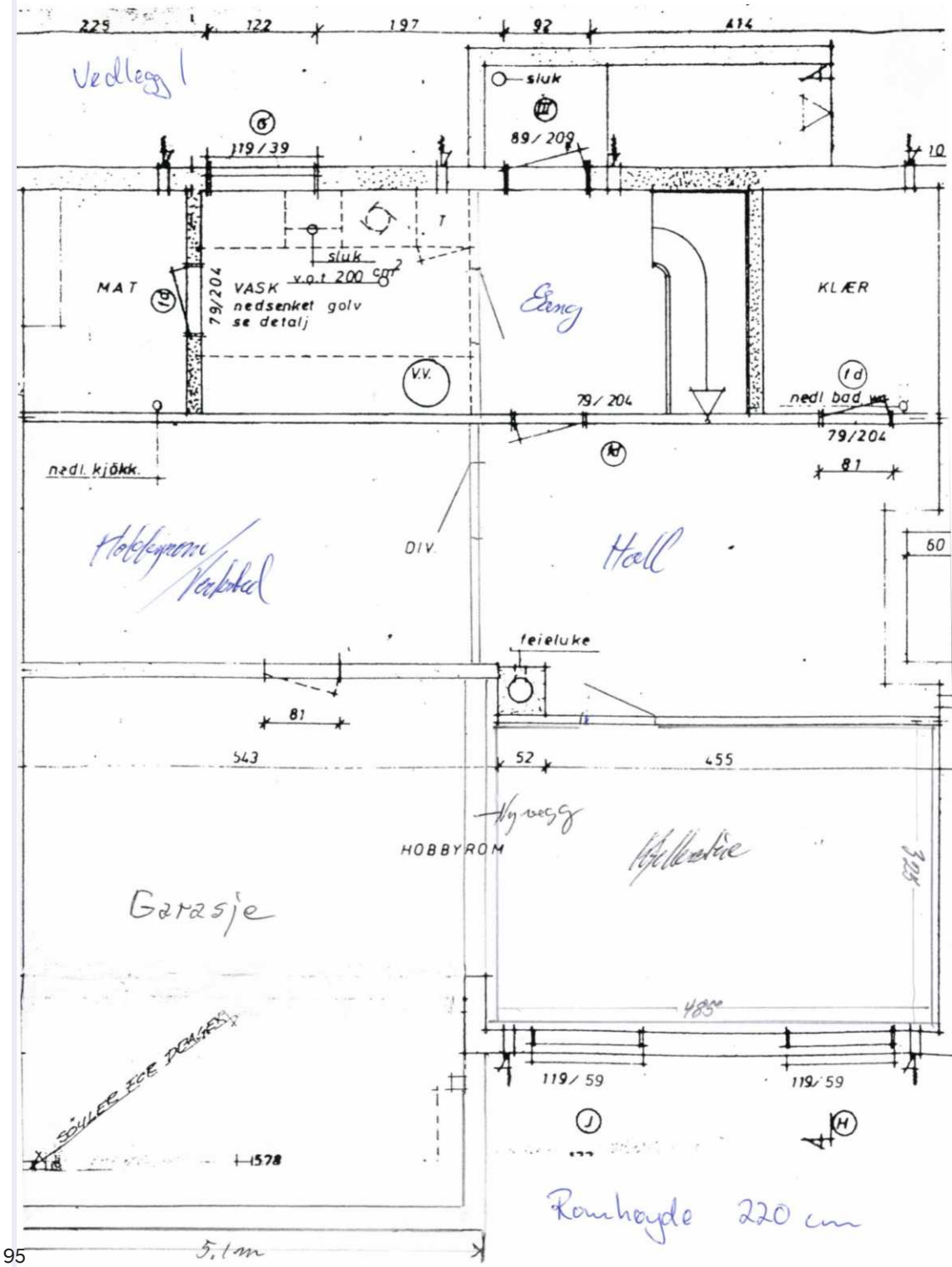
**Merknader**

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 04.07.16. 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 | For Byggesak og geodata |
|---|---|---|
| Molde | 05.09.2016 | Aleksander Aasen Knudsen<br>Enhetsleder<br>(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur) |



MOLDE KOMMUNE

Kristin Glæstad Vonheim
Nybøvegen 10
6410 MOLDE

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-20/00142-7 | Kristine Jønsson | 21.12.2021 |

## Nybøvegen 10, ferdigattest for tilbygg - gl molde 2017/1512

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 23 / 691 / 0 / 0
Tiltakshaver: Kristin Glæstad Vonheim

### Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg.
Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen

Kristine Jønsson
byggesaksbehandler

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*







### Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 20.12.21. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/00142-5.

### Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

**Klagerett**
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

**Innholdet i klagen**
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.



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

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

**Kostnader ved klagesaken**
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.



Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

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

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



enova

# Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| **Nybøvegen 10, 6410 MOLDE** | |
| Dato for energimerking<br>**19.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-297552** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**13429960** |
| Gårdsnummer<br>**23** | Bruksnummer<br>**691** |
| Seksjonsnummer<br>— | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1977** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**188,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**145,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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 |
|---|
| **214,39 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **212,96 kWh/m²** | **30 879 kWh** |

# Nybøvegen 10, 6410 MOLDE

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Nybøvegen 10, 6410 MOLDE

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

### Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS**
Dato: 12.05.2026
Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde
Telefon: 71 19 18 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

## NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **23** | Bnr: | **691** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Nybøvegen 10, 6410 MOLDE** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>Utført ☒ Ikke utført ☐ | Siste dato for tilsyn:<br>06.02.2024 |
| **Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget:**<br>Ja ☐ Nei ☒ | Frist for tiltaksplan: |
| **Siste status for feiing:**<br>Utført ☐ Ikke utført ☒ | Siste dato for feiing:<br>30.04.2026 |
| **Antall registrert skorsteiner på eiendommen:** | Antall pipeløp: 1 |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>Ja ☐ Nei ☒ | |

**Kommentar:**

**Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.**

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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




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

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260183 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Nybøvegen 10, 6410 Molde.
Gnr. 23, Bnr. 691 og Gnr. 23, Bnr. 405, 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 16 500,- 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: 13260183
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.06.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no