

Velkommen til

Jordbærvegen 33 A, 6421 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jordbærvegen 33 A
6421 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 700 000,-
Omkostninger	kr	193 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 893 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2023
BRA/BRA-i	160 / 138 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jordbærvegen 33 A, 6421 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 33, Bnr. 450, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	7 700 000,-
Omkostninger	kr	193 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 893 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 910 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 192 500,-

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

Sum omkostninger kr 193 590,- 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 14 771,- pr. år 2026. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp og renovasjon. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Beløpet for kommunale avgifter er ikke inkludert eiendomsskatt.

Boliger ferdigstilt etter 1.1.2020 har fritak for eiendomsskatt i tre år. Fritaket beregnes med utgangspunkt i dokumentert ferdigstillelsesdato, som for denne eiendommen vil si 13.10.2026.

Skattesatsen for alle typer eiendom i hele kommunen er 3,6 promille. Kommunestyret har bestemt at Skatteetatens formuesgrunnlag skal benyttes som takst på boliger, se avsnitt "Formuesverdi".

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Eiendommen blir per dags dato ikke fakturert for feiegebyr, dette må påregnes.

Areal
BRA - i: 138 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 160 m²
TBA: 38 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 378 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med mindre plenareal, terrengmurer, gruset vei og parkering.

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, entrè, 3 soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.
2. etasje: Trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad og walk-in closet.

Innhold iht. tilstandsrapport.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte tak med listefri utførelse. Kjøkken innredning med med romslig frittstående øy med skuffer, malte finer fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 kum i bakelitt med tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og fuktsensor montert. Platetopp med integrert avtrekk/kullfilter montert.

Bad 1. etasje: Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak med tilhørende listverk.Flis på gulv med sluk i dusj og under badekar (delt fall), samt elektriske varmekabler. Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør/vegg montert med tilhørende armaturer. Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom 1. etasje: Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak/takplater med tilhørende listverk. Vaskerom har vinylbelegg på gulv med sluk og elektriske varmekabler/gulvvarme montert.Vaskerom har plast sluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Vaskeroms innredning med malte
finer fronter, laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran med fuktsensor og magnet ventil montert i rommet

Bad 2. etasje: Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak med tilhørende listverk.Flis på gulv med sluk/slukrist og elektriske varmekabler. Badeinnredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegg montert med tilhørende armaturer. Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.

Standard iht. tilstandsrapport.

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

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig med saltak på 2 plan oppført i 2023 med tilbygget garasje og bod. Bygningen har støpte ringmurselement på avrettett

singelpute og som er behandlet utvendig med pre fabrikkerte sementplater. Gulv på grunn av støpt og avrettet betongpuss plate, med isolasjon og radon/fuktsperre montert, ut ifra bygningens referanse nivå. Etasjeskille er oppført trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over ringmur er oppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for liggende falset kledning med behandlet overflater. Takkonstruksjon er oppført av luftet, pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak og taktekking av profilerte stålplater med tilhørende takrenner. Utkraget veranda i 2. etasje av impregnerte bjelker, drypp plater med takrenne, impregnert dekke og tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater. Takterrasse over garasje med ubehandlet betongdekke med tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater og rekkverk i tre mot nord. Underliggende garasje med bod. Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 13.10.2023.

Oppvarming
Varmepumpe. Peisovn på stue. Elektrisk varmekabler på begge bad og vaskerom.
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
B, Grønn
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Årølia BK3 - ME (planid 201907) og ligger i et område regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 790 096,- for 2024
Sekundærverdi kr 7 160 384,-.

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
Berit Grimsmo Øines og Jade Thalia Ridvan Skarbøe

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 1466083
Dato: 19.11.2021
Gjensidig rett til å etablere felles teknisk anlegg
Bestemmelse om vannledninger fra kommunalt anlegg med stikkledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 1466083
Dato: 19.11.2021
Gjensidig rett til å etablere felles teknisk anlegg
Bestemmelse om overvann med stikkledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,85 % 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).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 343,-
Fotograf kr. 3 790,-
Tilstandsrapport kr. 20 000,-
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 Selmax AS
- Fotograf Efkt
- Stylist

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket.

SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 08.05.2026 av Endre Eikrem i Selmax AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

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

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Feil I fall mot sluk på begge bad. Entreprenør er i gang med å utbedre dette.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Tomtegrensen (pinnen) som tilhører boligen på baksiden av huset strekker seg bak gjerdet og over på naboens tomt pga av terrenget. Delen bak gjerdet blir da hovedsakelig kun brukt av nabo.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder,

type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 08.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 24.04.2026
- Ferdigattest datert 13.10.2023
- Bygningstegninger
- Eiendomsrapport
- Tinglyst erklæring datert 19.11.2021
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Grunnkart
- Energimerking

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

Forsikring

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

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

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

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








MATISSE




Peter Pan















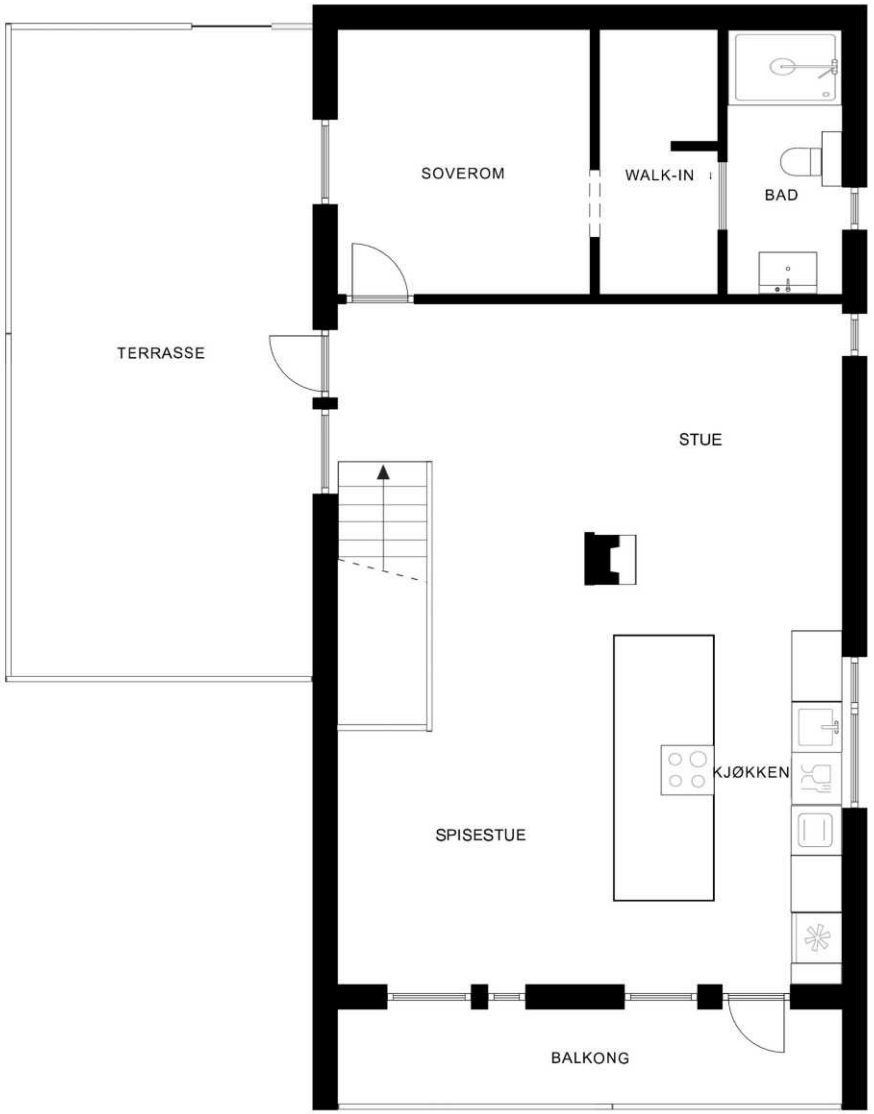

33A

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.



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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 33, bnr. 450

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18174-2345 **Eiendomsverdi ref nr:** OA1653

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

Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

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

Selmax AS

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

Rapportansvarlig

Endre Eikrem

endre@selmax.no
469 62 353

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiet bolig med garasje.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra plan og bygningsloven av 2017 med påfølgende teknisk forskrift, pre aksepterte løsninger og dennes veiledninger.
Generelt fremstår boligen med god standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Boligen er fortsatt under garanti ansvar fra utbygger.
Dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger i boligmappen til eiendommen.
Noe utbedringer av våtrom og garasje utført i regi av utbygger i 2026 og dokumentasjon på dette blir lastet opp i bolig mappen.
Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

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

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

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Lakkerte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra byggeår og besiktiget fra bakkenivå.Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner stål montert på braketter med tilhørende nedløpsrør og beslag, samt snøfangere montert.Boligen har tradisjonell isolert bindingsverks konstruksjon fra oppføringstidspunktet/bygningens referansenivå (normal byggeskikk) med vindtette plater/vindsperre, isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning med behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Deler av yttervegg konstruksjon er skjult konstruksjon og det legges da til grunn normal utførelse/pre aksepterte utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen.Pre fabrikkerte takstol konstruksjon med undertak av su-plater/plate og lekter for taktekking.Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet så langt dette lot seg kontrollere.Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag.Behandlet ytterdør til hovedinngang og balkongdører i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.Utkraget veranda i 2. etasje av impregnerte bjelker, drypp plater med takrenne, impregnert dekke og tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater. Takterrasse over garasje med ubehandlet betongdekke med tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater og med rekkverk i tre mot nord. Støpt trinn foran hovedinngang med ubehandlet overflater.Utvendige screen-persienner er montert i 2. etasje mot syd og på ett vindu mot vest, med elektrisk styring. Utstyret er ikke funksjonstestet.Garasje under terrasse mot vest med ubehandlet betong på gulv, ubehandlet plater på vegger og ubehandlet betong i tak. El. bil lader montert. Garasjeport i stål og glassfiber med automatisk portåpner montert.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat og flis på gulv, malte plater og flis på vegger og malte tak med listefri utførelse.Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med radon/fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Målte avvik er fra 4-7 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav. Mindre lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt. Isolert stålpipe og peis med 3 veis lukket innsats montert i stue med glassplate på gulv. Pipen har heldekkende beslag over tak.Boligen har innvendig trapp med malte vanger, lakkerte trinn og tilhørende rekkverk i tre/glass med tilhørende håndrekke.Boligen har malte glatte dører/skyvedør innvendig med tilhørende listverk.Plasstilpasset garderobe montert i walk in closet, garderobeskap i entre og luke til kryploft med stige montert.Bod under terrasse mot vest med ubehandlet betong gulv, ubehandlet plater/betong på vegger og ubehandlet betong i tak. Ventil i vegg mot garasje montert.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tettesjikt opplastet i boligmappen.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrom har vært underlagt ansvarlig uavhengig kontroll ved oppføring.Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak med tilhørende listverk.Flis på gulv med sluk/slukrist og elektriske varmekabler. Fallforhold har mindre avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Bad har plast sluk/slukrenne og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegg montert med tilhørende armaturer. Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger, vegg med skyvedør og plasstilppasset garderobe. Våtrommet har vært underlagt uavhengig kontroll ved oppføring og er under garanti ansvar fra utbygger.

Vaskerom i 1. etasje

Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tettesjikt opplastet i boligmappen.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrom har vært underlagt ansvarlig uavhengig kontroll ved oppføring.Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak/takplater med tilhørende listverk.Vaskerom har vinylbelegg på gulv med sluk og elektriske varmekabler/gulvvarme montert.Vaskerom har plast sluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Vaskeroms innredning med malte finer fronter, laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran med fuktsensor og magnet ventil montert i rommet.Definisjon av våtsoner på vaskerom er at hele gulvet, inkludert overgang til vegg, regnes som våtsone fordi vann kan flomme utover hele gulvet ved uhell. Veggflater rundt skyllekar/servant og vaskemaskin defineres som våtsoner, men små vaskerom (<4m2) regnes ofte alle vegger som våtsone. I dette tilfellet er fordelerskap for rør i rør plassert for langt inne i vegg og det blir åpninger mellom våtromsplater og selve fordeler skapet (Åpent inn i vegg). Fordelerskap står mest sannsynlig ikke i definert våtsone, men er en lite god håndverksmessig utførelse når øvrige overflater i rommet er utført med fuktsikre overflater.
Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger, gulv på grunn og mot tilstøtende våtrom. Våtrommet har vært underlagt uavhengig kontroll ved oppføring og er under garanti ansvar fra utbygger.

Bad i 1. etasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tettesjikt opplastet i boligmappen.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrom har vært underlagt ansvarlig uavhengig kontroll ved oppføring.Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak med tilhørende listverk.Flis på gulv med sluk i dusj og under badekar (delt fall), samt elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Bad har plast sluk/slukrenne og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.
Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør/vegg montert med tilhørende armaturer.
Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger, gulv på grunn og mot tilstøtende våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte tak med listefri utførelse. Kjøkken innredning med med romslig frittstående øy med skuffer, malte finer fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 kum i bakelitt med tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og fuktsensor montert.Platetopp med integrert avtrekk/kullfilter montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap montert.Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under boligen er også av plast ut i fra bygningens referansenivå/byggeskikk.Boligen har balansert ventilasjon med enhet plassert i vaskerom.Opplegg for vaskemaskin og nedfelt skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens vaskerom.
Varmepumpe montert.Boligen har ca. 300 liters varmtvannstank med trykktank montert i vaskerom.Innvendig hovedstoppekran med fuktsensor og magnet ventil montert i vaskerom.Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert. El. bil lader montert i garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og stedlige sprengstein masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.Overvannsledning i pvc materiale med drenerende masser montert. Overvannsledning er fra bygge år, taknedløp tilknyttet og vedlikeholds intervall er lite relevant for en bolig på 3 år. Selve byggegruben vurderes å være selvdrenerende så langt mulig å avdekke.Boligen har ringmur av isolerte pre fabrikkerte betongelement med utvendig sement plater som bærende bygningsdel for hovedkonstruksjon med stripefundament av betong under grunnmur på komprimert singel pute.Terrengmur mot nord, syd og øst side av naturstein.
Tomten er opparbeidet med mindre plenareal, terrengmurer, gruset vei og parkering.Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra bygge år. Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 3 meter.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

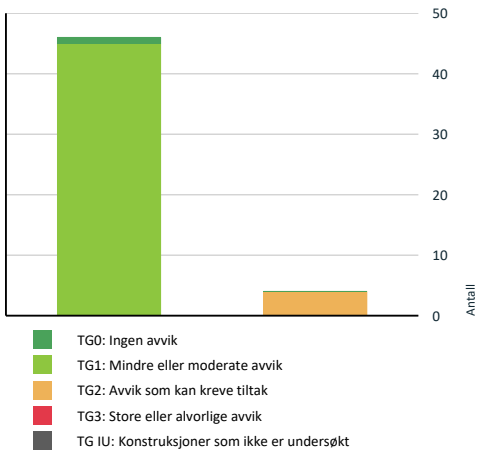
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG





Byggeår
2023

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert screen persienner mot syd og ett vindu mot vest i 2. etasje
2024	Modernisering	Montert tilpasset garderobe i walk in closet
2024	Modernisering	El. bil lader montert i garasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner stål montert på braketter med tilhørende nedløpsrør og beslag, samt snøfangere montert.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pre fabrikkerte takstol konstruksjon med undertak av su-plater/plate og lekter for taktekking.Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet så langt dette lot seg kontrollere.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Behandlet ytterdør til hovedinngang og balkongdører i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utkraget veranda i 2. etasje av impregnerte bjelker, drypp plater med takrenne, impregnert dekke og tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater. Takterrasse over garasje med ubehandlet betongdekke med tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater og med rekkverk i tre mot nord.







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trinn foran hovedinngang med ubehandlet overflater.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige screen-persienner er montert i 2. etasje mot syd og på ett vindu mot vest, med elektrisk styring. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier







Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

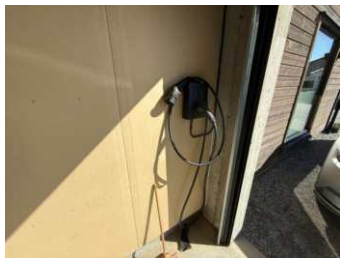
Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Garasje og bod under terrasse mot vest med ubehandlet betong på gulv, ubehandlet plater på vegger og ubehandlet betong i tak. El. bil lader montert. Garasjeport i stål og glassfiber med automatisk portåpner montert.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har laminat og flis på gulv, malte plater og flis på vegger og malte tak med listefri utførelse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med radon/fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Målte avvik er fra 4-7 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav. Mindre lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt.









Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe og peis med 3 veis lukket innsats montert i stue med glassplate på gulv. Pipen har heldekkende beslag over tak.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp med malte vanger, lakkerte trinn og tilhørende rekkverk i tre/glass med tilhørende håndrekke.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte dører/skyvedør innvendig med tilhørende listverk.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plasstilpasset garderobe montert i walk in closet, garderobeskap i entre og luke til kryploft med stige montert.



TG 1 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Bod under terrasse mot vest med ubehandlet betong gulv, ubehandlet plater/betong på vegger og ubehandlet betong i tak. Ventil i vegg mot garasje montert.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tettesjikt opplastet i boligmappen.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrom har vært underlagt ansvarlig uavhengig kontroll ved oppføring.



2. ETASJE > BAD

Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

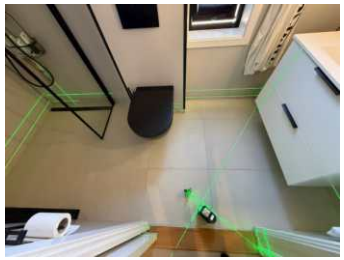
Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak med tilhørende listverk.

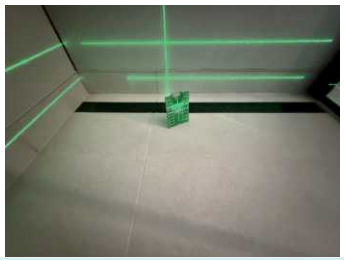
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med sluk/slukrist og elektriske varmekabler.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegg montert med tilhørende armaturer.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger, vegg med skyvedør og plasstilppasset garderobe. Våtrommet har vært underlagt uavhengig kontroll ved oppføring og er under garanti ansvar fra utbygger.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge opp med jevnlig visuell kontroll av våtrommet for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig, da hulltaking ikke har vært mulig. Konsekvensen av manglende hulltaking er at skjulte skader ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdaget fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tettesjikt opplastet i boligmappen.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrom har vært underlagt ansvarlig uavhengig kontroll ved oppføring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerom har vinylbelegg på gulv med sluk og elektriske varmekabler/gulvvarme montert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerom har plast sluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeroms innredning med malte finer fronter, laminat benkeplate med nedfelt skyllekar. Nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran med fuktsensor og magnet ventil montert i rommet.Definisjon av våtsoner på vaskerom er at hele gulvet, inkludert overgang til vegg, regnes som våtsone fordi vann kan flomme utover hele gulvet ved uhell. Veggflater rundt skyllekar/servant og vaskemaskin defineres som våtsoner, men små vaskerom (<4m2) regnes ofte alle vegger som våtsone. I dette tilfellet er fordelerskap for rør i rør plassert for langt inne i vegg og det blir åpninger mellom våtromsplater og selve fordeler skapet (Åpent inn i vegg). Fordelerskap står mest sannsynlig ikke i definert våtsone, men er en lite god håndverksmessig utførelse når øvrige overflater i rommet er utført med fuktsikre overflater.





Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger, gulv på grunn og mot tilstøtende våtrom. Våtrommet har vært underlagt uavhengig kontroll ved oppføring og er under garanti ansvar fra utbygger.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig inspeksjon av våtrommet for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader, da hulltaking ikke har vært mulig. Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte skader ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdaget fukt og påfølgende skader på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tettesjikt opplastet i boligmappen.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrom har vært underlagt ansvarlig uavhengig kontroll ved oppføring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak med tilhørende listverk.

1. ETASJE > BAD

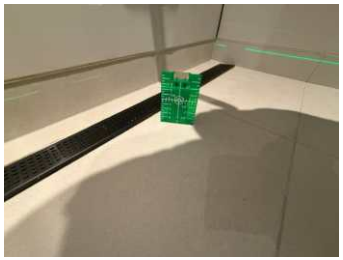
TG 1 Overflater Gulv

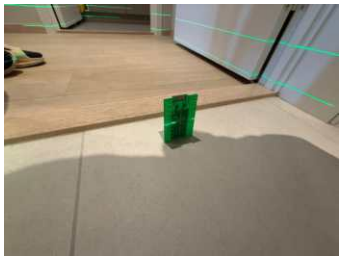
Beskrivelse

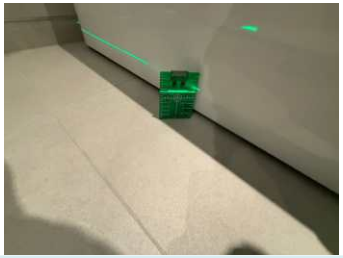
Flis på gulv med sluk i dusj og under badekar (delt fall), samt elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør/vegg montert med tilhørende armaturer.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via boligens balanserte ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger, gulv på grunn og mot tilstøtende våtrom.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt, med unntak av nedre del av våtromsplate/skjøt i dusj og som er reklamert på overfor utbygger og skal utbedres under garanti ansvar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge opp utbedring av reklamasjonspunktet i dusjsonen, samt være oppmerksom på eventuelle endringer i fuktforholdene over tid.
Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at det kan foreligge skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep, noe som gir økt usikkerhet og risiko for fremtidige fuktskader.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger og malte tak med listefri utførelse. Kjøkken innredning med med romslig frittstående øy med skuffer, malte finer fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 kum i bakelitt med tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og fuktsensor montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert avtrekk/kullfilter montert.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap montert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under boligen er også av plast ut i fra bygningens referansenivå/byggeskikk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med enhet plassert i vaskerom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe montert.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har ca. 300 liters varmtvannstank med trykktank montert i vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Innvendig hovedstoppekran med fuktsensor og magnet ventil montert i vaskerom.



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

Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert. El. bil lader montert i garasje.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Boligen er knapt 3 år, under garantiansvar og samsvarserklæring på anlegget foreligger i boligens FDV dokumentasjon.



Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Overvannsledning i pvc materiale med drenerende masser montert. Overvannsledning er fra bygge år, taknedløp tilknyttet og vedlikeholds intervall er lite relevant for en bolig på 3 år. Selve byggegruben vurderes å være selvdrenerende så langt mulig å avdekke.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har ringmur av isolerte pre fabrikkerte betongelement med utvendig sement plater som bærende bygningsdel for hovedkonstruksjon med stripefundament av betong under grunnmur på komprimert singel pute.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur mot nord, syd og øst side av naturstein.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med mindre plenareal, terrengmurer, gruset vei og parkering.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra bygge år.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 3 meter.





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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres rekkverk eller annen nødvendig sikring (Beplantning) på forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukere av området. Dette gjelder mot syd og øst på eiendommen.



Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

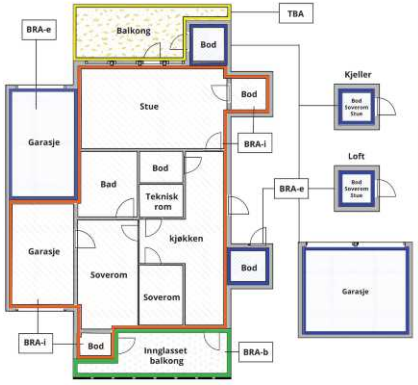
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	69			69	35
1. Etasje	69	22		91	3
SUM	**138**	**22**			**38**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad, walk-in closet		
1. Etasje	Vindfang, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad	Bod, garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Noe utbedring av avvik ved våtrom blir utbedret av utbygger som garanti sak før salg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Endre Eikrem	Takstingeniør

Jordbærvegen 33 A, 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 450
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	450		0	378.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jordbærvegen 33 A

Hjemmelshaver

Øines Berit Grimsmo, Skarbøe Jade Thalia Ridvan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig vei med privat avkjøring

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Regulert område/areal plan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med mindre plenareal, terrengmurer, gruset vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med saltak på 2 plan oppført i 2023 med tilbygget garasje og bod. Bygningen har støpte ringmurselement på avrettett singelpute og som er behandlet utvendig med pre fabrikkerte sementplater. Gulv på grunn av støpt og avrettet betongpuss plate, med isolasjon og radon/fuktsperre montert, ut ifra bygningens referanse nivå. Etasjeskille er oppført trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over ringmur er oppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for liggende falset kledning med behandlet overflater. Takkonstruksjon er oppført av luftet, pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak og taktekking av profilerte stålplater med tilhørende takrenner. Utkraget veranda i 2. etasje av impregnerte bjelker, drypp plater med takrenne, impregnert dekke og tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater. Takterrasse over garasje med ubehandlet betongdekke med tilhørende rekkverk i stål med innfelte glassplater og rekkverk i tre mot nord. Underliggende garasje med bod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.04.2026	Dokumentasjon på hele boligens el. anlegg/siste kontroll eller samsvarserklæring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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.





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

Jade Thalia Ridvan Skarbøe

Berit Øines

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jordbærvegen 33A
6421 Molde

1506-33/450/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Feil I fall mot sluk på begge bad. Entreprenør er i gang med å utbedre dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Tomtegrensen (pinnen) som tilhører boligen på baksiden av huset strekker seg bak gjerdet og over på naboens tomt pga av terrenget. Delen bak gjerdet blir da hovedsakelig kun brukt av nabo.

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.

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/00809-15	Stine Ugelvik Kanestrøm	13.10.2023

33/450 Jordbærvegen 33A, ferdigattest for enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 424 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BLINK HUS DALE MALO AS
Ansvarlig prosjekterende:	BLINK HUS DALE MALO AS
Ansvarlig prosjekterende:	MYRBOSTAD BYGG & ANLEGG AS
Ansvarlig prosjekterende:	RØRPARTNER COM AS
Ansvarlig utførende:	BLINK HUS DALE MALO AS
Ansvarlig utførende:	STIKK & MÅL AS
Ansvarlig utførende:	MYRBOSTAD BYGG & ANLEGG AS
Ansvarlig utførende:	RØRPARTNER COM AS
Ansvarlig utførende:	SOLLIE AS
Ansvarlig kontrollerende:	EIENDOMSTAKST MØRE OG ROMSDAL AS
Tiltakshaver:	ÅRØLIA VEST UTVIKLING AS

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig.

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

Molde kommune
Stine Ugelvik Kanestrøm
juridisk rådgiver

Fredrik Hyrum Svensli
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
BLINK HUS DALE MALO AS

Kopi til:
ÅRØLIA VEST UTVIKLING AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 03.10.2023. 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 sak BYGG-21/00809.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

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

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 dere om retten til å kreve slik dekning.





Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-33/450

Norkart
Utskriftsdato: 23.04.2026 11:27

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	378.7
Etablert dato	16.09.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	06.09.2023 06.09.2023	OPPM-21/00978 OPPM-23/00936		33/424 (-555,5), 33/446 (555,5) 33/277, 33/401, 33/447, 33/450, 33/451
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	06.09.2023 06.09.2023	OPPM-21/00978 OPPM-23/00936		33/424 (-378,7), 33/450 (378,7) 33/277, 33/401, 33/446, 33/451
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	06.09.2023 06.09.2023	OPPM-21/00978 OPPM-23/00936		33/424 (-360,4), 33/451 (360,4) 33/277, 33/446, 33/447, 33/450, 33/452
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.08.2021 13.09.2021	OPPM-21/00978	Tinglyst 18.09.2021	33/424 (-378,9), 33/450 (378,8) 33/277, 33/401, 33/446
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.08.2021 13.09.2021	OPPM-21/00978	Tinglyst 18.09.2021	33/424 (-360,4), 33/451 (360,4) 33/277, 33/446, 33/447, 33/450

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6959519.25	412055.19		Ja	378.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKARBØE JADE THALIA RIDVAN F020587*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jordbærvegen 33A 6421 MOLDE	Bosatt (B)
ØINES BERIT GRIMSMO F061090*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jordbærvegen 33A 6421 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Jordbærvegen 33 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6421 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	507 Årø	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	4 KVILTORP		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-33/450

Norkart
Utskriftsdato: 23.04.2026 11:27

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300889402		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	13.10.2023

1: Bygning 300889402: Enebolig (111), Ferdigattest 13.10.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	115
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.06.2021	10.06.2021	2021000809
Igangsettingstillatelse	09.06.2021	10.06.2021	21/809
Ferdigattest	13.10.2023	06.11.2023	BYGG-21/00809-15

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/450	-	-	-	-	-
Bolig	Jordbærvegen 33A	H0101	33/450	123,9	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	70,1	0	70,1	0	0	0
U01	0	91,8	0	91,8	0	0	0

Innsender:
Årølia Vest Utvikling AS
Storgata 41
6508 Kristiansund
Org nr 994 835 742

Doknr: 1466083 Tinglyst: 19.11.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM FELLES TEKNISK ANLEGG

For gnr 33 bnr 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, og 454 i Molde gjelder følgende:

Eiendommene har gjensidig rett til å etablere felles teknisk anlegg i grunnen for:

A Vannledninger fra kommunalt anlegg med stikkledninger frem til de enkelte bygningene

B Avløpsledninger med stikkledninger fra de enkelte bygningene frem til kommunalt anlegg

C Avløpsledninger for overvann med stikkledninger fra de enkelte bygningene frem til, og ut fra, felles fordrøyningsanlegg til kommunalt anlegg

Eiendommene har felles plikt til å gi adkomst for fremtidig vedlikehold og skal dele kostnadene til vedlikehold med like store beløp på hver eiendom.

Hustadvika, den 14/10 - 21
Årølia Vest Utvikling AS

Oddgeir Kato Dale
Kjell Inge Dale

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
Magnus Magerøy
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS



Reguleringsplan Årølia BK3 - øst

Plannummer: 201907

MOLDE - STIKKER SEG UT

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak *[…], [dato]*

Sist revidert 05.03.2020

§ 1	**Felles bestemmelser** Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	Plantype, planens formål og avgrensning Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 05.03.2020. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven §12-3. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 200918 vedtatt 26.04.2012. Hensikten med reguleringen er å endre boligformål fra bolig konsentrert (BK) til frittliggende småhusbebyggelse (BFS).
§ 1.2	Utearealer Ved byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 som skal vise: ▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terrenget ▪ valg og plassering av planter og trær samt bevaring av eksisterende vegetasjon ▪ utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater ▪ hvileplasser med utforming og møblering ▪ belysning ▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet ▪ utforming av gangarealer ▪ inndeling i private, halvprivate og felles/offentlige arealer ▪ materialvalg ▪ universell utforming av de ovennevnte tiltak ▪ tiltak knyttet til vassdrag ▪ angivelse av eksisterende trær som skal bevares ▪ tomtegrenser ▪ trapper og støttemurer ▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ garasjeplassering ▪ renovasjon Utomhusplanen er grunnleggende for byggesaken.

§ 1.3	Universell utforming Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles uteareal, lekeplasser o.l.
§ 1.4	Støy a. For planområdet skal det sikres at støynivået ligger innenfor grensene gitt i lov og retningslinjer. Det skal sikres at grenseverdiene overholdes spesiell for uteareal og lekeplasser. Oppfylling av kravene må dokumenteres. b. Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
§ 1.5	Miljø og bærekraft Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning. a. Inngrep i natur og landskap skal minimeres. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres. b. Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. c. Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.
§ 1.6	Kulturminner Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
§ 1.7	Tekniske anlegg a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

	b) Nettstasjonen skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.
§ 1.8	Lekeplasser/uteoppholdsareal Lekeplasser og uteoppholdsareal oppføres etter samme regler som satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025, vedtatt 06.10.2016.
§ 1.9	Parkering Parkeringsareal oppføres etter samme regler som satt i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025, vedtatt 06.10.2016.
§ 2	**Formål med detaljreguleringen** Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5: Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1) ▪ Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse ▪ Energianlegg ▪ Lekeplass
§ 3	***Bebyggelse og anlegg***
§ 3.1	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) a) Området merket BFS er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger. Tomannsboliger kan tillates. b) Maks bebygd areal (%-BYA) for området er satt til %-BYA=35 %. c) Bygg kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. d) Saltak/valmet tak kan ha maks mønehøyde 8,0 meter og takvinkel mellom 25 – 35 grader. e) Flatt tak kan ha maks gesimshøyde: 6,0 meter f) Pulttak kan ha maks gesimshøyde: 8,0 meter og takvinkel mellom 25 – 35 grader. g) Illustrasjonsplan vedlagt reguleringsplanen er ikke juridisk bindende. h) Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, der minst en kan være garasje. i) Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

§ 3.2	Energianlegg (BE) Område merket BE er avsatt til energianlegg/trafostasjon.
§ 3.3	Lekeplass (BLK) a) Område merket f_BLK1 er avsatt til felles nærlekeplass. b) Lekeplass f_BLK1 tilknyttes og skal ha sambruk med offentlig lekeplass i reguleringsplan Årølia vest, vedtatt 11.12.2003. c) Det kan opparbeides en sti over området. d) Lekeplass f_BLK1 skal opparbeides med lekeplassapparat, minimum en sandkasse, en benk og 1 lekeapparat.
§ 9	**Rekkefølgebestemmelser**
§ 9.1	Krav vedrørende vegetasjon Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter
§ 9.2	Krav til veger, vann- og avløpsledninger Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
§ 9.3	Krav før ferdigattest for tiltak Før det utstedes ferdigattest for tiltak på enkelttomter og veianlegget, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak (hvis planlagt/nødvendig): ▪ Sikringsgjerder langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l. ▪ Gjerde mellom boligeiendom og lekeplass, grønnstruktur, LNF-områder o.l.

	▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med utomhusplan.
§ 9.4	Overvannshåndtering Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Vannbalansen skal opprettholdes i utbyggingsområdet for å ivareta vannets kretsløp.
§ 9.5	Lekeplass Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.

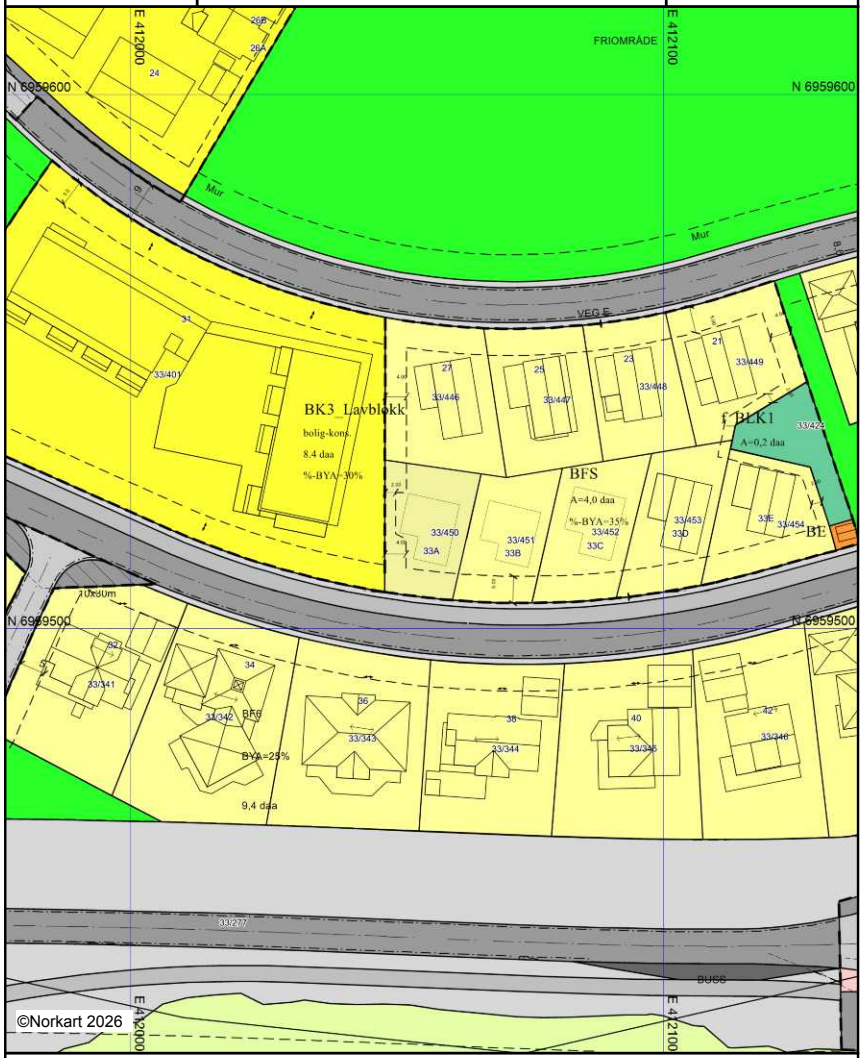
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/450
Adresse: Jordbærvegen 33A
Utskriftsdato: 23.04.2026
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-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Bussholdeplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Energianlegg
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn - tekniske anlegg
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 tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Regulert møneretning
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

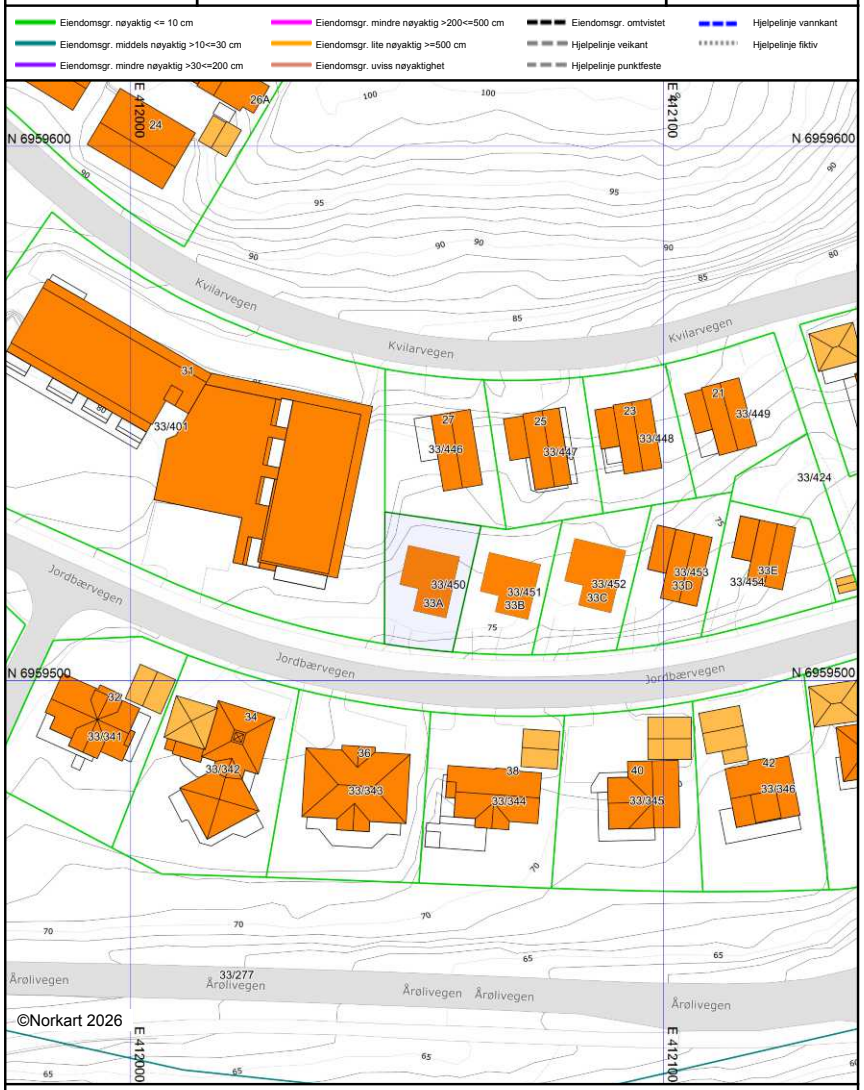
Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/450
Adresse: Jordbærvegen 33A
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

enova

Energiattest

B

Adresse	
Jordbærvegen 33A, 6421 MOLDE	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288772**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300889402**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **450**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2023	**Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,5 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
93,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
93,07 kWh/m²	**13 035 kWh**



Jordbærvegen 33A, 6421 MOLDE

Detaljering

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



Jordbærvegen 33A, 6421 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

JORDBÆRVEGEN 33A

Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Årølivegen/Kvilarvegen Linje 701	5 min 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	6 min

SKOLER

Årølia skole (1-7 kl.) 278 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	8 min 3.9 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	13 min 6.7 km
Molde videregående skole 770 elever	14 min 7 km

> «Landlig nærhet til byen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

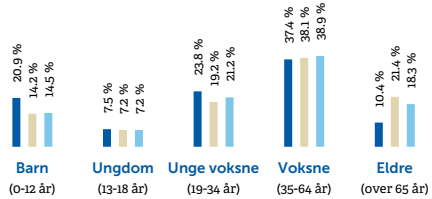
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årø/Strande	2 468	1 074
Molde kommune	32 002	16 736
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Årølia barnehage (1-5 år) 110 barn	11 min 0.9 km
Krohnstad Montessori barnehage (1-5 ... 84 barn	15 min 1.3 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Årølia Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Bunnpris Kviltorp Post i butikk, PostNord	7 min 3.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

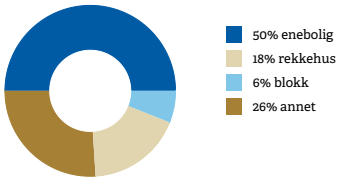
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Årølia Kunstgressbane Fotball	**10 min** 0.9 km
Rivalbanen ballbane Ballspill, fotball	**11 min** 0.9 km
Aktiv trening Moldehallen	**10 min**
Pro Gym Molde	**15 min**

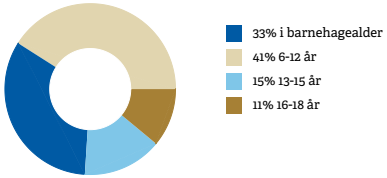
BOLIGMASSE



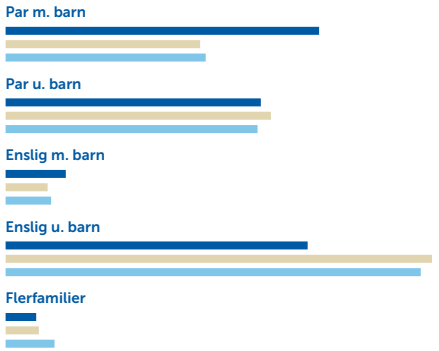
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	**11 min**
Apotek 1 Roseby	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



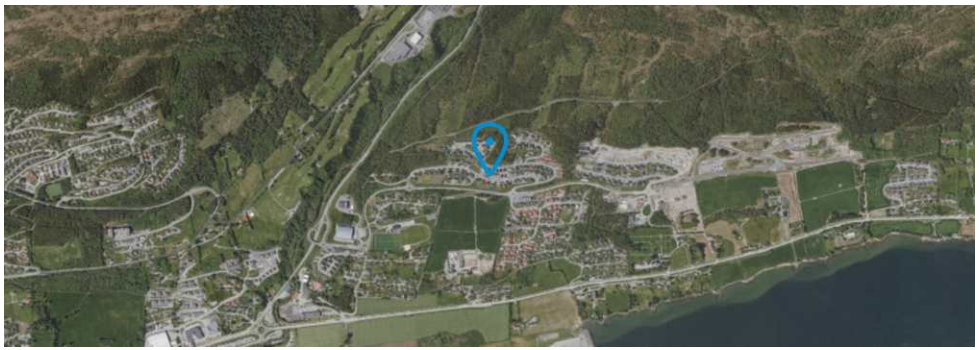
FAMILIESAMMENSETNING

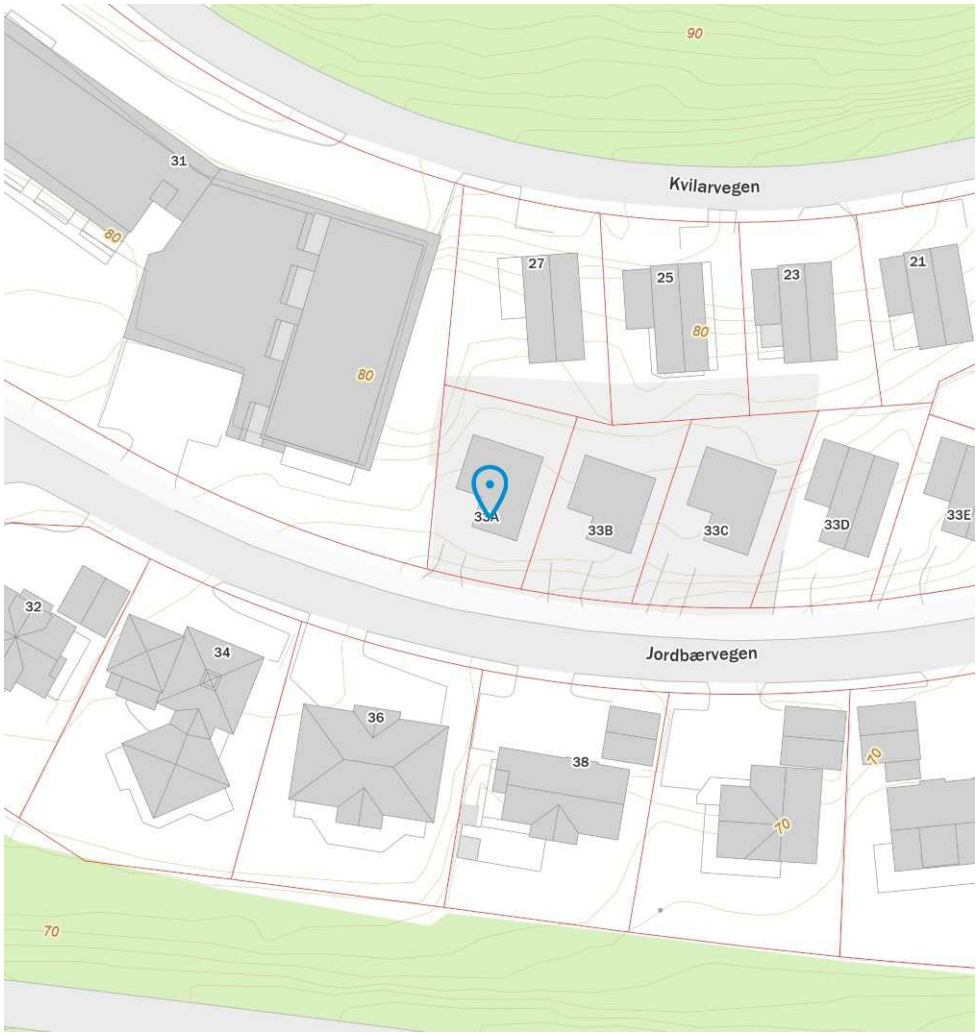


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260151 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Jordbærvegen 33 A, 6421 Molde.
Gnr. 33, Bnr. 450, 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: 13260151
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.05.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no