

Velkommen til

Elvaskaret 15, 6416 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Elvaskaret 15
6416 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/P-Rom	167 / 167 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!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Elvaskaret 15, 6416 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 27, Bnr. 333, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 680 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 162 500,-

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

Sum omkostninger kr 163 590,- 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 24 679,- pr. år 2026
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 10 090), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 167 m²
BRA totalt: 167 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA totalt:
BRA-i: 167 m².
TBA: 9 m².

1. etasje:
BRA-i: 87 m².
TBA: 9 m².

Kjeller:
BRA-i: 62 m².

Hybel:
BRA-i: 18 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Biloppstilling på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 963 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei og parkering.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen består av en hoveddel over to etasjer samt en hybeldel i underetasjen, og inneholder:
1.etasje: Gang, entré, bad, 2 soverom, spisestue, stue/kjøkken.
Kjeller: Entré, vaskekjeller, gang, bad, soverom, 2 boder.
Hybel: Soverom/gjesterom/kjøkken, bad/vaskerom.

Standard
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.08.2026

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

1.etasje:

Kjøkken:
Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette oveflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra JKE består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene er flislagt, og himlingen har malte, slette overflater. Gulvet er flislagt og oppvarmes med elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og skuffeseksjon med glatte fronter. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Overflater:
I 1.etasje er det laminatgulv i entréen, mens øvrige rom har parkettgulv. Veggene er i hovedsak utført med malte, slette overflater. Soverommene har platekledde vegger, og i entréen er én yttervegg kledd med panel. Himlingene er utført med malte, slette overflater.

Innvendig trapp:
Boligen har en innvendig trapp i trekonstruksjon med malte overflater. Trappen er utført med tette opptrinn og trappeneser i aluminium. Rekkverket er malt og består av langsgående bord.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Underetasje:

Bad:
Det er flis på veggene, og malte slette overflater i himlingen. Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, badekar og dusjnisje med glassdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og luftespalte i dørbladet.

Overflater:
I kjelleren er det laminatgulv i deler av entréen, parkett på soverommet og flislagte gulv i gangen samt i én bod. Vaskekjelleren og øvrig bod har malte betonggulv, mens hybeldelen har laminatgulv. Veggene er hovedsakelig kledd med malte plater, med stedvis eksponerte og malte betongvegger. Himlingene er utført med panel i én bod, mens øvrige himlinger er kledd med folierte trefiberplater og malte gipsplater.

Hybel:

Andre innvendige forhold:
I hybelen er det fremlagt strøm, vann og avløp tiltenkt til en kjøkkenkrok i hybeldelen.

Bad/vaskerom:
Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og oppvarmes med elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffeseksjon med glatte fronter. Rommet er videre utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Moderniseringer de siste år:
2026 - Modernisering: Det er oppført en utvendig trapp i plassbygd betong på østsiden av boligen.
2026 - Modernisering: Det er bygget en ny veranda over eksisterende betongdekke. Det er også lagt opp til en potensiell utvidelse av verandaen på vestsiden.
2026 - Modernisering: Badet i hybeldelen ble oppført. Arbeidet ble utført av Murmester Mørkedal AS og Ola og Knut Brakstad AS.
2026 - Modernisering: Det ble lagt nytt diffusjonsåpent undertak og taktekking.
2026 - Modernisering: Det har blitt installert nye vinduer i nesten hele boligen, og ny vindsperre og bordkledning er montert. Innvendig er ytterveggene tilleggsisolert med 50 mm.
2026 - Modernisering: Det har blitt redrenert utvendig rundt hele boligen, med nye drensrør, fuktsperre, 50 mm isolasjon og

drenerende masse. Arbeidet er utført av Gammelseter Maskin og Romsdalservice AS.
2026 - Modernisering: Innvendige overflater er renovert, med nytt gulv, vegger og himling i store deler av boligen.
2026 - Modernisering: Det er fremlagt nytt vanninntak og nytt avløpsrør inn til boligen fra kommunale ledninger.
2026 - Modernisering: Det elektriske anlegget er sjekket og kontrollert. Det er også lagt opp nytt elektrisk anlegg i store deler av boligen. Arbeidet er utført av Angvik Elektro AS.
2021 - Modernisering: Badet i kjelleren og i 1.etasje ble totalrenovert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger med flott utsikt i et rolig og barnevennlig boligområde nord for Molde sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og gode bussforbindelser til sentrum. Området er attraktivt for barnefamilier med flere leke- og rekreasjonsområder i nærområdet, samt gode muligheter for turer og friluftsaktiviteter året rundt. Fra eiendommen er det enkel adkomst til både sentrum, sjøområder og populære turområder, noe som gir en attraktiv kombinasjon av naturskjønne omgivelser og nærhet til byens fasiliteter.

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

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.08.2026

Enebolig med hybeldel i kjelleren, oppført over to plan i 1969. Boligen er gjennom årene blitt oppgradert og renovert, og har de senere årene gjennomgått en omfattende renovering med modernisering av store deler av bygningsmassen. Tomten er romslig og utgjør ca. 963 m². Boligen fremstår i god teknisk og vedlikeholdsmessig stand, og gir et godt helhetsinntrykk ved befaring. Bygningen er oppført i samsvar med de byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger og endringer utført i ulike perioder.

Takkonstruksjon, beslag og tekking:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av sutaksplater med overliggende diffusjonsåpent undertak og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen. Taket er tekket med Planja stålpannerplater. Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall.
Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag, og det er montert stigetrinn for feieradkomst og snøfangere. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene i kjelleren er oppført i murkonstruksjon, utvendig isolert og pusset. Ytterveggene i hovedetasjen er oppført i isolert bindingsverk av tre med vindsperre, luftespalte og utvendig stående trekledning. Veggene innvendig er tilleggsisolert med ca. 50 mm på innsiden.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2017- 2026.

Utvendige dører:
Boligen har malte ytterdører med glass både i boligen og i kjelleren I tillegg er den en fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass. I hybelen er det en balkongdør med 2-lags isolerglass. Dørene er hovedsakelig fra 2026, med unntak av hovedytterdøren som er av eldre årgang.

Veranda:
Boligen har en romslig sørvendt veranda på cirka 9 m². Verandaen er oppført i betong, med overliggende terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler, kombinert med glass i front. Det er også tilgang til strøm på verandaen.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe og ildsted:
Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en ovn som er plassert på stuen.

Oppvarming:
Varmekabler i gangen i kjeller, samt våtrom. Boligen varmes opp med vedovn i 1. etasjen og varmekabler i kjellergangen og på våtrom.

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Ved visuell inspeksjon og kontrollmålinger ble det ikke registrert forhold som ga indikasjoner på setninger eller bevegelser i bygningen.

Drenering og fuktsikring:
Boligen ble redrenert i 2026. Arbeid med drenering inkluderer isolering, drenerende masser og fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold i kjelleren.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har hovedsakelig vannrør med rør-i-rør-system. Det er stedvis benyttet kobberrør, blant annet til vaskekjelleren og kjøkkenet. Det er montert fordelerskap i tilknytning til alle våtrom.
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med vegg- og spalteventiler, som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. I nyere

boliger er det normalt balansert ventilasjon eller annen mekanisk ventilasjonsløsning som gir bedre kontrollert luftutskifting. Dagens ventilasjonsløsning kan derfor gi noe lavere luftutskifting enn dagens standard, men forholdet vurderes som normalt ut fra boligens alder og påvirker ikke tilstandsgraden.

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

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

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringstidspunktet.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapport:
- Ingen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak) i tilstandsrapport:
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen.
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) omfatter undersøkelsen kun visuell kontroll av skorstein over tak fra tilgjengelige områder. Det er ikke utført nærmere teknisk kontroll, funksjonsprøving eller tilstandsvurdering av innvendig pipeløp, røykrør eller ildsteder. Eier har ansvar for at fyringsanlegget er i forskriftsmessig stand og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare for brann eller annen skade. Feiing og tilsyn med fyringsanlegg utføres av kommunen eller kommunens representant etter behov og risikovurdering. Det vises derfor til eventuell dokumentasjon, feierapporter, tilsynsrapporter og annen dokumentasjon fra brann- og feiervesenet for nærmere opplysninger om fyringsanleggets tilstand og funksjon.
Konsekvens: Sprukne ildstein kan redusere peisens varmebestandighet og sikkerhet, samt føre til videre sprekker og mulig skade på peisinnsatsen ved bruk.
Tiltak: Det anbefales å skifte de sprukne ildsteinene for å sikre riktig funksjon og forebygge ytterligere skader.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Konsekvens: Durgo ventilen tilfredsstiller ikke gjeldende norske forskriftskrav for kloakklufting, og kan i enkelte situasjoner gi utilstrekkelig lufting av avløpssystemet. Dette kan medføre luktproblemer og redusert funksjon i avløpsinstallasjonen.
Tiltak: Det anbefales å vurdere etablering av forskriftsmessig primærløsning for kloakklufting i henhold til gjeldende norske krav. Eksisterende Durgo-ventil kan eventuelt benyttes som sekundær ventilasjon dersom dette vurderes teknisk forsvarlig.

Følgende er benevnt om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for enebolig m/hybelleilighet og garasje i sokkeletasje den 01.09.1970.

Det er utstedt ferdigattest for ombygging av trapp/ominnredning i enebolig den 05.02.1992.
Ifølge brev fra Molde kommune datert 10.10.2025, er de siste godkjente tegningene som foreligger av huset fra 1988/1989. Tegningene

viser hovedsakelig dagens bruk i 1. etasje, mens det er større avvik i underetasjen. Avvikene i 1. etasje innebærer at bærebjelke mellom stue og kjøkken er erstattet med drager (søknadspliktig tiltak - se neste avsnitt om endringer utført i 2026), og at et soverom er innlemmet i stuen (ikke søknadspliktig tiltak). Avvikene i underetasjen innebærer bl.a. at det senere er satt inn en verandadør på sydsiden av underetasjen, at gjesterom er omgjort til stue/kjøkken samt at det som i dag er bad og soverom er godkjent som garasje. Endring av fasade ved å sette inn verandadør, og å ominnrede garasje til soverom og bad er søknadspliktige tiltak. Se neste avsnitt om endringer utført i 2026.

Endringer utført i 2026:
- Kommunens referanse BYGG-26/00692-2: Det foreligger vedtak om godkjent dispensasjon, bruksendring og tillatelse til oppføring av tilbygg, datert 08.09.2026. Vedtaket omfatter oppføring av carport og bruksendring hvor tidligere garasje gjøres om til soverom og bad. Carporten er ikke bygget, men ellers er tiltaket utført. Det foreligger ferdigattest, datert 17.07.2026, for deler av tiltaket (bruksendringen). Ferdigattesten inneholder følgende opplysninger:
"Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra garasje til soverom og bad. Det er i vedtak datert 08.09.2026 gitt tillatelse til både bruksendring og oppføring av garasje. Kommunen har mottatt opplysninger om at tiltakshaver ønsker å trekke garasjetiltaket ut av byggesaken. Garasjen er ikke påbegynt. Dette vedtaket gjelder derfor kun bruksendringen."
Tegningene av huset som er sendt inn i forbindelse med søknaden, stemmer med dagens bruk.
- Kommunens referanse BYGG-26/00692-13: Det foreligger godkjent søknad om endringer i bærende konstruksjon, datert 08.09.2026. Dette gjelder kjøkkenet i 1. etasje (hovedetasjen). Det er fjernet en bærebjelke som er erstattet med en drager. Selger opplyser at de har sendt inn søknad om ferdigattest og venter på svar på denne. Selger påtar seg ansvaret for å fremskaffe ferdigattest innen overtakelse av eiendommen.

AVSLUTTET - Ulovlighetssak (ULOV-23/00951):
I mottatte opplysninger fra Molde kommune ble det opplyst om en pågående ulovlighetssak vedrørende bruksendring og/eller ombygging av kjelleretasjen. Saken er gjort rede for, og Molde kommune bekrefter i brev datert 09.09.2026 at ulovlighetssaken er avsluttet.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovn i 1. etasjen og varmekabler i kjellergangen og på våtrom.

Pipe og ildsted:
Siste dato for feiing av pipe er 23.04.2025.
Siste dato for tilsyn av pipe og ildsted er 15.01.2024.
Det ble registrert følgende avvik/annmerkninger på fyringsanlegget:
- Gulv foran ildsted er ikke forskriftsmessig beskyttet
- Begynnende dårlige fuger
Anlegget har ikke fyringsforbud.
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det 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
Boligen er energimerket, og har oppnådd energikarakter GUL D. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox. Kjøper må tegne eget abonnement.

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplan:
- Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, id: K201401

Delareal: 963 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 963 m2
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplan:
- Reg.endring for en del av området Elvaskaret, id: 0369
- Reg.plan m. tomtedeling for omr. nord for Frænavegen, mellom Fuglsetbekken og Øverlandsbekken, id: 0267

Vei, vann og avløp

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 001 213,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 004 851,-.

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
Hab AS ved Rune Oshaug Aasen iht. firmaattest.

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3959
Dato: 24.07.1969
Registrering av grunn
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 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 5 000,- (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. 5 045,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

*) 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 07-08-2026 av Stian Jørgensen Hammarbäch i Romsdal Takst AS.

Boligselgerforsikring
Eiendommen selges av et foretak, og selger har derfor ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Det er utarbeidet egenerklæringsskjema fra selgers representant. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i opplysningene som fremkommer i salgsdokumentasjonen og egenerklæringsskjemaet før budgivning.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: T.Rødsten VVS
Beskrivelse av arbeidet: Usikkert hvem som har utført arbeidet på 2 av badene. Boligen ble kjøpt som et tvangssalg der, to av badene var pusset opp. Et tredje bad er etablert i kjeller i tilknytning hybel i 2026. Videre informasjon gjelder nyetablert bad. Røropplegg og montering av dusj, klosett og servant.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Murmester Mørkedal AS
Beskrivelse av arbeidet: Membran og flisarbeid i 3. bad.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsplater.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Usikkert hvem som har utført arbeidet på 2 av badene, sannsynligvis utført i 2021.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nytt tettesjikt og sluk på alle bad.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, nye vinduer, etterisolert yttervegger og skiftet bordkledning.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
? Ja
Fuktgjennomslag i kjelleretasje. Ikke drenert tidligere siden byggeår som vi kjenner til.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Gammelseter Maskin
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset og ny vorteplast.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Romsdalservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Isolert mur og ny murpuss.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Ja
Fukt i vegger på kjellerstue og gangareal mot fylling i nord.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og tørket ut underetasjen. Ny isolasjon i vegger.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og ny vorteplast.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset og ny vorteplast på mur.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
? Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
? Ja
Fukt i kjelleretasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og ny vorteplast
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Romsdal Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny isolasjon på murvegg samt ny murpuss.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS
Beskrivelse av arbeidet: Tørket ut, lagt ny isolasjon og ny kledning innvendig i kjeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt vanninntak og nytt avløpsrør fra husvegg til kommunalt nett.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Angvik Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Trekt nye rør i begge etasjer, og kontrollert eksisterende elektriske installasjoner

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
? Ja
Søknad for ny carport, samt sendt inn beskrivelse av bygget slik det nå fremstår. Søknaden er under behandling.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
? Ja
Hybel i kjelleretasje.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
? Ja

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
Selgers egenerklæringsskjema, datert 13.08.2026
Tilstandsrapport, datert 07.08.2026
Energiattest, datert 29.07.2026
Kommunale gebyrer 2026
Matrikkelrapport, datert 14.07.2026
Eiendomskart, datert 14.07.2026
Planrapport, datert 14.07.2026
Kommuneplankart, datert 14.07.2026
Reguleringsplankart, datert 14.07.2026
Reguleringsbestemmelser for området nord for Frænavegen mellom Fuglsetbekken og Overlandsbekken (Plan-ID 0267)
Opplysninger om pipe og ildsteder, datert 15.07.2026
Ferdigattest for oppføring av enebolig m/hybelleilighet og garasie i sokkeletasje, datert 01.09.1970
Ferdigattest for ombygging av trapp/ominnredning, datert 05.02.1992
Byggemeldte og godkjente tegninger, datert 22.09.1988
Godkjent søknad om dispensasjon, bruksendring og tillatelse til oppføring av tilbygg, datert 08.09.2026
Mail til kommunen ang. søknad om dispensasjon, bruksendring og tillatelse til oppføring av tilbygg (med tegninger), datert 31.08.2026
Godkjent søknad om endringer i bærende konstruksjon, datert 08.09.2026
Brev fra kommunen om avslutning av ulovlighetssak, datert 09.09.2026
Ferdigattest for bruksendring fra garasje til soverom/bad, datert 17.09.2026

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

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

Verdivurdering

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

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

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










PAPER CUTS














PAPER CUTS
THE ABSTRACT ART COLLECTION




E CARRELAGE
une étude de matériaux


PARIS


LE CARRELAGE
une étude de matériaux





















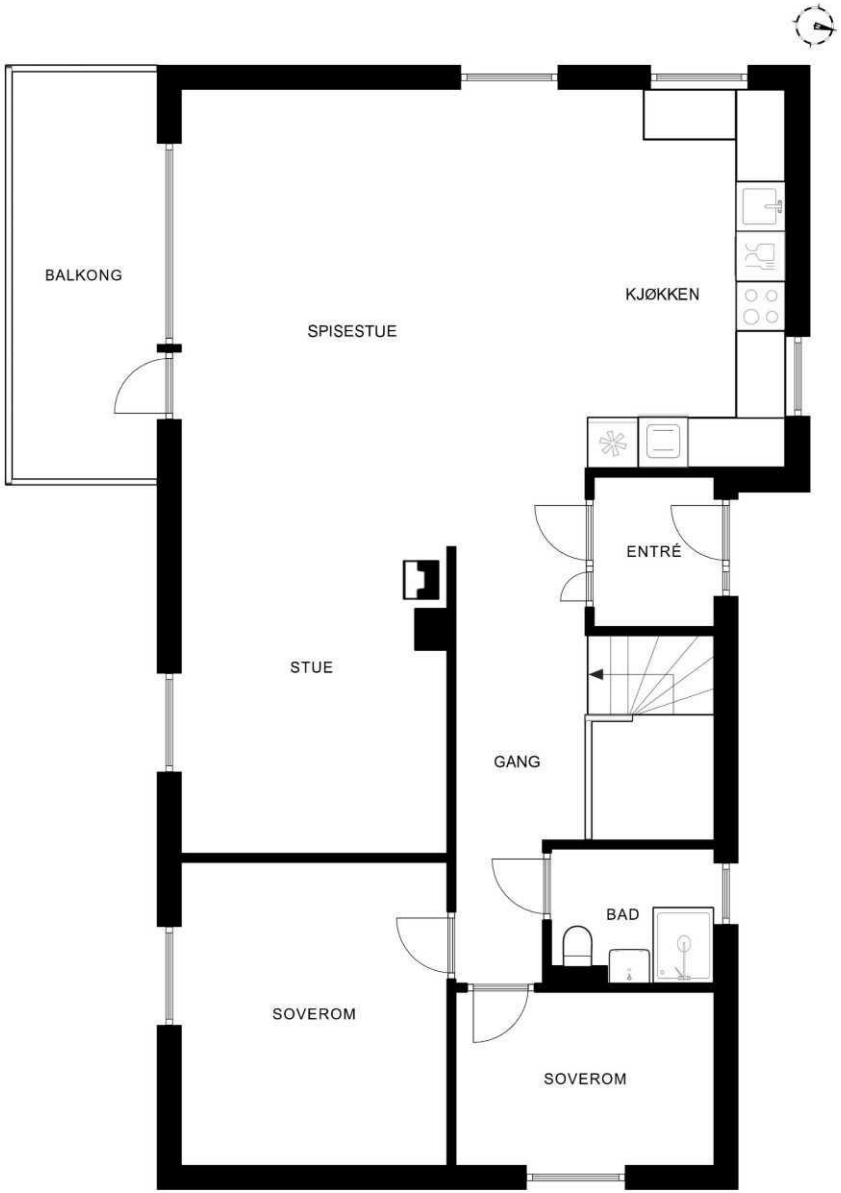








Plantegning



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.

Plantegning



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.

Notater

Notater

ELVASKARET 15

Nabolaget Øverland/Fuglset nordre - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nerbø/Birkelandvegen	Linje 240, 420, 701	7 min 0.6 km
Molde Lufthavn, Årø		8 min

SKOLER

Nordbyen skole (1-7 kl.)	304 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km
Langmyra skole (1-7 kl.)	415 elever, 32 klasser	20 min 1.8 km
Kviltorp skole (1-7 kl.)	169 elever, 13 klasser	22 min 2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	344 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Romsdal videregående skole	1037 elever	15 min 1.3 km
Molde videregående skole	770 elever	6 min 2.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bergmo EL	12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

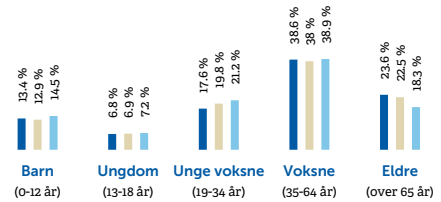
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)	100 barn	8 min 0.7 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	19 barn	16 min 1.2 km
Mårskrenten barnehage (0-2 år)	12 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Fuglset	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Bergmo	PostNord	11 min 1 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 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

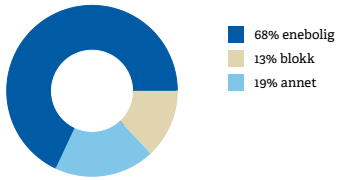
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Steinskaret - ballplass	Ballspill	6 min 0.5 km
Tøndergård skole	Ballspill, fotball	9 min 0.8 km
Aktiv trening Moldehallen		19 min
Pro Gym Molde		8 min

BOLIGMASSE



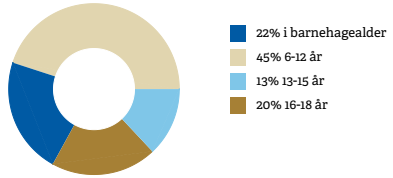
«Fantastisk utsikt, stille og rolig, kort vei til det aller meste i Molde.»

Sitat fra en lokalkjent

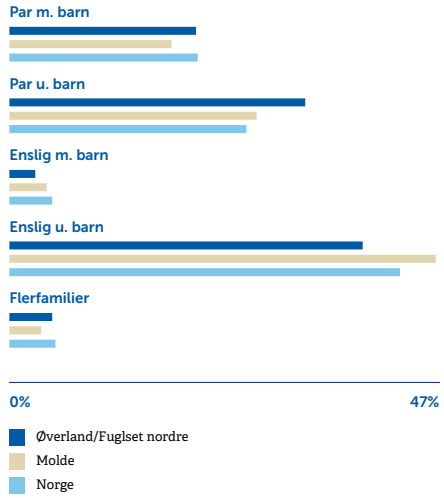
VARER/TJENESTER

Molde Storsenter	6 min
Apotek 1 Roseby	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



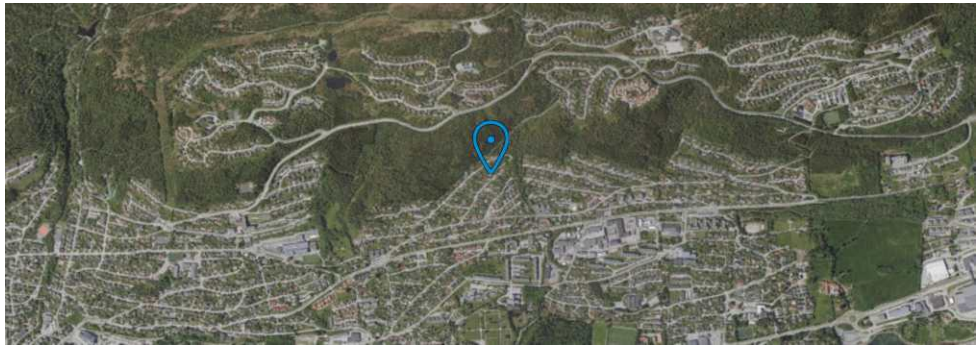
FAMILIESAMMENSETNING

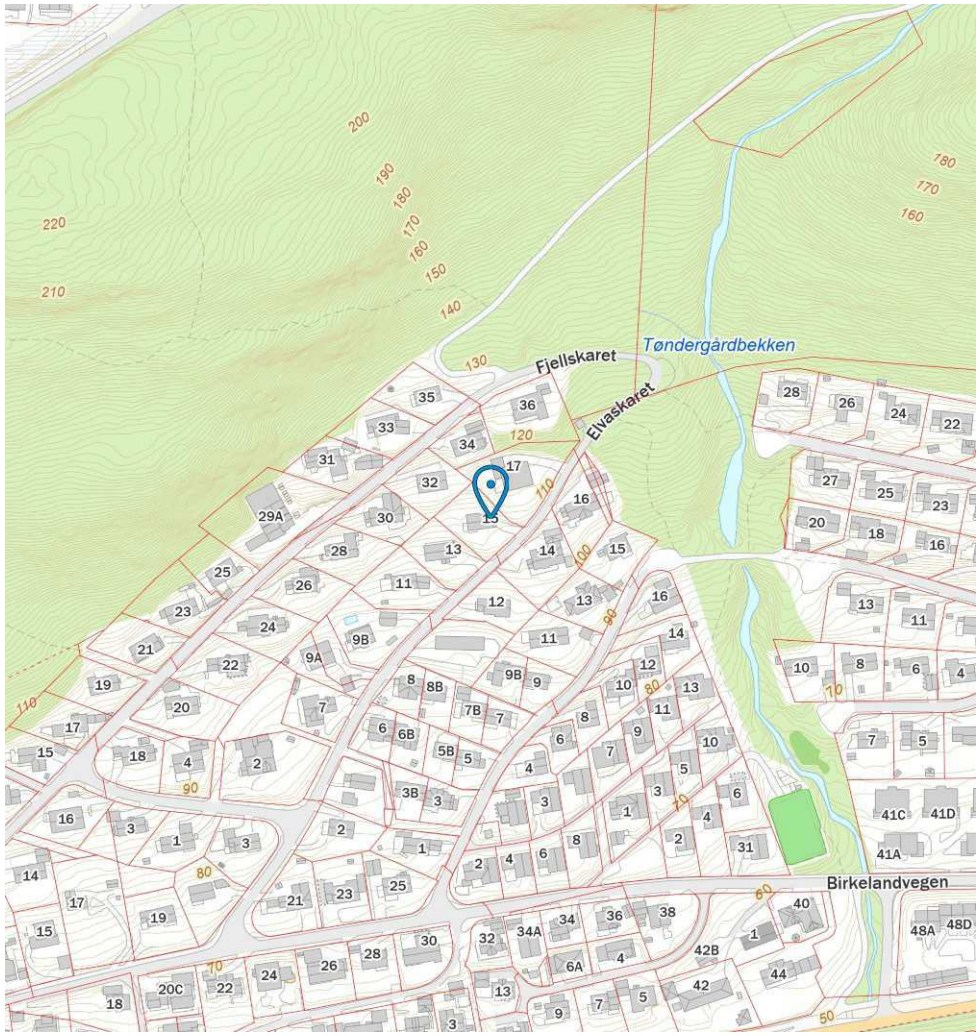


SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Aasen, Rune Oshaug
13.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rune Oshaug Aasen

Boligen

Elvaskaret 15
6416 Molde

1506-27/333/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: T.Rødsten VVS

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert hvem som har utført arbeidet på 2 av badene. Boligen ble kjøpt som et tvangssalg der, to av badene var pusset opp. Et tredje bad er etablert i kjeller i tilknytning hybel i 2026. Videre informasjon gjelder nyetablert bad. Røropplegg og montering av dusj, klosett og servant.

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

   Firmanavn: Murmester Mørkedal AS

   Beskrivelse av arbeidet: Membran og flisarbeid i 3. bad.

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

   Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsplater.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Usikkert hvem som har utført arbeidet på 2 av badene, sannsynligvis utført i 2021.

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

• **Ja**

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

Nytt tettesjikt og sluk på alle bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, nye vinduer, etterisolert yttervegger og skiftet bordkledning.

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?

• **Ja**

Fuktgjennomslag i kjelleretasje. Ikke drenert tidligere siden byggeår som vi kjenner til.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Gammelseter Maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset og ny vorteplast.

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

   Firmanavn: Romsdalservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Isolert mur og ny murpuss.

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

• **Ja**

Fukt i vegger på kjellerstue og gangareal mot fylling i nord.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og tørket ut underetasjen. Ny isolasjon i vegger.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og ny vorteplast.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset og ny vorteplast på mur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

Fukt i kjelleretasje.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og ny vorteplast
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Romsdal Service AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny isolasjon på murvegg samt ny murpuss.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Ola og Knut Brakstad AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tørket ut, lagt ny isolasjon og ny kledning innvendig i kjeller.

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

Tekniske installasjoner

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Gammelseter Maskin AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vanninntak og nytt avløpsrør fra husvegg til kommunalt nett.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Angvik Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Trekt nye rør i begge etasjer, og kontrollert eksisterende elektriske installasjoner

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?
• **Ja**

Søknad for ny carport, samt sendt inn beskrivelse av bygget slik det nå fremstår. Søknaden er under behandling.

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?
• **Ja**

Hybel i kjelleretasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Enebolig
Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 27, bnr. 333

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1344 **Eiendomsverdi ref nr:** MB6941

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

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

Romsdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig med hybeldel i kjelleren, oppført over to plan i 1969. Boligen er gjennom årene blitt oppgradert og renovert, og har de senere årene gjennomgått en omfattende renovering med modernisering av store deler av bygningsmassen. Tomten er romslig og utgjør ca. 963 m². Boligen fremstår i god teknisk og vedlikeholdsmessig stand, og gir et godt helhetsinntrykk ved befaring. Bygningen er oppført i samsvar med de byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger og endringer utført i ulike perioder.

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

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1949 (BF49) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon, beslag og tekking:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av sutaksplater med overliggende diffusjonsåpent undertak og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen. Taket er tekket med Planja stålpannerplater. Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall. Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag, og det er montert stigetrinn for feieradkomst og snøfangere. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene i kjelleren er oppført i murkonstruksjon, utvendig isolert og pusset. Ytterveggene i hovedetasjen er oppført i isolert bindingsverk av tre med vindsperre, luftespalte og utvendig stående trekledning. Veggene innvendig er tilleggsisolert med ca. 50 mm på innsiden.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2017-2026.

Utvendige dører:
Boligen har malte ytterdører med glass både i boligen og i kjelleren I tillegg er den en fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass. I hybelen er det en balkongdør med 2-lags isolerglass. Dørene er hovedsakelig fra 2026, med unntak av hovedytterdøren som er av eldre årgang.

Veranda:
Boligen har en romslig sørvendt veranda på cirka 9 m². Verandaen er oppført i betong, med overliggende terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler, kombinert med glass i front. Det er også tilgang til strøm på verandaen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i kjelleren:
I kjelleren er det laminatgulv i deler av entréen, parkett på soverommet og flislagte gulv i gangen samt i én bod. Vaskekjelleren og øvrig bod har malte betonggulv, mens hybeldelen har laminatgulv. Veggene er hovedsakelig kledd med malte plater, med stedvis eksponerte og malte betongvegger. Himlingene er utført med panel i én bod, mens øvrige himlinger er kledd med folierte trefiberplater og malte gipsplater.

Overflater i 1.etasje:
I 1.etasje er det laminatgulv i entréen, mens øvrige rom har parkettgulv. Veggene er i hovedsak utført med malte, slette overflater. Soverommene har platekledde vegger, og i entréen er én yttervegg kledd med panel. Himlingene er utført med malte, slette overflater.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe og ildsted:
Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en ovn som er plassert på stuen.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene under terreng er i hovedsak utforet med påforingsvegger. Oppbygningen består av utlekting, ca. 50 mm isolasjon og platekledning.

Innvendig trapp:
Boligen har en innvendig trapp i trekonstruksjon med malte overflater. Trappen er utført med tette opptrinn og trappeneser i aluminium. Rekkverket er malt og består av langsgående bord.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Andre innvendige forhold:
I hybelen er det fremlagt strøm, vann og avløp tiltenkt til en kjøkkenkrok i hybeldelen.

Oppvarming:
Varmekabler i gangen i kjeller, samt våtrom. Boligen varmes opp med vedovn i 1. etasjen og varmekabler i kjellergangen og på våtrom.

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje:
Veggene er flislagt, og himlingen har malte, slette overflater. Gulvet er flislagt og oppvarmes med elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og skuffeseksjon med glatte fronter. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Bad i kjelleren:
Det er flis på veggene, og malte slette overflater i himlingen. Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, badekar og dusjnisje med glassdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og luftespalte i dørbladet.

Bad/vaskerom i hybel:
Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og oppvarmes med elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffeseksjon med glatte fronter. Rommet er videre utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette oveflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra JKE består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har hovedsakelig vannrør med rør-i-rør-system. Det er stedvis benyttet kobberrør, blant annet til vaskekjelleren og kjøkkenet. Det er montert fordelerskap i tilknytning til alle våtrom. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med vegg- og spalteventiler, som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. I nyere boliger er det normalt balansert ventilasjon eller annen mekanisk ventilasjonsløsning som gir bedre kontrollert luftutskifting. Dagens ventilasjonsløsning kan derfor gi noe lavere luftutskifting enn dagens standard, men forholdet vurderes som normalt ut fra boligens alder og påvirker ikke tilstandsgraden.

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

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

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringstidspunktet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Ved visuell inspeksjon og kontrollmålinger ble det ikke registrert forhold som ga indikasjoner på setninger eller bevegelser i bygningen.

Drenering og fuktsikring:
Boligen ble redrenert i 2026. Arbeid med drenering inkluderer isolering, drenerende masser og fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold i kjelleren.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

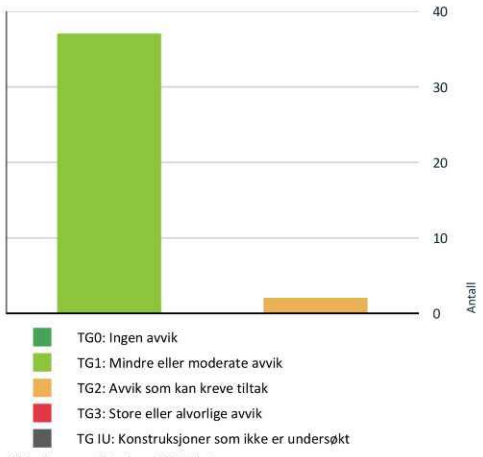
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I kjelleren er et rom som opprinnelig er godkjent som garasje, innredet og tatt i bruk som soverom og bad. Det er også etablert et bad i hybeldelen. Det er ikke dokumentert at bruksendringen er endelig godkjent, og kjøper gjøres oppmerksom på at forholdet kan være søknadspliktig. Det er opplyst at nåværende eier har sendt inn søknad om bruksendring og er i dialog med kommunen. Eventuell videre oppfølging av saken vil påhvile ny eier dersom søknaden ikke er ferdig behandlet ved overtakelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig med hybel

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er oppført en utvendig trapp i plassbygd betong på østsiden av boligen.
2026	Modernisering	Det er bygget en ny veranda over eksisterende betongdekke. Det er også lagt opp til en potensiell utvidelse av verandaen på vestsiden.
2026	Modernisering	Badet i hybeldelen ble oppført. Arbeidet ble utført av Murmester Mørkedal AS og Ola og Knut Brakstad AS.
2026	Modernisering	Det ble lagt nytt diffusjonsåpent undertak og taktekking.
2026	Modernisering	Det har blitt installert nye vinduer i nesten hele boligen, og ny vindsperre og bordkledning er montert. Innvendig er ytterveggene tilleggsisolert med 50 mm.
2026	Modernisering	Det har blitt redrenert utvendig rundt hele boligen, med nye drensrør, fuktsperre, 50 mm isolasjon og drenerende masse. Arbeidet er utført av Gammelseter Maskin og Romsdalservice AS.
2026	Modernisering	Innvendige overflater er renovert, med nytt gulv, vegger og himling i store deler av boligen.
2026	Modernisering	Det er fremlagt nytt vanninntak og nytt avløpsrør inn til boligen fra kommunale ledninger.
2026	Modernisering	Det elektriske anlegget er sjekket og kontrollert. Det er også lagt opp nytt elektrisk anlegg i store deler av boligen. Arbeidet er utført av Angvik Elektro AS.
2021	Modernisering	Badet i kjelleren og i 1.etasje ble totalrenovert.

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Planja stålpannerplater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av sutaksplater med overliggende diffusjonsåpent undertak og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i kjelleren er oppført i murkonstruksjon, utvendig isolert og pusset. Ytterveggene i hovedetasjen er oppført i isolert bindingsverk av tre med vindsperre, luftespalte og utvendig stående trekledning. Veggene innvendig er tilleggsisolert med ca. 50 mm på innsiden.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2017- 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører med glass både i boligen og i kjelleren I tillegg er den en fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass. I hybelen er det en balkongdør med 2-lags isolerglass. Dørene er hovedsakelig fra 2026, med unntak av hovedytterdøren som er av eldre årgang.

Merknad:
Mindre justeringer og normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik og påvirker ikke tilstandsgraden.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Eldre ytterdør, men fremstår kun med normal bruksslitasje

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en romslig sørvendt veranda på cirka 9 m². Verandaen er oppført i betong, med overliggende terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler, kombinert med glass i front. Det er også tilgang til strøm på verandaen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I kjelleren er det laminatgulv i deler av entréen, parkett på soverommet og flislagte gulv i gangen samt i én bod. Vaskekjelleren og øvrig bod har malte betonggulv, mens hybeldelen har laminatgulv.

I hovedetasjen er det laminatgulv i entréen, mens øvrige rom har parkettgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller:
Veggene er hovedsakelig kledd med malte plater, med stedvis eksponerte og malte betongvegger. Himlingene er utført med panel i én bod, mens øvrige himlinger er kledd med folierte trefiberplater og malte gipsplater.

Hovedetasje:
Veggene er i hovedsak utført med malte, slette overflater. Soverommene har platekledde vegger, og i entréen er én yttervegg kledd med panel.
Himlingene er utført med malte, slette overflater.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende radonmålinger innebærer at det ikke kan dokumenteres om radonkonsentrasjonen i utleiedelen tilfredsstiller gjeldende grenseverdier. Ved forhøyede radonnivåer kan dette ha betydning for innemiljø og helse.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i utleiedelen i henhold til gjeldende regelverk. Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør nødvendige radonreduserende tiltak iverksettes.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en ovn som er plassert på stuen.

Merknad:
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) omfatter undersøkelsen kun visuell kontroll av skorstein over tak fra tilgjengelige områder. Det er ikke utført nærmere teknisk kontroll, funksjonsprøving eller tilstandsvurdering av innvendig pipeløp, røykrør eller ildsteder.

Eier har ansvar for at fyringsanlegget er i forskriftsmessig stand og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare for brann eller annen skade. Feiing og tilsyn med fyringsanlegg utføres av kommunen eller kommunens representant etter behov og risikovurdering. Det vises derfor til eventuell dokumentasjon, feierapporter, tilsynsrapporter og annen dokumentasjon fra brann- og feiervesenet for nærmere opplysninger om fyringsanleggets tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:
• I peisen er det registrert en sprekke i den ene ildfaste steinen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Sprukne ildstein kan redusere peisens varmebestandighet og sikkerhet, samt føre til videre sprekker og mulig skade på peisinnsatsen ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å skifte de sprukne ildsteinene for å sikre riktig funksjon og forebygge ytterligere skader.



Sprekkdannelse i ildsteinen

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ytterveggene under terreng er i hovedsak utført med påforingsvegger. Oppbygningen består av utlekting, ca. 50 mm isolasjon og platekledning. Arbeidet med utlekting og innvendig oppbygging ble utført i 2026. I bod og vaskerom er murveggene åpne og uten innvendig påforing.

Det er fremlagt dokumentasjon på at utvendig drenering, fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren er utført. På bakgrunn av dette, samt at de innvendige påforingsveggene er nyoppført, er det ikke utført hulltaking. Eventuelle skjulte avvik som følge av utførelsen vil normalt heller ikke være forventet å kunne påvises på et så tidlig tidspunkt.

Det er utført fuktmålinger på tilgjengelige, åpne murflater i boden. Målingene ga ikke utslag på forhøyede fuktverdier.

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig trapp i trekonstruksjon med malte overflater. Trappen er utført med tette opptrinn og trappeneser i aluminium. Rekkverket er malt og består av langsgående bord.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I hybelen er det fremlagt strøm, vann og avløp tiltenkt til en kjøkkenkrok i hybeldelen.



Lagt opp til kjøkkendel i hybelen

Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler i gangen i kjeller, samt våtrom. Boligen varmes opp med vedovn i 1. etasjen og varmekabler i kjellergangen og på våtrom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2021). Dokumentasjon er ikke fremlagt for takstingeniøren.

Veggene er flislagt, og himlingen har malte, slette overflater. Gulvet er flislagt og oppvarmes med elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og skuffeseksjon med glatte fronter. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via

Tilstandsrapport

spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Det er flis på veggene, og malte slette overflater i himlingen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved funksjonstest ble vannet ledet til sluket uten at det ble observert oppdemming i dusjsonen, i samsvar med funksjonskontrollen beskrevet i NS 3600.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Badet er utført med smøremembran på vegger og gulv. Membranen er skjult bak overflater og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Vurderingen av membranens tilstand er derfor basert på badets alder, synlige overflater og eventuelle registrerte symptomer på svikt. Sluket er i plast, og membran mansjetten er klemt korrekt under klemringen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning, og rommet har vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Badet er fra 2024. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Fuktsøk i overflater

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2021). Dokumentasjon er ikke fremlagt for takstingeniøren.

Det er flis på veggene, og malte slette overflater i himlingen. Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, badekar og dusjnisje med glassdører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og luftespalte i dørbladet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Det er flis på veggene, og malte slette overflater i himlingen.

KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved funksjonstest ble vannet ledet til sluket uten at det ble observert oppdemming i dusjsonen, i samsvar med funksjonskontrollen beskrevet i NS 3600.

KJELLER > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Badet er utført med smøremembran på vegger og gulv. Membranen er skjult bak overflater og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Vurderingen av membranens tilstand er derfor basert på badets alder, synlige overflater og eventuelle registrerte symptomer på svikt. Sluket er i plast, og membran mansjetten er klemt korrekt under klemringen.

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, badekar og dusjnisje med glassdører.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte i dørbladet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2024. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.



Fuktsøk på overflater

HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2026). Dokumentasjon er ikke fremlagt for takstingeniøren, men ifølge eier skal dette foreligge.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og oppvarmes med elektriske varmekabler. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffeseksjon med glatte fronter. Rommet er videre utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved funksjonstest i dusjnisjen ble vannet ledet til sluket uten at det ble observert oppdemming i dusjsonen, i samsvar med funksjonskontrollen beskrevet i NS 3600.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på badet er utført med smøremembran på gulvet og baderomsplater på veggene. Det er ikke mulig å inspisere membranen eller det underliggende tettesjiktet uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på våtrommets alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjon på svikt i tettesjiktet ved den visuelle kontrollen.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Toalettet er tilkoblet en elektrisk avløpspumpe (kvernpumpe) som pumper avløpsvannet videre til bygningens avløpssystem. Løsningen benyttes der naturlig fall til avløpsledning ikke er tilgjengelig.

Merknad:
Kvernpumpens funksjon er avhengig av strømtilførsel og regelmessig vedlikehold. Ved strømbrudd eller driftsstans vil toalettet ikke kunne benyttes som normalt.



Avløpspumpe tilknyttet toalettet

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2026. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.



Fuktsøk

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette oveflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra JKE består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig vannrør med rør-i-rør-system. Det er stedvis benyttet kobberrør, blant annet til vaskekjelleren og kjøkkenet. Det er montert fordelerskap i tilknytning til alle våtrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

• Beskrivelse:
Det er registrert durgoventil (vakuumventil) plassert på loftet som løsning for lufting av avløpssystemet. Det er ikke påvist lufting ført ut og over tak.

Konsekvens:
Durgo ventilen tilfredsstiller ikke gjeldende norske forskriftskrav for kloakklufting, og kan i enkelte situasjoner gi utilstrekkelig lufting av avløpssystemet. Dette kan medføre luktproblemer og redusert funksjon i avløpsinstallasjonen.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av forskriftsmessig primærløsning for kloakklufting i henhold til gjeldende norske krav. Eksisterende Durgo-ventil kan eventuelt benyttes som sekundær ventilasjon dersom dette vurderes teknisk forsvarlig.



Durgo-ventil på loftet

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med vegg- og spalteventiler, som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. I nyere boliger er det normalt balansert ventilasjon eller annen mekanisk ventilasjonsløsning som gir bedre kontrollert luftutskifting. Dagens ventilasjonsløsning kan derfor gi noe lavere luftutskifting enn dagens standard, men forholdet vurderes som normalt ut fra boligens alder og påvirker ikke tilstandsgraden.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på

Tilstandsrapport

befaringstidspunktet.

Tv og internett

Beskrivelse

Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Ved visuell inspeksjon og kontrollmålinger ble det ikke registrert forhold som ga indikasjoner på setninger eller bevegelser i bygningen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen ble redrenert i 2026. Arbeid med drenering inkluderer isolering, drenerende masser og fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold i kjelleren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

- Konsekvens:
Manglende radonmålinger innebærer at det ikke kan dokumenteres om radonkonsentrasjonen i utleiedelen tilfredsstiller gjeldende grenseverdier. Ved forhøyede radonnivåer kan dette ha betydning for innemiljø og helse.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i utleiedelen i henhold til gjeldende regelverk. Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør nødvendige radonreduserende tiltak iverksettes.

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

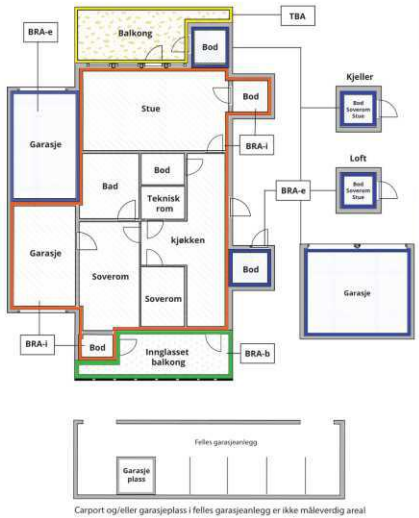
Hva er måleverdig areal?

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)
1.etasje	87			87	9
Kjeller	62			62	
Hybel	18			18	
SUM	**167**				**9**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, entré, bad, 2 soverom, spisestue, stue/kjøkken		
Kjeller	2 boder, vaskekjeller, gang, bad, soverom, entré		
Hybel	Stue/alkove/kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I kjelleren er et rom som opprinnelig er godkjent som garasje, innredet og tatt i bruk som soverom og bad. Det er også etablert et bad i hybeldelen. Det er ikke dokumentert at bruksendringen er endelig godkjent, og kjøper gjøres oppmerksom på at forholdet kan være søknadspliktig. Det er opplyst at nåværende eier har sendt inn søknad om bruksendring og er i dialog med kommunen. Eventuell videre oppfølging av saken vil påhvile ny eier dersom søknaden ikke er ferdig behandlet ved overtakelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	27	333		0	963 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvaskaret 15

Hjemmelshaver
Hab AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.07.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.07.2026	Signert egenerklæring fra eier	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.07.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei

Elvaskaret 15 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 333
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et sisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Elvaskaret 15, 6416 MOLDE	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325080**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13452512**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **333**
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
1969	**Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
230,79 kWh/m²	**38 542 kWh**

Elvaskaret 15, 6416 MOLDE

Detaljering

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

Elvaskaret 15, 6416 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 14.07.2026

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvaskaret 15, 6416 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 695,36 kr
Eiendomsskatt	9 694,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	4 504,00 kr
Vann	4 252,48 kr
Sum	**23 860,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	167 m2	12.63	1/1	0 %	2 108,71 kr	1 054,37 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	167 m3	12.70	1/1	0 %	2 120,23 kr	1 060,12 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	167 m2	15.01	1/1	0 %	2 506,25 kr	1 253,13 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	167 m3	14.60	1/1	0 %	2 439,03 kr	1 219,51 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	1 647,50 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	677,50 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	382,40 kr
eSkatt - Boliger	0%	2802800 Prom	3.60	1/1	0 %	10 090,00 kr	5 045,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	167 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**24 679,02 kr**	**12 339,53 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	963
Etablert dato	24.07.1969	Historisk oppgitt areal	964
Oppdatert dato	04.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	27/333
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.07.1969	1418		27/14 (-609,9), 27/333 (609,9)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.07.1969	1418		27/333 (354,1), 27/337 (-354,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958847.71	408459.64	0	Ja	963	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAB AS S934047745	Hjemmelshaver (H) 1/1	Birkelandvegen 82 6423 MOLDE	

Adresse

Vegadresse: Elvaskaret 15 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13452512		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1969

1: Bygning 13452512: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1969

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-27/333
Norkart
Utskriftsdato: 14.07.2026 15:00

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	167
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	167
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1969	01.01.1969	

Bruksenheter

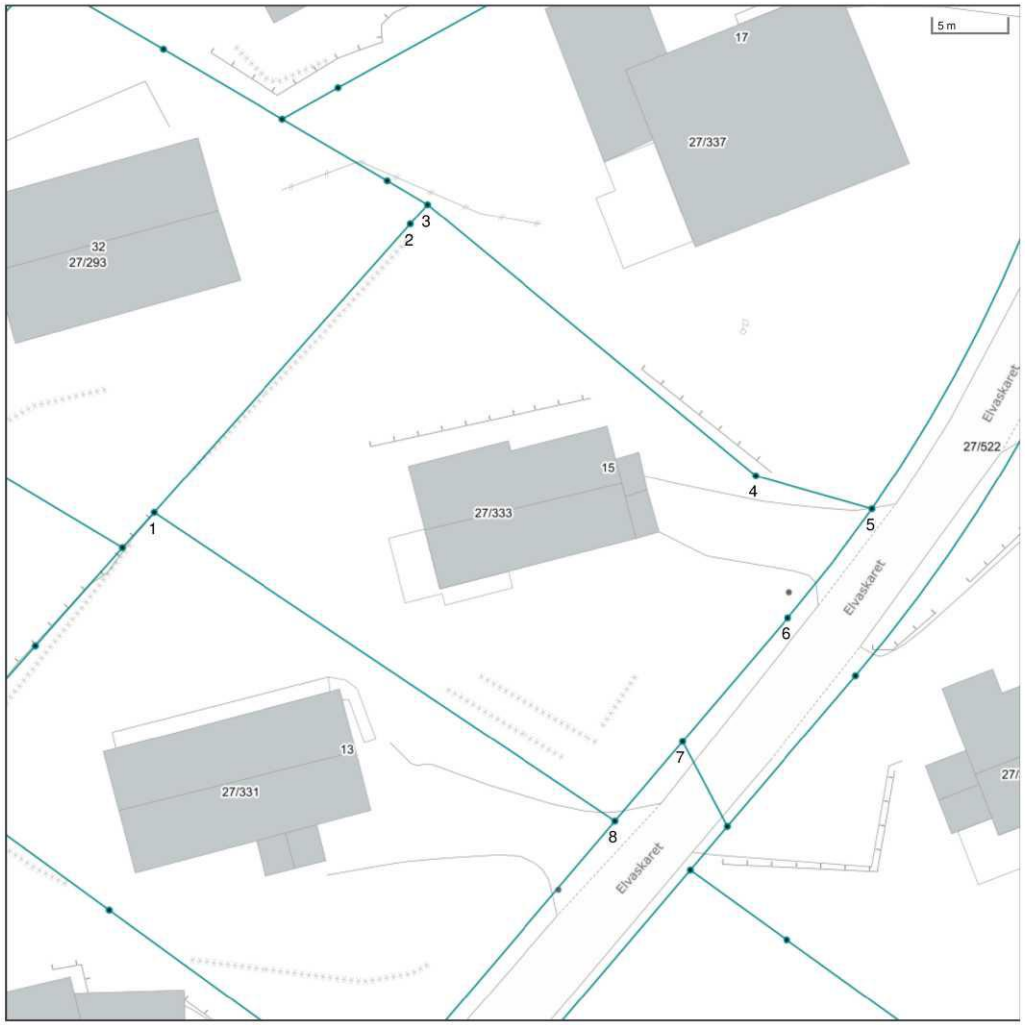
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvaskaret 15	H0101	27/333	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

Utskriftsdato: 14.07.2026

Eiendomskart for eiendom 1506 - 27/333//



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	963,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6958847,71	**Øst**	408459,64	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6958849,99	408437,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,37	
2	6958868,92	408455,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,98	
3	6958870,2	408456,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
4	6958851,33	408478,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,68	
5	6958848,89	408486,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,15	
6	6958841,71	408480,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,28	97,03
7	6958833,59	408472,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,93	
8	6958828,36	408468,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,03	

Utskriftsdato: 14.07.2026

Molde kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvaskaret 15, 6416 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 963 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 963 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0267
Navn	Omr. nord for Frænavegen, mellom Fuglsetbekken og Øverlandsbekken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.02.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1921/bestemmelser%200267.pdf

Id	0369
Navn	Reg.endring for en del av området Elvaskaret.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1787/0267.pdf

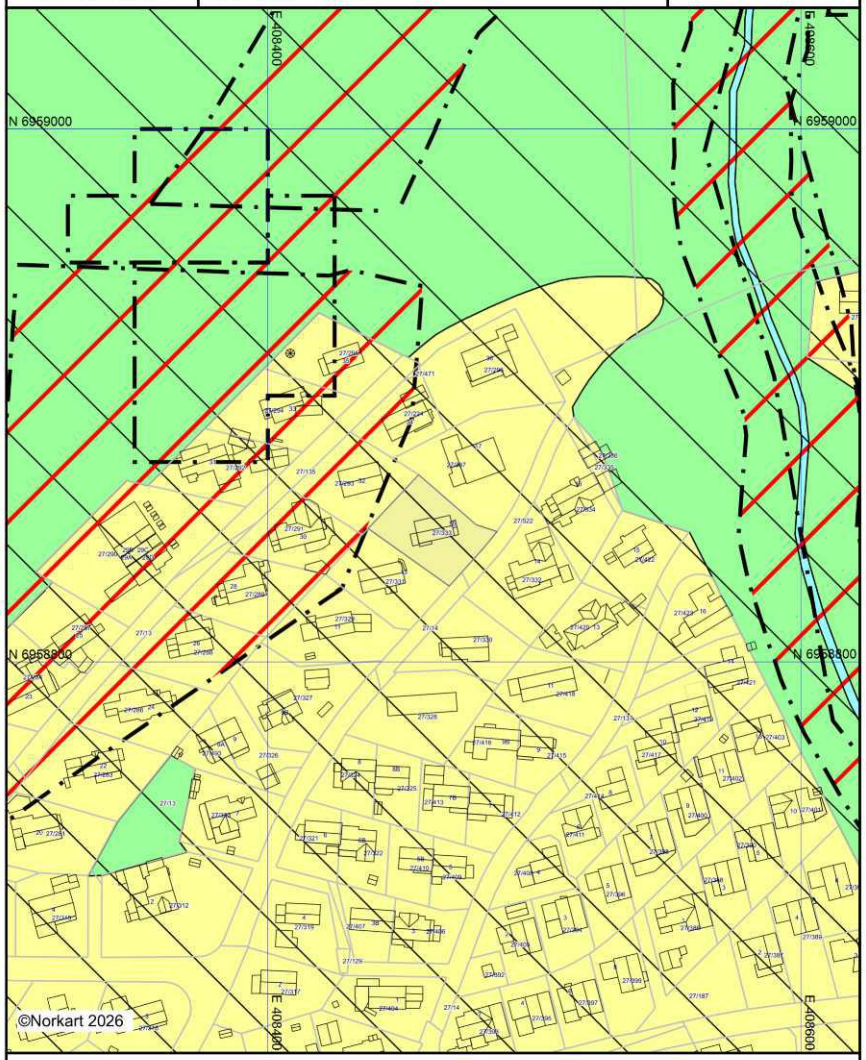
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/333
Adresse: Elvaskaret 15
Utskriftsdato: 14.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - eksisterende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Naturområde vann - eksisterende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - eksisterende

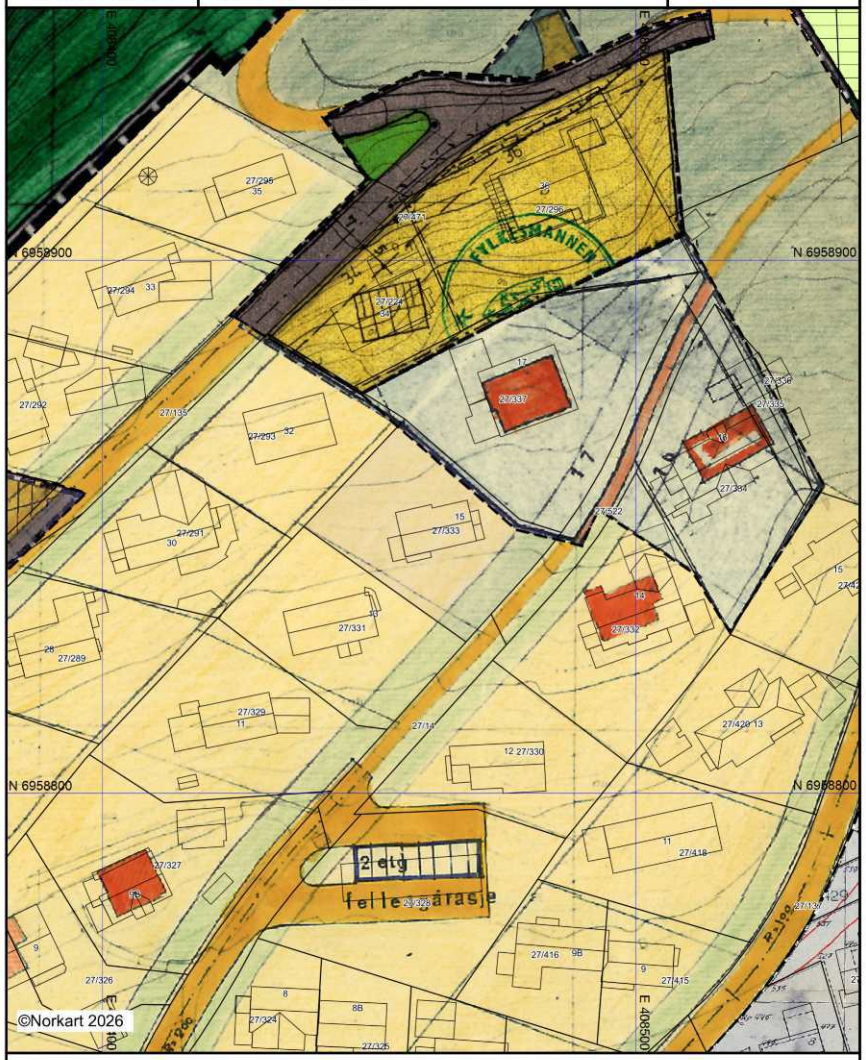
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/333
Adresse: Elvaskaret 15
Utskriftsdato: 14.07.2026
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-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NORD FOR FRÆNAVEGEN MELLOM FUGLSETBEKKEN OG ØVERLANDSBEKKEN, MOLDE KOMMUNE. (Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdep. 29/2 1968)

§ 1.

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

§ 2.

Området er oppdelt i:

I Friområde
II Tomt for forretning
III Område for boligbebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt V.

I. Friområde

§ 3.

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

II. Tomt for forretning.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

III. Område for boligbebyggelse.

§ 8.

a. I felt C skal oppføres atriumhus.

b. I felt D kan oppføres rekkehus/atriumhus.

§ 9.

I de øvrige felt kan oppføres ene- og to-mannsboliger.

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

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

Garasjen kan tillates sammenbygd med våningshuset.

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

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

§ 14.

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

§ 15.

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

V. Fellesbestemmelser.

§ 16.

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

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

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

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

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

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

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder som hører til vedkommende rekkehus.

Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

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

§ 22.

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

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

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

§ 23.

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

§ 24.

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

--ooOoo--

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS** Dato: 15.07.2026 Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde Telefon: 71 19 18 00 E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	27	Bnr:	333	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Elvaskaret 15, 6416 MOLDE						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn: 15.01.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing: 23.04.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Anmerkninger:
- Gulv foran ildsted er ikke forskriftsmessig beskyttet
- Begynnende dårlige fuger

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

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

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB/BI

MOLDE, den 1/9-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Elvaskaret 15. Journalnr.

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning

Bygningens art: Enebolig m/hybelleilighet og garasje i sokkeletasje.

Byggherre: Ingjald Solberg.

Byggmelder: Oddvar Strandhagen, Molde.

Ansvarshavende: Kortgård Sagbruk.

Innfl.till. er gitt 11/11-69, og for hybell. 15/1-70.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

IV/LAH

(Kommune)

MOLDE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Oddvar Strandhagen Postboks 331 6401 MOLDE	Ingjald Solberg Elvaskaret 15 6400 MOLDE

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Elvaskaret 15	27	333		

Deres søknad	Dato 21.09.88		
Arbeidets art	Ombygging av trapp/ominnredning		
Byggets art	Enebolig		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 11.10.88	Saksnr. 590/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

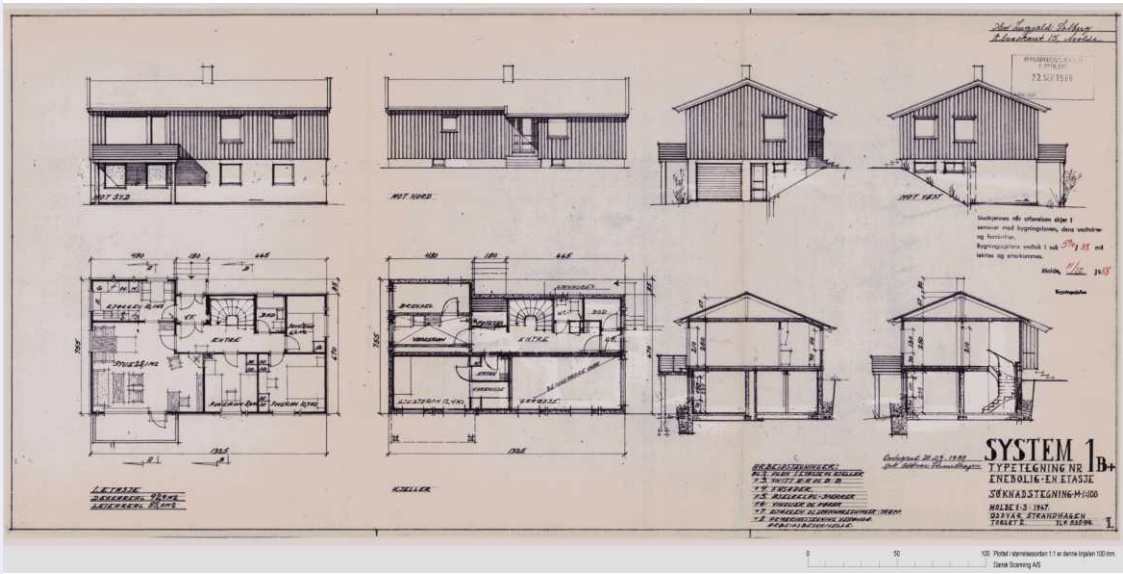
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Molde	05.02.92	Nordbø Eiendom

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



MOLDE KOMMUNE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00692-9	Celina Sandnes	08.09.2026

27/333 Elvaskaret 15, godkjent dispensasjon, bruksendring og tillatelse til oppføring av tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	27 / 333 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	OLA OG KNUT BRAKSTAD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BLINK HUS DALE MALO AS
Tiltakshaver:	HAB AS

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om dispensasjon.
Vi gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 12, etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om oppføring av carport, samt innvendig bruksendring fra garasje til soverom og bad.
Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Vilkår
Vedtaket har følgende generelle vilkår:

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

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

Med hilsen

Molde kommune
Celina Sandnes
byggesaksbehandler

Lene Johansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan
Planer og snitt tilbygg og rehab HAB AS Knut Brakstad
Supplering av søknad
Fasader snitt
Ang_ søknad_ BYGG-26_00692-7

Mottakere:
OLA OG KNUT BRAKSTAD AS

Kopi til:
HAB AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 29.06.2026. Søknaden er komplettert 24.08.2026. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av carport og bruksendring hvor eksisterende garasje gjøres om til soverom og bad.

Tiltakets BYA	26 m²
Tiltakets BRA	28,7 m² (carport) 16,4 m² (bruksendring)
Grad av utnytting	17,4 % BYA

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen Omr. Nord for Frænavegen, mellom Fuglsetbekken og Øverlandsbekken med ikrafttredelsesdato 29.02.1968. Eiendommen er regulert til boligområde ene- og tomannsboliger.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Nabo ved gnr/bnr 27/337 har den 11.06.2026 samtykket til at tiltaket kan plasseres inntil 2 meter fra felles grense mellom eiendommene. Vi godkjenner plasseringen etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

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

Om tiltaket

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan så langt den ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan. Tiltaket er i tråd med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan, men i strid med regulert byggegrense i reguleringsplanen. Det søkes om dispensasjon, se punktet «Dispensasjon» under.

Sikkerhet mot fare
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Naturmangfold
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Plassering og høyde
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav og hensyn. Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde og/eller plassering, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Parkeringsløsninger og uteoppholdsareal
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav og hensyn.

Visuell utforming
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav og hensyn

Unntak fra byggteknisk forskrift
Det er ikke søkt om unntak fra byggteknisk forskrift, og kommunen legger til grunn at tiltaket oppfyller relevante krav.

Dispensasjon
Søknaden gjelder dispensasjon fra regulert byggegrense.
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan - og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må fordeler ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Søkers begrunnelse
Søker har gitt følgende begrunnelse:
«Mener her at man kan innvilge dispensasjon for dette, da byggrensen på naboeiendomen Østenfor, noen få meter fra denne eiendommen har en byggelinje som er nærmere vegen enn på eiedommen her. Dette vil ikke forandre situasjonen vesentlig, samtidig som det vil være en fordel for området ved å kunne parkere bil i en carport og slik blir helheten mer ryddig for alle»

Byggesakskontorets vurdering

1. Hensyn bak bestemmelsene

Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen.

Hensynet bak lovens formålsbestemmelse

Plan- og bygningsloven skal i henhold til lovens formålsbestemmelse § 1-1 fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. I lovens formålsbestemmelse er hensynet til universell utforming, barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av tiltak fremhevet.

Byggegrense mot veg:
Hensynet bak avstandsreglene er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljøet på eiendommen.

Vurdering av hensynene opp mot det konkrete tiltaket
Den delen av tiltaket som plasseres over byggegrensen, er så liten at det ikke vil være til ulempe for trafikksikkerhet eller veivedlikehold. Vegmyndighetene har vært positive til lignende tiltak i nærområdet, og vi vurderer at en eventuell tilsidesettelse av hensynene er liten. Kommunen har etter en helhetsvurdering kommet til at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

2. Fordelene må være klart større enn ulempene
Forhold som taler for:
- Tiltaket fremstår som en naturlig del av eiendommen og endrer ikke områdets karakter vesentlig.
- Det er kun ett av hjørnene som overskrider byggegrensen.
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med frisiktsoner.
- Tiltaket har ingen påvirkning på trafikksikkerhet.

Forhold som taler mot:
- Det kan skape presedens for avvik fra reguleringsplanens bestemmelser.
- Plassering av bygg over byggegrensen øker risikoen for skade på bygning ved alminnelig vedlikehold, herunder fresing/rydding av snø.

Det er etter vår vurdering en stor fordel for eiendommen å få oppført en carport med tanke på parkeringsmuligheter. Den delen av tiltaket som overskrider byggegrensen er så liten at det ikke vil gi vanskeligheter for å gjennomføre alminnelig vegvedlikehold. Etter en samlet vurdering finner vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

3. "Kan" vurdering
Det står i plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd at kommunen "kan" gi dispensasjon. Vurderingen er basert på kommunens frie skjønn. Det er ingen som har krav på dispensasjon, og kommunen kan avslå selv om vilkårene ovenfor er oppfylt. Et avslag må begrunnes saklig. Kommunen skal vurdere om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i den konkrete saken.

Etter en helhetsvurdering ovenfor vurderer vi at det er hensiktsmessig å innvilge omsøkt søknad om dispensasjon.

4. *Konklusjon*
På bakgrunn av vurderingene ovenfor gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 12, at bygningene skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Det tas forbehold om at Molde kommune som vegholder ikke vil ha ansvar for eventuelle skader på eiendommen som følge av alminnelig vegvedlikehold, herunder fresing/rydding av snø.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan starte opp.

Gebyrer og videre oppfølging

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

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

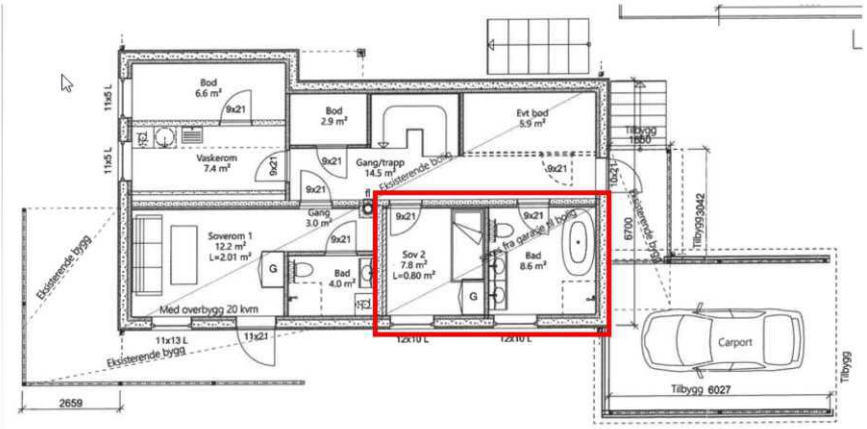
Fra: "Marit Brakstad" <marit.brakstad@gmail.com>
Sendt: mandag 31. august 2026 10:44:18
Til: "Molde - Postmottak" <postmottak@Molde.Kommune.No>
Kopi: "Johansen, Lene" <lene.johansen@molde.kommune.no>
Emne: Ang. søknad: BYGG-26/00692-7

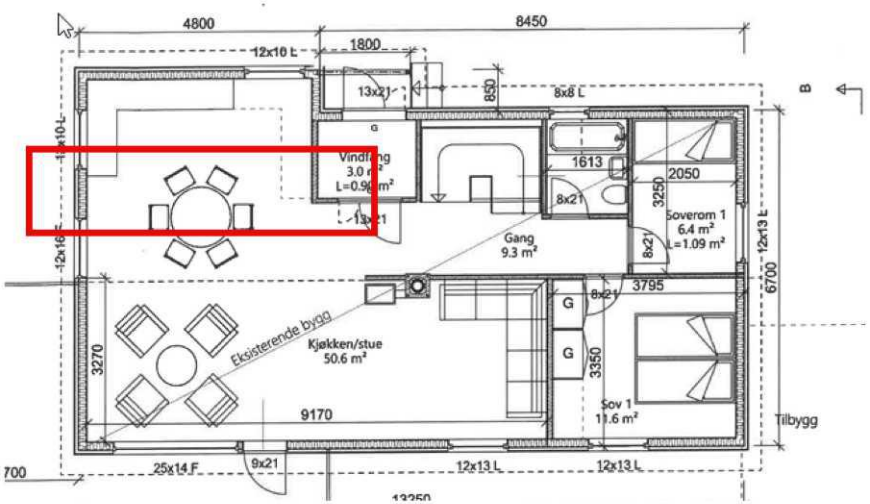
Hei,

Viser til telefonsamtale ang. søknad BYGG-26/00692-7.

Vi ønsker å dele opp søknad om tilbygg og bruksendring i to søknader pga avklaring om dokumentasjon av snørasfare for tilbygg. Bruksendringen henger sammen med ulovlighet ULOV-23/00951, og vi ønsker derfor å kunne fått denne behandlet så raskt det lar seg gjøre.

Bruksendringen i supplering av søknad fra 24.08.26 gjelder endring fra garasje til bruksareal for rommene vist rødt under (øverste skisse). Totalt 16,4 m2. Bærebjelke er erstattet av drager i kjøkken i 2. etg. (Se siste skisse).





Gi gjerne beskjed dersom det er ytterligere informasjon som trengs fra oss for å kunne behandle denne søknaden.

Mvh Marit Brakstad
HAB AS

MOLDE KOMMUNE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00692-13	Celina Sandnes	08.09.2026

27/333 Elvaskaret 15, godkjent søknad om endringer i bærende konstruksjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	27 / 333 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	OLA OG KNUT BRAKSTAD AS
Ansvarlig prosjekterende:	BLINK HUS DALE MALO AS
Tiltakshaver:	HAB AS
Tiltakshaver:	HAB AS

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endringer i bærende konstruksjoner i kjøkkenet i 2. etasje.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Vilkår
Vedtaket har følgende generelle vilkår:

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

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

Med hilsen

Molde kommune
Celina Sandnes
byggesaksbehandler

Lene Johansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Ang_ søknad_ BYGG-26_00692-7

Kopi til:
HAB AS, Knut Brakstad

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 08.09.2026. Søknaden er komplett. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder inngrep i den bærende konstruksjonen i kjøkkenet i 2. etasje der en bærebjelke blir erstattet av en drager.

Vi ber om at oppdatert gjennomføringsplan sendes med søknad om ferdigattest.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen Omr. Nord for Frænavegen, mellom Fuglsetbekken og Øverlandsbekken med ikrafttredelsesdato 29.02.1968. Eiendommen er regulert til boligområde ene- og tomannsboliger.

Naboer
Tiltaket gjelder innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk og det er i henhold til byggesaksforskriften § 5-2 femte ledd ikke krav om nabovarsel i denne typen saker.

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

Om tiltaket

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan så langt den ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan. Tiltaket er i tråd med formålet i både kommuneplanen og reguleringsplan.

Sikkerhet mot fare

Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Naturmangfold
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten gjelder fra det tidspunktet erklæringen om ansvarsrett er sendt inn til kommunen. Tiltaket vurderes å være tilfredsstillende belagt med ansvar.

Byggesakskontoret legger innsendte ansvarserklæringer til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak og/eller selvbygger skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Unntak fra byggteknisk forskrift
Det er ikke søkt om unntak fra byggteknisk forskrift, og kommunen legger til grunn at tiltaket oppfyller relevante krav.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan starte opp.

Gebyrer og videre oppfølging

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

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes kommunen ved Plan, 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.

MOLDE KOMMUNE

HAB AS
Birkelandvegen 82
6423 MOLDE

Unntatt offentlighet
offl. § 24 andre ledd

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	ULOV-23/00951-7	Ane Nygård	09.09.2026

27/333 Elvaskaret 15, ulovlighetssak avsluttet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 27 / 333 / 0 / 0

Hjemmelshaver: HAB AS

Vi har nå behandlet og godkjent de ulovlige forholdene på eiendommen.

Ulovligheten er dermed rettet og vi avslutter med dette ulovlighetssaken som er registrert på deres eiendom.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Ane Nygård. Vennligst oppgi saksnummer ULOV-23/00951 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Molde kommune
Ane Nygård
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

MOLDE KOMMUNE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00692-16	Celina Sandnes	17.09.2026

27/333 Elvaskaret 15, godkjent ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 27 / 333 / 0 / 0
Ansvarlig søker: OLA OG KNUT BRAKSTAD AS
Ansvarlig prosjekterende: BLINK HUS DALE MALO AS
Tiltakshaver: HAB AS

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra garasje til soverom og bad.
Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Det er i vedtak datert 08.09.2026 gitt tillatelse til både bruksendring og oppføring av garasje. Kommunen har mottatt opplysninger om at tiltakshaver ønsker å trekke garasjetiltaket ut av byggesaken. Garasjen er ikke påbegynt.

Dette vedtaket gjelder derfor kun bruksendringen.

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

Med hilsen

Molde kommune
Celina Sandnes
byggesaksbehandler

Lene Johansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
OLA OG KNUT BRAKSTAD AS

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

Kopi til:
HAB AS, Knut Brakstad

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 15.09.2026. Søknaden er komplett.
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.

Ferdigattesten omfatter kun bruksendringen da tiltakshaver har informert at de ønsker å trekke garasjetiltaket ut av byggesaken. Dersom garasjen ønskes oppført på et senere tidspunkt, må det sendes inn ny komplett søknad om denne.

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-26/00692.

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.

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
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

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 4000 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260251 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Elvaskaret 15, 6416 Molde.
Gnr. 27, Bnr. 333, 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: 13260251
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.09.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no