

Velkommen til

Julsundvegen 163, 6411 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Julsundvegen 163
6411 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 700 000,-
Omkostninger	kr	118 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 818 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 818 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1920
BRA/BRA-i	207 / 180 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
Julsundvegen 163, 6411 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 9, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 700 000,-
Omkostninger	kr	118 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 818 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 818 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 837 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 117 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 118 590,- 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 30 483.36,- pr. år 2025
Oppgitte avgifter er basert på fakturert beløp i 2025. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Molde kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Eiendomsskatt (kr 12 509,-), vann, avløp, renovasjon og feiing er inkludert i oppgitt beløp.

Molde kommune oppgir i brev om kommunale avgifter pr. 24.04.2026 en prognose for fakturerte kommunale avgifter i inneværende år på kr 31 505,60,-.

Areal
BRA - i: 180 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Totalt:
BRA: 207 m²
BRA-i: 180 m²

2. etasje/loft:
BRA-i: 50 m²

1. etasje:
BRA-i: 130 m²
BRA-e: 1 m²

Underetasje/kjeller:
BRA-e: 26 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 "Brukstillatelse/Ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Utendørs parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 394 m² på eiet tomt.
Eiendommen ligger i skrått terreng, med en helning mot sør. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og terrasser.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1920 ifølge offentlige registre.
Påbygget i 1990 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig over tre etasjer som iht. tilstandsrapport inneholder:
Loft: Gang, toalettrom, 3 soverom.
1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, entré - hybel, soverom - hybel, bad - hybel, stue/kjøkken - hybel. Bod - hybel.
Underetasje/kjeller: Bod / vaskerom, 2 boder.

Standard
Hoveddel:

1. etasje:
Entré/gang:
Velkommen inn! Romslig entré innredet med stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy.

Stue og veranda:
Lys stue med flott utsikt og store vindusflater mot syd. Stuen kan enkelt innredes i ulike soner med salong, mediemøbler og spisebord. I stuen er det både varmepumpe og peisovn. De vegghengte skapene over baren følger ikke med.
Fra stuen er det tilgang til den sydvendte verandaen hvor du kan nyte flott utsikt og gode solforhold.

Kjøkken:

Det er laminat på gulvet, panel på veggene og malt himling. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. På veggen over benkeplaten er det laminatplate for enklere rengjøring. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 1. etasje:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, det er flislagte vegger og noe panel, og i himlingen er det panel. Rommet er innredet med baderomsinnredning
med heldekkende servant, gulvstående toalett, badekar og dusjhjørne. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er målt omtrent 19 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsonen består av yttervegg eller vegg mot tilstøtende bad. Hulltaking kunne vært utført fra vegg mot gang, men denne veggen inneholder ikke tekniske rørføringer og vurderes derfor å ha lav sannsynlighet for fuktskader. Det er på denne bakgrunn vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking. Våtrommet er i i stedet kontrollert med egnet fuktmåler på gulv- og veggflater, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsonenene.

Vaskerom i 1. etasje:
Vaskerommet har betonggulv med oppforet gulv og terrassebord som gulvoverflate. Det er panel på veggen. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og det er en servant på veggen med åpne rørføringer. Det er sluk i gulvet under gulvbordene. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

2. etasje:

Soverom:
Hoveddelen har 3 soverom, som alle er plassert i 2. etasje. Det største soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Herfra er det også tilgang til en vestvendt veranda. Hovedsoverommet er innredet med skyvedørsgarderobe. De to andre soverommene er mindre i størrelse og er inndelt med lettvegger. Opprinnelig er de to soverommene byggemeldt og godkjent som ett stort soverom og kott. Se ytterligere informasjon under punktet "Ferdigattest".

Toalett i 2. etasje/loft:
Det er belegg på gulvet, tapet på veggene og taket i himlingen. Toalett innredning med nedsenket vask med malte overflater.

Hybel:

Kjøkken i hybel:
Det er laminat på gulvet, tapet på veggene og hvite plater i himling. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som, komfyr og frittstående kjøleskap. På veggen over benkeplaten er det flis. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i hybel:
Badet har belegg på gulvet, våtromsplater i dusjen og malte overflater på øvrige vegger. I himlingen er det hvite takplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Rommet har naturlig ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Generelt:

Innvendige overflater:
Gulvflater består av laminat, belegg og furugulv. Vegger har malte plater, panel og tapet, og himlinger er utført med hvite plater (takess) og panel.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Kvam, få kilometer vest for Molde sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum. Eiendommen har flott utsikt mot fjord og fjell.

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

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.05.2026.

Enebolig over tre plan som er opprinnelig oppført på 1920-tallet. Det er i tillegg en godkjent utleiedel i tilknytning til boligen. Boligen har gjennomgående eldre standard. Flere bygningsdeler fremstår med slitasje og har oppnådd høy alder. Samlet sett vurderes standarden som varierende, med et vedlikeholdsetterslep og behov for oppgraderinger. Det vises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere vurderinger.

Taktekking:
Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat.

Nedløp og beslag:
Nedløp og takrenner er av lakkert aluminium. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen er gjenbygget.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er også registrert ett vindu med enkelt glass og blyinnfatning.

Dører:
Boligen har malte inngangsdører i tre og malte balkongdører i treverk med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er en terrasse over vaskerom med utgang fra soverom på loft. Terrassen har et areal på ca. 8 m². I hovedetasjen er det veranda i betong med terrassebord over for hoveddelen, samt terrasse i treverk tilknyttet utleiedel. Samlet terrasseareal utgjør ca. 81 m².

Pipe og ildsted:
Pipen er oppført i teglstein, og det er installert vedovn i stuen.

Rom under terreng:
Rommene i kjelleren ligger under terrenget. Ytterveggene er påforet kledd på innsiden. Det er foretatt hulltaking i påforet vegg i ene boden.

Krypkjeller:
Under boligen er det to krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, I hoveddelen er det krypkjeller med et areal på ca. 8 m². Tilgang til denne er via luke i gulvet under trappen. Den andre krypkjelleren er under deler av utleiedelen og har tilgang via luke. I tillegg er det et mindre kryprom med tilgang fra en luke i veggen i ene boden i kjelleren.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.

Vannledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobberrør fra byggeåret. Hovedvanninntaket og hovedstoppekran er plassert i krypkjelleren i hoveddelen.

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via luker på avløsprørene.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Varmesentral:
Det er montert varmepumpe i stuen.
Årstall: 2022. Kilde: Eier.

Varmtvannstank:
Boligen har tre varmtvannstanker der to er plassert i kjelleren og en er plassert på vaskerommet i 1. etasje. I kjelleren er den ene er på ca. 120 liter og er fra 1999, og den andre er på ca. 200 liter og er av enda eldre dato. Den på vaskerommet er fra ca. 2008 og er på ca. 100 liter.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er to sikringsskap, et på loftet og et i kjelleren. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar: 0. Det er ikke kjent når anlegget ble installert første gangen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja. Det foreligger samsvarserklæring på varmepumpen, men det er ikke kjent om det foreligger på alle arbeider som er utført etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet
el-kontroll? Ja. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent men den antas å være fjell, løsmasser og sprengstein.

Fuktsikring og drenering:
Det er ukjent alder, type og omfang på dreneringen. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har fundament og grunnmur av armert betong, betongmurer med sparestein og murer med lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrått terreng, med en helning mot sør. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og terrasser.

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.

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:
Utvendig - Dører:
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er registrert råteskade på balkongdøren til hybelen og på ytterdøren til vaskerommet. Det er også registrert betydelig slitasje på annen balkongdør og dør i kjelleren. Det er også slitasje på hovedinngangsdøren der håndtaket og tettelister er preget av slitasje.
Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet og videre utvikling av råte med behov for utskifting. Det anbefales utskifting av dører med påvist råteskade. For øvrige dører anbefales vedlikehold eller utskifting basert på tilstand.
Kostnadsestimat: 20.000 - 100.000.

Innvendig - Krypkjeller:
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert søyler med råteskader i krypkjeller under utleiedel, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning og nedbrytning av bærende treverk. Videre er det ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjellerne, noe som bidrar til oppfukting og ugunstige klimaforhold i konstruksjonen. Det er også stedvis påvist fuktnivåer som tilsier at konstruksjonene kan ha utviklet fuktskader. På bakgrunn av konstruksjonens nærhet til grunnen og registrert fuktpåvirkning, må det påregnes økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bjelkelaget.
Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre redusert bæreevne i skadde bygningsdeler samt økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfang i begge krypkjellere. Råteskadede søyler må utbedres eller skiftes. Det bør samtidig etableres tiltak for bedre ventilering og fuktsikring, eksempelvis forbedret lufting og eventuelt fuktsperre mot grunnen.
Kostnadsestimat: 20.000 - 100.000. Prisestimatet gjelder nærmere undersøkelser av fagfolk og utskifting av søyler med råteskade.

Spesialrom - Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er registrert hakk og ris i vasken, sildring i toalettet og slitasje på overflater.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Rommet fungerer som det er men det må forventes en oppgradering. Det er fraværet av ventilasjon og avtrekk som utløser tilstandsgrad 3, og mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for at avviket skal lukkes.
Kostnadsestimat: Under 20.000.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ukjent sluk- og membranløsning på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Konsekvens: Mangelfullt eller foreldet tettesjikt og membran gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre kostbare følgeskader dersom rommet benyttes videre uten oppgradering.
Tiltak: Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og membran i henhold til gjeldende krav og standarder for våtrom. Tiltakene bør utføres av fagkyndig, og dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk for å sikre varig og forskriftsmessig utførelse.
Kostnadsestimat: 100.000 - 200.000. Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt bad. Det presiseres at kostnadene kan bli både lavere og høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Våtrom - 1. etasje (hybel) - Bad - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er tydelige vannskader på veggene i dusjen og det er mistanke om vannskader i gulvet rundt sluket. Det er ikke tett løsning på belegget i sluket.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Konsekvens: Mangelfullt eller foreldet tettesjikt og membran gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre kostbare følgeskader dersom rommet benyttes videre uten oppgradering.
Tiltak: Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og membran i henhold til gjeldende krav og standarder for våtrom. Tiltakene bør utføres av fagkyndig, og dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk for å sikre varig og forskriftsmessig utførelse.
Kostnadsestimat: 200.000 - 500.000. Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt bad. Det presiseres at kostnadene kan bli både lavere og høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak) i tilstandsrapport:
Utvendig - Taktekking:
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er spesielt mye mose på taket på østsiden over utleiedelen. Det er også registrert noe på takflatene ellers.
Konsekvens: Dersom moseveksten ikke fjernes, kan dette over tid føre til økt fuktbelastning på taktekkingen. Mose holder på fuktighet, som kan trenge inn i takmaterialene og føre til frostsprengning, råteskader og redusert levetid på både taktekkingen og undertaket.
Tiltak: Det anbefales å fjerne eksisterende mose på taktekkingen og etablere rutiner for jevnlig ettersyn og vedlikehold.

Utvendig - Nedløp og beslag:
Ved befaringen ble det observert betydelig oppsamling av mose og andre uønskede partikler i takrennene. Årsaken til dette er manglende rutiner på vedlikehold av takrenner.
Konsekvens: Oppsamling av mose og annet materiale i takrennene kan hindre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling, som kan føre til tette nedløp og frostsprengning på vinteren.
Tiltak: Takrennene bør renses og rengjøres for å sikre fri vannavrenning. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner for å forebygge tilsvarende
forhold over tid.
Merknad: Det anbefales også å gjøre nærmere inspeksjon av taknedløpene for å få bekreftet om de leder vannet bort fra bygningen.

Utvendig - Veggkonstruksjon:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens: Slitasje i overflatebehandlingen kan medføre økt fuktpåvirkning av bordkledningen over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette på sikt føre til
nedbrytning av trevirket og redusert levetid på kledningen.
Tiltak: Det anbefales vedlikehold av overflatebehandlingen, herunder rengjøring og ny maling/beis. Tiltaket vurderes som vedlikeholdsmessig og vil kunne forlenge levetiden på bordkledningen.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert fuktmerker i taket i ene kottet på loftet. På takoverbygget ved hovedinngangen er det registrert råteskade på ene søylen.
Konsekvens: Selv om forholdet fremstår tørt ved befaring, indikerer sporene en tidligere svikt i tettesjiktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre funksjon og økt risiko for ny fuktinntrengning og eventuelle følgeskader over tid.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, med særlig fokus på tekking, gjennomføringer og utsatte detaljer. Ved tegn til ny fuktpåvirkning må årsak lokaliseres og utbedres. På bakgrunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting av taktekking på sikt. Råteskadet søyle må byttes ut.

Utvendig - Vinduer:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er punkterte vinder på vaskerommet. Ellers bærer en god del av vinduene preg av slitasje og sprekker i overflatebehandlingen og treverket.
Konsekvens: Redusert funksjon kan føre til økt slitasje på vinduskomponenter og dårligere tetthet over tid. Mangelfull overflatebehandling kan øke risikoen for fuktopptak i treverket og videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
Tiltak: Det anbefales justering av berørte vinduer samt kontroll og vedlikehold av hengsler og beslag. Videre anbefales overflatebehandling på vinduer med utvendig slitasje og noen av de eldre vinduene må regnes med å skifte ut i nær fremtid. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjikt/membran på terrasse over vaskerom har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for svikt i tetthet og fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. For deler av veranda med betongdekke er tettesjikt ukjent, noe som gir usikkerhet knyttet til oppbygning og tilstand. Det er videre registrert betydelig slitasje i treverk på terrassebord og rekkverk. Dette vurderes å være som følge av alder, værpåkjenning og normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Forholdene kan medføre økt fare for fuktskader, redusert levetid og behov for mer omfattende utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres. Det anbefales nærmere vurdering av tettesjiktets oppbygning og tilstand, samt planlegging av utskifting/rehabilitering. Slitte terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov.

Innvendig - Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert slitasje utover normal bruksslitasje samt enkelte skader på overflater. Forholdene vurderes å være relatert til alder, bruk og manglende oppgradering over tid.
Konsekvens/tiltak: Overflatene fremstår stedvis som utidsmessige og med behov for tiltak. Videre bruk uten oppgradering kan medføre ytterligere forringelse av overflater og økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales oppgradering og fornying av overflater etter

behov.

Innvendig - Rom under terreng:
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Konsekvens: Det er ikke registrert kjellerlukt eller synlige fuktskader på befaringstidspunktet, og konstruksjonen har hatt samme oppbygning over flere år uten kjente skader. Vedvarende forhøyet fuktbelastning kan imidlertid over tid føre til kondens, muggvekst, sverting og nedbrytning av materialer i skjulte konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales å følge med på fuktforholdene i rom under terreng. Eventuelle fremtidige tiltak bør vurderes helhetlig og i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og isolering av yttervegger. Innvendig etterisolering alene anbefales ikke uten samtidig vurdering av konstruksjonens fukt- og temperaturforhold.

Innvendig - Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking. Dette skyldes normalt mindre bevegelser i bygningen over tid, som setninger eller endringer i fukt- og temperaturforhold.
Konsekvens: Forholdet fører hovedsakelig til redusert brukskvalitet, med økt slitasje på dørblad, karm og hengsler. Det vurderes ikke å være skadelig og fører bare til at dørene blir tregere å lukke.
Tiltak: Det anbefales justering av dørblad og hengsler. Ved behov kan enkel tilpasning av karm eller høvling av dørblad utføres.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert noe grønn irr på kobberrørene, noe som kan indikere begynnende korrosjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av alder og registrert irr på kobberrørene er økt risiko for lekkasjer over tid som følge av korrosjon. Det anbefales å kontrollere kobberrørene nærmere og vurdere utskifting der det er tegn til svekkelse.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Innvendige avløpsledninger består av en kombinasjon av støpejern og plast og har høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kun synlige avløpsrør er besiktiget, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Det er ikke kjent om luftingen av avløpsanlegget er ført ut og over taket.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Begge tankene er over 20 år. Varmtvannstankene er tilkoblet via støpsel, noe som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav, men som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Gjeldende regelverk krever fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 W.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Konsekvens: Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og redusert energieffektivitet. Eventuell lekkasje kan medføre vannskader. Tilkobling via stikkontakt ved høy effekt kan over tid medføre økt belastning og varmgang.

Tiltak: Utskifting av varmtvannstanken bør påregnes grunnet alder. Det anbefales at tilkoblingen vurderes av autorisert elektroinstallatør og utføres med fast tilkobling i henhold til gjeldende NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om kravet ikke er tilbakevirkende.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Årsak til avviket vurderes å være alder og manglende dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Forholdet kan medføre redusert dreneringsevne, med økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilhørende konstruksjoner. Det anbefales å påregne behov for tiltak på sikt. Ved mistanke om fuktproblematikk bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert noe avskalling, riss og sprekkdannelser på grunnmuren. Dette kan ha sammenheng med naturlige bevegelser i bygget over tid, slik som setninger i grunnen, svinn- og temperaturbevegelser i betongen, samt normal aldring. Slike sprekker er relativt vanlige i eldre betongkonstruksjoner og indikerer ikke nødvendigvis alvorlige konstruksjonsmessige problemer, men bør følges opp.
Konsekvens: Skadet og sprukket murpuss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i muren. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av puss og underliggende murverk dersom vedlikehold uteblir.
Tiltak: Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak, herunder reparasjon av sprekker og skadet puss samt ny overflatebehandling. Tiltakene vil bidra til å beskytte grunnmuren og forlenge levetiden på murpussen.

Tomteforhold - Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: For å unngå avrenning av overflatevann mot bygningen bør terrenget ha et fall på minimum 1:50 ut fra ytterveggene, i tråd med anbefalte byggtekniske retningslinjer. Det anbefales å utføre terrengjusteringer for å oppnå tilfredsstillende fall. Tiltaket bør vurderes i sammenheng med eventuelle dreneringsarbeider.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu på veggen over badekaret. Vinduet er dermed plassert i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Det er tydelige spor etter påvirkning av vann og fuktighet på vinduet og utforingen. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre videre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt et fall på ca. 19 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Det er registrert bomlyd på et betydelig antall fliser på gulvet. Og det er registrert slitasje på flisfugene i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet vurderes å fungere med disse avvikene, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning og fare for mindre vannansamlinger på gulvet. Bom i fliser kan over tid føre til økt risiko for sprekkdannelser, løse fliser og mulig vanninntrengning i konstruksjonen. Slitte fuger kan redusere overflatens tetthet og bidra til økt fuktbelastning. Det anses ikke som et

akutt behov for utbedring da rommet er i bruk og fungerer. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger. Det anbefales også utbedring av fliser med bom samt rehabilitering av fuger for å sikre varig og tett løsning.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er i tillegg registrert rust i slukene, noe som indikerer aldring og slitasje, og som over tid kan påvirke funksjon og tetthet.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Forholdene kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Det anbefales at sluk og membranløsning vurderes i sammenheng ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader på innredning. Det er påvist slitasje og svelleskader på baderomsinnredningen.
Konsekvens: Svelleskadene fremstår i hovedsak som et estetisk avvik. Skadene tyder på at innredningen over tid har vært utsatt for fukt, og ytterligere forringelse kan ikke utelukkes ved fortsatt bruk.
Tiltak: Utskifting av skadet baderomsinnredning kan vurderes, primært av estetiske hensyn. Det anbefales samtidig å være oppmerksom på fuktbelastning og vannsøl, slik at ytterligere skader unngås.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:
Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen utover normal bruksslitasje. Dette omfatter merker og sår på dørfronter samt skader på benkeplaten.
Konsekvens/tiltak: Skadene kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen grad påvirke funksjon og levetid, særlig der overflater er brutt og mer utsatt for fuktpåvirkning. Det anbefales utbedring eller utskifting av skadede komponenter etter behov.

Våtrom - 1. etasje (hybel) - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er tydelige vannskader på veggen i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjøkken - 1. etasje (hybel) - Overflater og innredning:
Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen utover normal bruksslitasje. Dette omfatter merker og sår på dørfronter samt skader på benkeplaten.
Konsekvens/tiltak: Skadene kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen grad påvirke funksjon og levetid, særlig der overflater er brutt og mer utsatt for fuktpåvirkning. Det anbefales utbedring eller utskifting av skadede komponenter etter behov.

TGIU i tilstandsrapport - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Ingen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av manglende radonmålinger og fravær av radonsperre er at det er usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og det kan ikke utelukkes forhøyede konsentrasjoner. Dette kan over tid utgjøre en helserisiko ved opphold i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge nivået, og ved påviste forhøyede verdier bør det vurderes tiltak som tetting av konstruksjoner mot grunnen og eventuelt etablering av radonreduserende tiltak, for eksempel radonbrønn eller ventilasjonstiltak.

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

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen

2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår 1920 i Molde kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

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

Tilbygg/ombygging i 1989/1990:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygging og ombygging, datert 06.03.1990. Følgende arbeider ble pålagt utført innen 06.03.1991:
1. Avtrekk fra wc på loft i den vestlige leilighet.
2. Bygging av ark og veranda i husets sørvestre del.
3. Det må tettes ordentlig mellom benkplate og vegg i kjøkken i den østlige leiligheten.
4. Bygging av veranda mot sør. NB. Før verandaen er ferdig og rekkverk montert må tilstøtende dør holdes forsvarlig stengt.
5. Fullføring av inngangsparti og bod mot øst i henhold til godkjent tegning..
6. Isolering og kledning av vegger i kjellerbod.
7. Kledning under takoverbygg mot nord.
8. Fullføring av taktekning med tilhørende beslag.
9. Montering av takrenner og nedløpsrør som tilknyttes til grunnledninger.
10. Fullføring av utvendig kjellertrapp.
11. Reinskjcsring av vindskier og montering av novbord.
12. Fullføring av utvendig malerarbeid.
13. Fullføring av tilfylling og terrengbehandling.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger for tilbygging og ombygging, datert 11.10.1989. Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. soverommene i husets 2. etasje. To kott er innlemmet i hvert sitt soverom, samt at ett soverom er delt i to. På tegningene er det også tegnet inn en veranda med adkomst fra gang i 2. etasje, men denne er ikke bygget. Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i stuen. Øvrig oppvarming er med elektriske varmekabler og panelovner.

Tilsendte megleropplysninger fra Nordmøre og Romsdal Brann- og Redning IKS, datert 24.04.2026, inneholder opplysninger om

avvik/anmerkninger på fyringsanlegget. Siste tilsyn på fyringsanlegget ble utørt 20.11.2024, og det ble avdekket følgende avvik/anmerkninger: "Teglskorstein er innkledd på loft. Skorstein av tegl skal være synlig på alle fire sider. Dersom det er luftekanal på en side, kan denne siden kles inn.". Det er ikke notert noen frist for tiltaksplan. Kjøper overtar ansvaret for å utbedre avviket/anmerkningen, samt risiko og konsekvenser, herunder også eventuelle kostnader.
Opplysningene fra brannvesenet viser at det ikke er utstedt fyringsforbud. Siste feiing ble utført 11.10.2023.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Altibox.

Adgang til utleie
Eiendommen er registrert hos Molde kommune som bolighus med 2 leiligheter/boenheter.
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for beboelse.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. 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 som etter reguleringsplan for Kringstad øst (ID: 2879) er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner:
ID: 200303
Navn: Gangveg langs Rv 662, Sirivegen - Kvamkrysset
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.02.2008
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4839/200303_RP_rv662GVSir-kvam_planbest_2008-02-21.pdf
Delarealer:
- Delareal 67 m²
Formål: Felles avkjørsel
- Delareal 1 325 m
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

ID: 2879
Navn: Reg.plan for Kringstad øst, nord for riksveg 662
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.05.1980
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1163/2879_bestemmelser.pdf

Kommuneplan:
ID: K201401
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer:
- Delareal 1 395 m²
KPHensynsonenavn: S_290_1
KPStøy: Andre støysoner
- Delareal 1 395 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

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

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

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

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

kr 1 241 217,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 964 868,-.

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.

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
Elin Jensine Sandvik

Heftelser og servitutter
Jordskifte
Dagboknr.: 4054
Dato: 28.12.1957
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 3726
Dato: 26.08.1967
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.532,-
Fotograf kr. 4.048,-
Tilstandsrapport kr. 22.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-04-2026 av Eivind Lange i Romsdal Takst AS.

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

Sammendrag av selgers egenerklæringsskjema, datert 26.04.2026:
Boligen ble kjøpt 2009.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja. Fuktskader bad i uteie leilighet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja. Vanskelig å åpne vindu og kondens vaskerom i hoved hus.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010.
Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av peis.

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?: 2012.
Firmanavn: Romsdal elektro.
Beskrivelse av arbeidet: Jordfeilbryter på vaskerom i hovedhuset.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Utbygging gjotr før jeg kjøpte. Platting laget av meg.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja. Leilighet med egen inngang.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja.
Etter hva jeg kjenner til.

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 26.04.2026
Tilstandsrapport, datert 13.05.2026
Matrikkelrapport, datert 24.04.2026
Eiendomskart, datert 24.04.2026
Kommunale gebyrer, datert 24.04.2026
Planrapport, datert 24.04.2026
Kommuneplankart, datert 24.04.2026
Reguleringsplankart, datert 24.04.2026
Reguleringsbestemmelser for Kringstad øst (ID: 2874)
Opplysninger om pipe og ildsteder, datert 24.04.2026
Energiattest, datert 15.05.2026
Midlertidig brukstillatelse, datert 06.03.1990
Godkjente tegninger for tilbygg/ombygging, datert 11.10.1989
Tinglyst heftelse med dokumentnummer 4054
Tinglyst heftelse med dokumentnummer 3726

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




































SAMSUNG















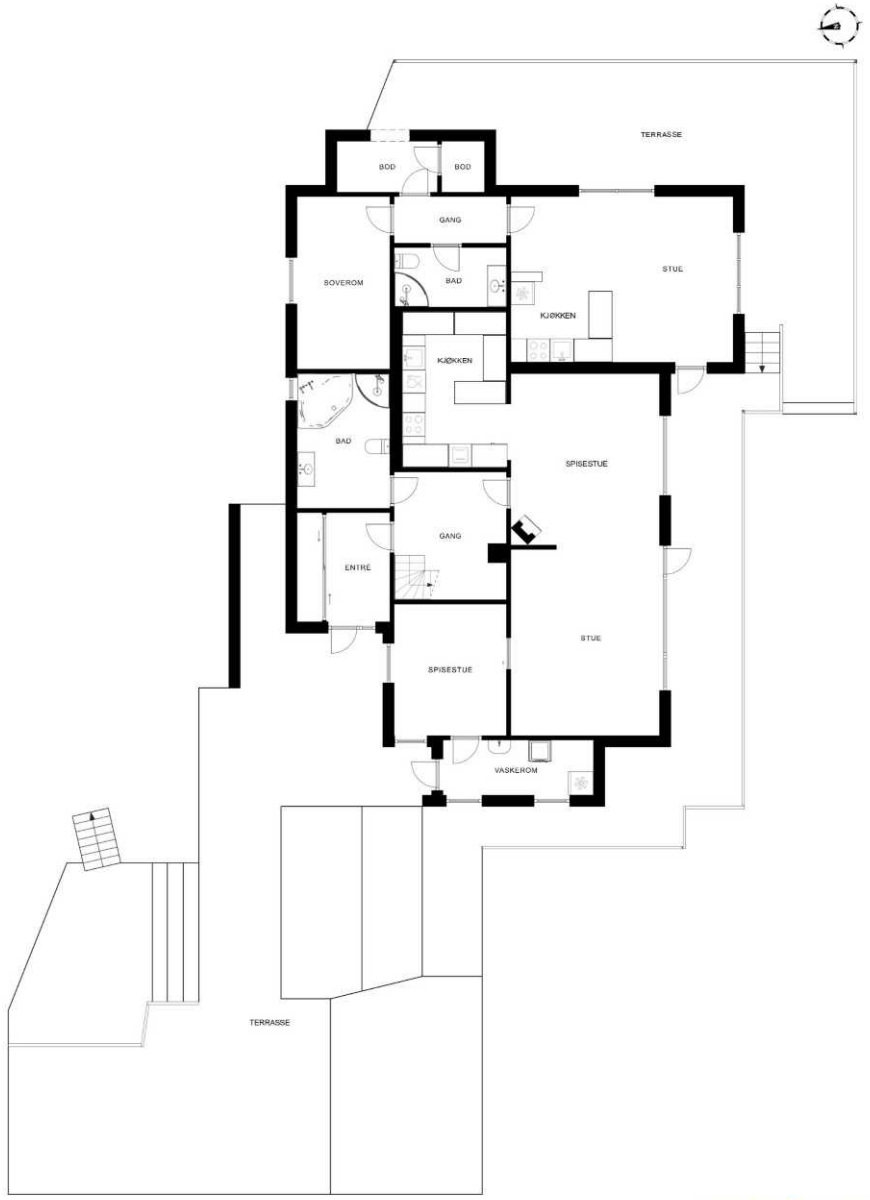





puma

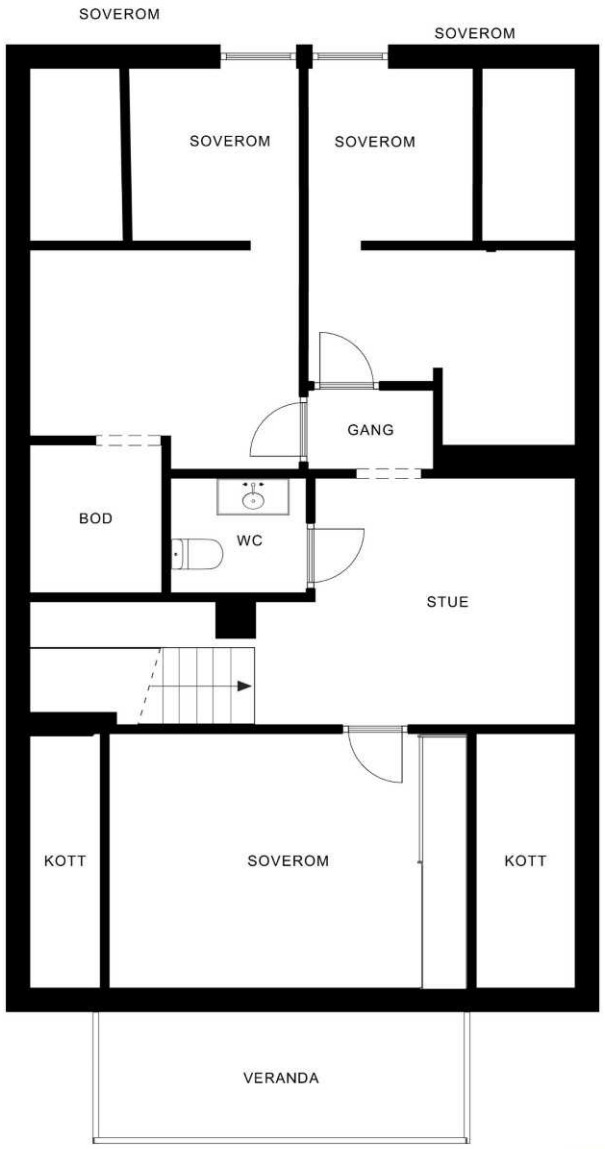

Jif
CHANGE VAPMOPP
bliw
CLEAR





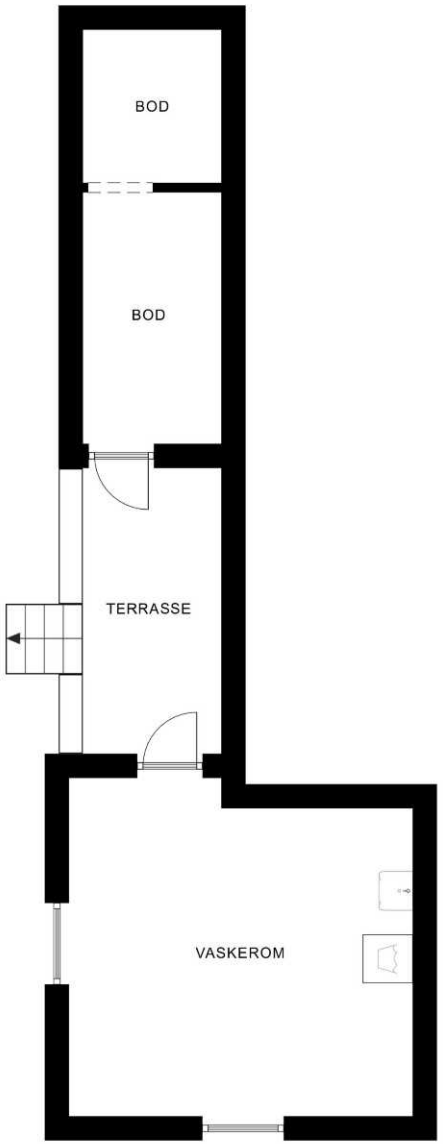
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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



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

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



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

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

Notater

Notater

JULSUNDVEGEN 163

Nabolaget Kringstad/Djupdalen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Meekkrysset	**1 min**
Linje 240, 531, 561	0.1 km
Molde Lufthavn, Årø	**16 min**

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.)	**12 min**
201 elever, 14 klasser	1 km
Molde friskole (1-10 kl.)	**4 min**
70 elever, 6 klasser	2.6 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
446 elever, 24 klasser	3.5 km
Molde videregående skole	**7 min**
770 elever	4.7 km
Romsdal videregående skole	**11 min**
1037 elever	6.2 km

> «Godt naboskap, nærhet til fjord, skog og fjell.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

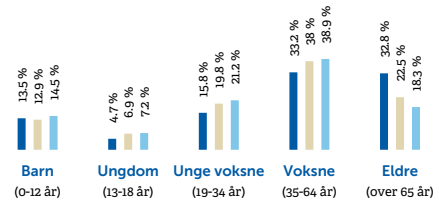
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kringstad/Djupdalen	468	217
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvam barnehage (1-5 år)	**10 min**
52 barn	0.8 km
Anestua barnehage (0-5 år)	**14 min**
41 barn	1.2 km
Bjørset barnehage (0-5 år)	**24 min**
33 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam	**8 min**
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Rema 1000 Reknes	**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

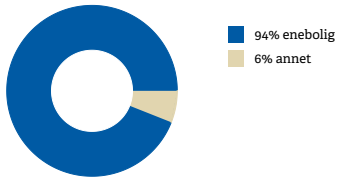
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Kvam kunstgressbane	**6 min**
Ballspill	0.5 km
Kvam - grusplass mekvn./seterv	**9 min**
Ballspill	0.7 km
Pro Gym Molde	**4 min**
BRIS Treningssenter	**4 min**

BOLIGMASSE

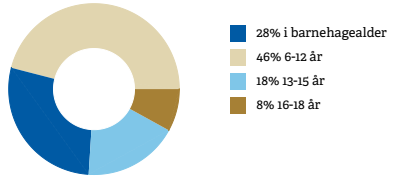


> «Fantastisk plass med eksepsjonell utsikt og mange hyggelige naboer»
>
> Sitat fra en lokalkjent

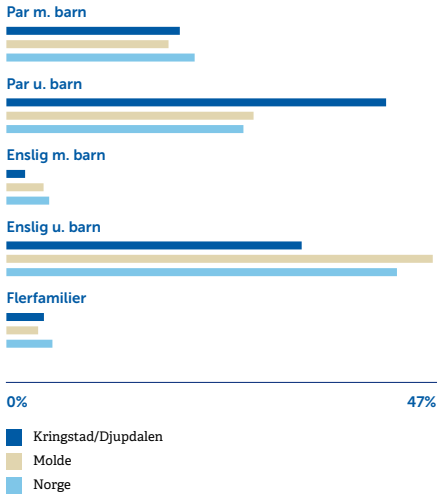
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	**6 min**
Sjukehusapoteket Molde	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

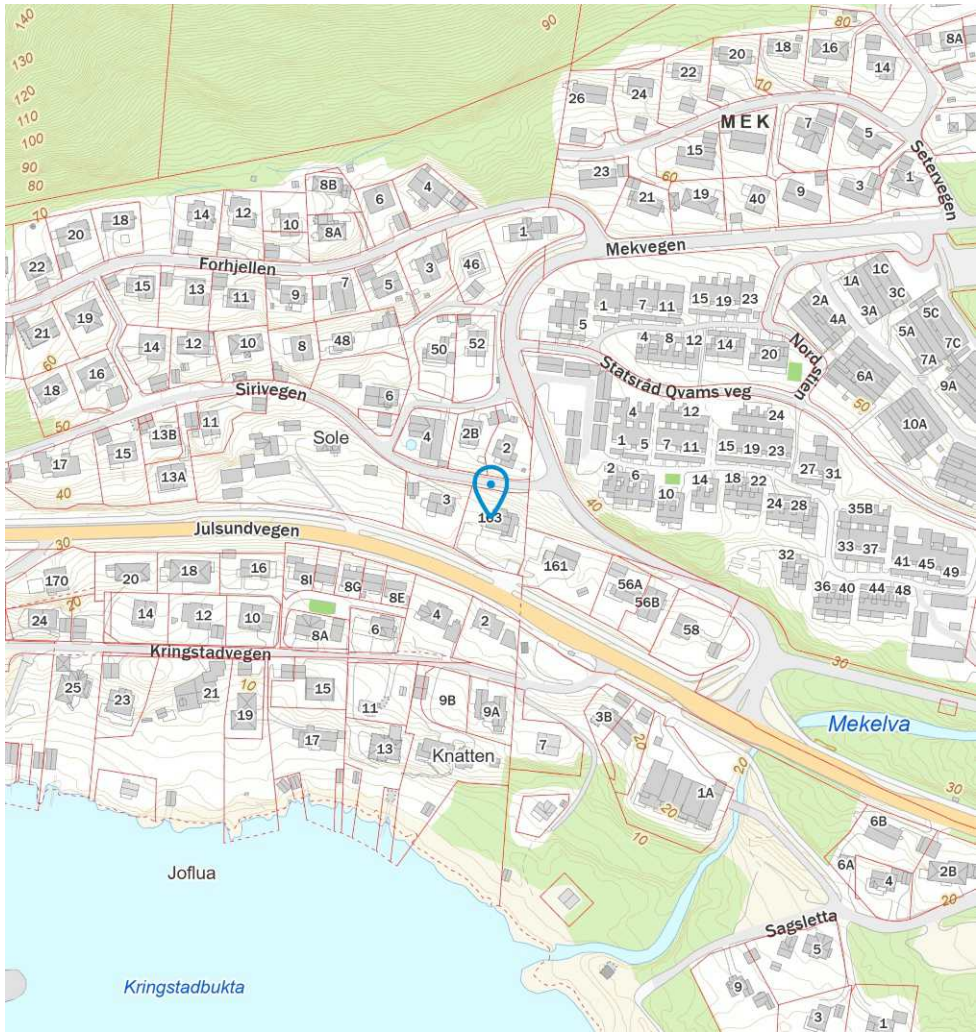


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**46%**	**33%**
Ikke gift	**43%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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 2025





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 2025

bankID SIGNERT: 26.04.2026 Sandvik, Elin Jensine

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

Elin Jensine Sandvik

Boligen

Julsundvegen 163
6411 Molde

1506-21/9/0/0

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Fuktskader bad i uteie leilighet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vanskelig å åpne vindu og kondens vaskerom i hoved hus

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av peis

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?:** 2012

   Firmanavn: Romsdal elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Jordfeilbryter på vaskerom i hovedhuset

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utbygging gjotr før jeg kjøpte. Platting laget av meg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leilighet med egen inngang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Etter hva 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**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 21, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13814-1286 **Eiendomsverdi ref nr:** NI7331

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange

Romsdal TAKST

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

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

Medansvarlig

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

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM

Romsdal TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKTSOBJEKTET
Enebolig over tre plan som er opprinnelig oppført på 1920-tallet. Det foreligger ikke ferdigattest eller tilsvarende fra opprinnelig byggeår, men kommunen har bekreftet at bygningen er lovlig oppført. Det foreligger midlertidig brulstillatelse på tilbygget datert 06.03.90. Det er i tillegg en godkjent utleiedel i tilknytning til boligen.

STANDARD
Boligen har gjennomgående eldre standard. Flere bygningsdeler fremstår med slitasje og har oppnådd høy alder. Samlet sett vurderes standarden som varierende, med et vedlikeholdsetterslep og behov for oppgraderinger. Det vises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere vurderinger.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført før nasjonal bygningslov ble innført, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

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

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

FORUTSETNINGER:
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskrift om tryggere bolighandel. Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en overordnet tilstandsvurdering av kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himlinger. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskillere, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen er gjenbygget. Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Nedløp og takrenner er av lakkert aluminium. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er også registrert ett vindu med enkelt glass og blyinnfatning.

Dører:
Boligen har malte inngangsdører i tre og malte balkongdører i treverk med 2-lags glass.

Terrasse og veranda:
Det er en terrasse over vaskerom med utgang fra soverom på loft. Terrassen har et areal på ca. 8 m². I hovedetasjen er det veranda i betong med terrassebord over for hoveddelen, samt terrasse i treverk tilknyttet utleiedel. Samlet terrassereareal utgjør ca. 81 m².

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulvflater består av laminat, belegg og furugulv. Vegger har malte plater, panel og tapet, og himlinger er utført med hvite plater (takess) og panel.

Pipe og ildsted:
Pipen er oppført i teglstein, og det er installert vedovn i stuen.

Rom under terreng:
Rommene i kjelleren ligger under terrenget. Ytterveggene er påført kledd på innsiden. Det er foretatt hulltaking i påført vegg i ene boden.

Krypkjeller:
Under boligen er det to krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, I hoveddelen er det krypkjeller med et areal på ca. 8 m². Tilgang til denne er via luke i gulvet under trappen. Den andre krypkjelleren er under deler av utleiedelen og har tilgang via luke i I tillegg er det et mindre kryprom med tilgang fra en luke i veggen i ene boden i kjelleren.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i stuen. Øvrig oppvarming er med varmekabler og panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad - hoveddelen:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, det er flislagte vegger og noe panel, og i himlingen er det panel. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett,

Beskrivelse av eiendommen

badekar og dusjhjørne. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom
Vaskerommet har betonggulv med oppforet gulv og terrassebord som gulvoverflate. Det er panel på veggen. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og det er en servant på veggen med åpne rørføringer. Det er sluk i gulvet under gulvbordene.

Bad - hybel
Badet har belegg på gulvet, våtromsplater i dusjen og malte overflater på øvrige vegger. I himlingen er det hvite takplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Rommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken - hoveddelen:
Det er laminat på gulvet, panel på veggene og malt himling. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. På veggen over benkeplaten er det laminatplate for enklere rengjøring. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken - hybel
Det er laminat på gulvet, tapet på veggene og hvite plater i himling. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som, komfyr og frittstående kjøleskap. På veggen over benkeplaten er det flis. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Det er belegg på gulvet, tapet på veggene og taket i himlingen. Toalett innredning med nedsenket vask med malte overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobberrør fra byggeåret. Hovedvanninntaket og hovedstoppekran er plassert i krypkjelleren i hoveddelen. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via luker på avløsprørene.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Varmepumpe:
Det er montert varmepumpe i stuen.

Varmtvannstank:
Boligen har tre varmtvannstanker der to er plasser i kjelleren og en er plassert på vaskerommet i 1. etasje. I kjelleren er den ene er på ca. 120 liter og er fra 1999, og den andre er på ca. 200 liter og er av enda eldre dato. Den på vaskerommet er fra ca. 2008 og er på ca. 100 liter.

El-anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er to sikringsskap, et på loftet og et i kjelleren. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent men den antas å være fjell, løsmasser og sprengstein.

Drenering og fuktsikring:
Det er ukjent alder, type og omfang på dreneringen. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har fundament og grunnmur av armert betong, betongmurer med sparestein og murer med lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrått terreng, med en helning mot sør. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og terrasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

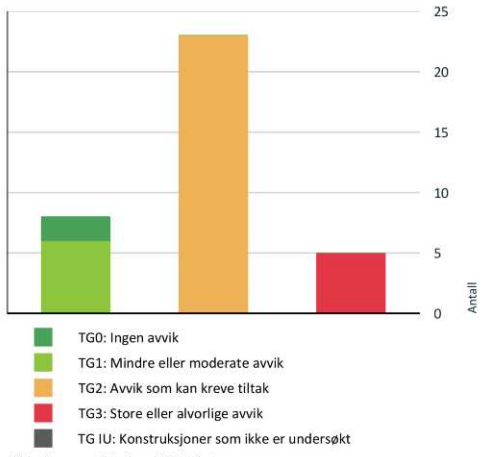
Fremlagte tegninger viser to soverom på loft, mens faktisk bruk/planløsning på befaringstidspunktet er tre soverom.

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

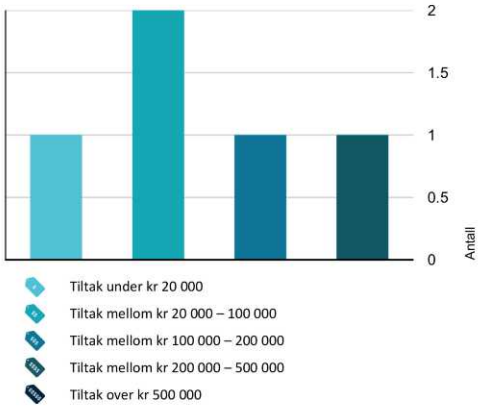
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad - hybel > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad - hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken - hybel > Overflater og innredning** 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

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar

Anvendelse
Enebolig med hybel

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

Vedlikehold
Bygningen er av eldre årgang og fremstår med noe slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat.

Årstall: 2007

Kilde: Andre opplysninger: Det er registrert arbeid på taket i 2007 på historiske oversiktsbilder på kartet til finn.no

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er spesielt mye mose på taket på østsiden over utleiedelen. Det er også registrert noe på takflatene ellers.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dersom moseveksten ikke fjernes, kan dette over tid føre til økt fuktbelastning på taktekkingen. Mose holder på fuktighet, som kan trenge inn i takmaterialene og føre til frostsprengning, råteskader og redusert levetid på både taktekkingen og undertaket.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne eksisterende mose på taktekkingen og etablere rutiner for jevnlig ettersyn og vedlikehold.



Mose på taket

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner er av lakkert aluminium. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved befaringen ble det observert betydelig oppsamling av mose og andre uønskede partikler i takrennene. Årsaken til dette er manglende rutiner på vedlikehold av takrenner

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Oppsamling av mose og annet materiale i takrennene kan hindre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling, som kan føre til tette nedløp og frostsprengning på vinteren.

Tiltak:
Takrennene bør renses og rengjøres for å sikre fri vannavrenning. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner for å forebygge tilsvarende forhold over tid.

Merknad: Det anbefales også å gjøre nærmere inspeksjon av taknedløpene for å få bekreftet om de leder vannet bort fra bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Slitasje i overflatebehandlingen kan medføre økt fuktpåvirkning av bordkledningen over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette på sikt føre til nedbrytning av trevirket og redusert levetid på kledningen.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av overflatebehandlingen, herunder rengjøring og ny maling/beis. Tiltaket vurderes som vedlikeholdsmessig og vil kunne forlenge levetiden på bordkledningen.


Værslitt bordkledning


Tydelig slitasje i bordkledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert fuktmerker i taket i ene kottet på loftet. På takoverbygget ved hovedinngangen er det registrert råteskade på ene søylen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Selv om forholdet fremstår tørt ved befaring, indikerer sporene en tidligere svikt i tettesjiktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre funksjon og økt risiko for ny fuktinntrengning og eventuelle følgeskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, med særlig fokus på tekking, gjennomføringer og utsatte detaljer. Ved tegn til ny fuktpåvirkning må årsak lokaliseres og utbedres. På bakgrunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting av taktekking på sikt. Råteskadet søyle må byttes ut.


Fuktmerker, men tørt på befaringsdagen


Råteskadet bæring av takkonstruksjon

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er også registrert ett vindu med enkelt glass og blyinnfatning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er punkterte vinder på vaskerommet. Ellers bærer en god del av vinduene preg av slitasje og sprekker i overflatebehandlingen og treverket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert funksjon kan føre til økt slitasje på vinduskomponenter og dårligere tetthet over tid. Mangelfull overflatebehandling kan øke risikoen for fuktopptak i treverket og videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales justering av berørte vinduer samt kontroll og vedlikehold av hengsler og beslag. Videre anbefales overflatebehandling på vinduer med utvendig slitasje og noen av de eldre vinduene må regnes med å skifte ut i nær fremtid. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.


Stuevindu med mye slitasje


Punkterte vindu på vaskerommet

Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte inngangsdører i tre og malte balkongdører i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskade på balkongdøren til hybelen og på ytterdøren til vaskerommet. Det er også registrert betydelig slitasje på annen balkongdør og dør i kjelleren. Det er også slitasje på hovedinngangsdøren der håndtaket og tettelister er preget av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet og videre utvikling av råte med behov for utskifting.
Det anbefales utskifting av dører med påvist råteskade. For øvrige dører anbefales vedlikehold eller utskifting basert på tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet balkongdør



Balkongdør med betydelig slitasje



Ødelagt inngangsdør til vaskerommet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse over vaskerom med utgang fra soverom på loft. Terrassen har et areal på ca. 8 m². I hovedetasjen er det veranda i betong med terrassebord over for hoveddelen, samt terrasse i treverk tilknyttet utleiedel. Samlet terrasseareal utgjør ca. 81 m².

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjikt/membran på terrasse over vaskerom har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for svikt i tetthet og fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. For deler av veranda med betongdekke er tettesjikt ukjent, noe som gir usikkerhet knyttet til oppbygning og tilstand.
Det er videre registrert betydelig slitasje i treverk på terrassebord og rekkverk. Dette vurderes å være som følge av alder, værpåkjenning og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Forholdene kan medføre økt fare for fuktskader, redusert levetid og behov for mer omfattende utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales nærmere vurdering av tettesjiktets oppbygning og tilstand, samt planlegging av utskifting/rehabilitering. Slitte terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov.









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av laminat, belegg og furugulv. Vegger har malte plater, panel og tapet, og himlinger er utført med hvite plater (takess) og panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje utover normal bruksslitasje samt enkelte skader på overflater. Forholdene vurderes å være relatert til alder, bruk og manglende oppgradering over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene fremstår stedvis som utidsmessige og med behov for tiltak. Videre bruk uten oppgradering kan medføre ytterligere forringelse av overflater og økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales oppgradering og fornying av overflater etter behov.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er oppført i teglstein, og det er installert vedovn i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i kjelleren ligger under terrenget. Ytterveggene er påforet kledd på innsiden. Det er foretatt hulltaking i påforet vegg i ene boden.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert kjellerlukt eller synlige fuktskader på befaringstidspunktet, og konstruksjonen har hatt samme oppbygning over flere år uten kjente skader. Vedvarende forhøyet fuktbelastning kan imidlertid over tid føre til kondens, muggvekst, sverting og nedbrytning av materialer i skjulte konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på fuktforholdene i rom under terreng. Eventuelle fremtidige tiltak bør vurderes helhetlig og i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og isolering av yttervegger. Innvendig etterisolering alene anbefales ikke uten samtidig vurdering av konstruksjonens fukt- og temperaturforhold.



Fuktsøk

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Under boligen er det to krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, I hoveddelen er det krypkjeller med et areal på ca. 8 m². Tilgang til denne er via luke i gulvet under trappen. Den andre krypkjelleren er under deler av utleiedelen og har tilgang via luke i I tillegg er det et mindre kryprom med tilgang fra en luke i veggen i ene boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert søyler med råteskader i krypkjeller under utleiedel, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning og nedbrytning av bærende treverk. Videre er det ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjellerne, noe som bidrar til oppfukting og ugunstige klimaforhold i konstruksjonen. Det er også stedvis påvist fuktnivåer som tilsier at konstruksjonene kan ha utviklet fuktskader.

På bakgrunn av konstruksjonens nærhet til grunnen og registrert fuktpåvirkning, må det påregnes økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet kan medføre redusert bæreevne i skadde bygningsdeler samt økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfang i begge krypkjellere. Råteskadede søyler må utbedres eller skiftes. Det bør samtidig etableres tiltak for bedre ventilering og fuktsikring, eksempelvis forbedret lufting og eventuelt fuktsperre mot grunnen.

Prisestimatet gjelder nærmere undersøkelser av fagfolk og utskifting av søyler med råteskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Søyler med mye fukt og råteskade



Søyle med råteskade



Skader på stubbeloft som er i nærheten av grunnen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking. Dette skyldes normalt mindre bevegelser i bygningen over tid, som setninger eller endringer i fukt- og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet fører hovedsakelig til redusert brukskvalitet, med økt slitasje på dørblad, karm og hengsler. Det vurderes ikke å være skadelig og fører bare til at dørene blir tregere å lukke.

Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad og hengsler. Ved behov kan enkel tilpasning av karm eller høvling av dørblad utføres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, det er flislagte vegger og noe panel, og i himlingen er det panel. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, badekar og dusjhjørne. Rommet har naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte vegger og noe panel, og i himlingen er det panel.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu på veggen over badekaret. Vinduet er dermed plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er tydelige spor etter påvirkning av vann og fuktighet på vinduet og utforingen. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre videre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Det er vindu i våtsonene

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt omtrent 19 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et fall på ca. 19 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm.

Det er registrert bomlyd på et betydelig antall fliser på gulvet. Og det er registrert slitasje på flisfugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet vurderes å fungere med disse avvikene, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning og fare for mindre vannansamlinger på gulvet. Bom i fliser kan over tid føre til økt risiko for sprekkdannelser, løse fliser og mulig vanninntrengning i konstruksjonen. Slitte fuger kan redusere overflatens tetthet og bidra til økt fuktbelastning.

Det anses ikke som et akutt behov for utbedring da rommet er i bruk og fungerer. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger. Det anbefales også utbedring av fliser med bom samt rehabilitering av fuger for å sikre varig og tett løsning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Det er i tillegg registrert rust i slukene, noe som indikerer aldring og slitasje, og som over tid kan påvirke funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Forholdene kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Det anbefales at sluk og membranløsning vurderes i sammenheng ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.



Sluk under badekaret



Sluk i dusjsonen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, badekar og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist slitasje og svelleskader på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelleskadene fremstår i hovedsak som et estetisk avvik. Skadene tyder på at innredningen over tid har vært utsatt for fukt, og ytterligere forringelse kan ikke utelukkes ved fortsatt bruk.

Tiltak:
Utskifting av skadet baderomsinnredning kan vurderes, primært av estetiske hensyn. Det anbefales samtidig å være oppmerksom på fuktbelastning og vannsøl, slik at ytterligere skader unngås.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsonen består av yttervegg eller vegg mot tilstøtende bad. Hulltaking kunne vært utført fra vegg mot gang, men denne veggen inneholder ikke tekniske rørføringer og vurderes derfor å ha lav sannsynlighet for fuktskader. Det er på denne bakgrunn vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking. Våtrommet er i i stedet kontrollert med egnet fuktmåler på gulv- og veggflater, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsonenene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv med oppforet gulv og terrassebord som gulvoverflate. Det er panel på veggen. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og det er en servant på veggen med åpne rørføringer. Det er sluk i gulvet under gulvbordene.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ukjent sluk- og membranløsning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Mangelfullt eller foreldet tettesjikt og membran gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre kostbare følgeskader dersom rommet benyttes videre uten oppgradering.

Tiltak:
Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og membran i henhold til gjeldende krav og standarder for våtrom. Tiltakene bør utføres av fagkyndig, og dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk for å sikre varig og forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt bad. Det presiseres at kostnadene kan bli både lavere og høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD - HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulvet, våtromsplater i dusjen og malte overflater på øvrige vegger. I himlingen er det hvite takplater. Rommet er innredet med

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er tydelige vannskader på veggene i dusjen og det er mistanke om vannskader i gulvet rundt sluket. Det er ikke tett løsning på belegget i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Mangelfullt eller foreldet tettesjikt og membran gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre kostbare følgeskader dersom rommet benyttes videre uten oppgradering.

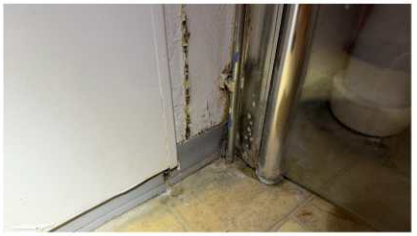
Tiltak:
Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt og membran i henhold til gjeldende krav og standarder for våtrom. Tiltakene bør utføres av fagkyndig, og dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk for å sikre varig og forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt bad. Det presiseres at kostnadene kan bli både lavere og høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk



Vannskader på veggen i dusjen



Utett løsning på gulvbelegget rundt toalettet

1. ETASJE > BAD - HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er tydelige vannskader på veggen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet, panel på veggene og malt himling. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. På veggen over benkeplaten er det laminatplate for enklere rengjøring. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen utover normal bruksslitasje. Dette omfatter merker og sår på dørfronter samt skader på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen grad påvirke funksjon og levetid, særlig der overflater er brutt og mer utsatt for fuktpåvirkning.

Det anbefales utbedring eller utskifting av skadede komponenter etter behov.



Knekt benkeplate



Hakk og skade



Slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet, tapet på veggene og hvite plater i himling. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som, komfyr og frittstående kjøleskap. På veggen over benkeplaten er det flis. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen utover normal bruksslitasje. Dette omfatter merker og sår på dørfronter samt skader på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen grad påvirke funksjon og levetid, særlig der overflater er brutt og mer utsatt for fuktpåvirkning.

Det anbefales utbedring eller utskifting av skadede komponenter etter behov.



Slitasje/svelleskadet



Fuktmerker

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet, tapet på veggene og taket i himlingen. Toalett innredning med nedsenket vask med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert hakk og ris i vasken, sildring i toalettet og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Rommet fungerer som det er men det må forventes en oppgrader. Det er fraværtet av ventilasjon og avtrekk som utløser tilstandsgrad 3, og mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for at avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hakk og riss i vasken

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er hovedsakelig av kobberrør fra byggeåret. Hovedvanninntaket og hovedstoppekran er plassert i krypkjelleren i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe grønn irr på kobberrørene, noe som kan indikere begynnende korrosjon.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av alder og registrert irr på kobberrørene er økt risiko for lekkasjer over tid som følge av korrosjon. Det anbefales å kontrollere kobberrørene nærmere og vurdere utskifting der det er tegn til svekkelse.



Vanninntak og stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via luker på avløsprørene.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger består av en kombinasjon av støpejern og plast og har høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kun synlige avløpsrør er besiktiget, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Det er ikke kjent om luftingen av avløpsanlegget er ført ut og over taket.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stuen

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har tre varmtvannstanker der to er plasser i kjelleren og en er plassert på vaskerommet i 1. etasje. I kjelleren er den ene er på ca. 120 liter og er fra 1999, og den andre er på ca. 200 liter og er av enda eldre dato. Den på vaskerommet er fra ca. 2008 og er på ca. 100 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Begge tankene er over 20 år. Varmtvannstankene er tilkoblet via støpsel, noe som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav, men som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Gjeldende regelverk krever fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 W.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og redusert energieffektivitet. Eventuell lekkasje kan medføre vannskader. Tilkobling via stikkontakt ved høy effekt kan over tid medføre økt belastning og varmgang.

Tiltak:
Utskifting av varmtvannstanken bør påregnes grunnet alder. Det anbefales at tilkoblingen vurderes av autorisert elektroinstallatør og utføres med fast tilkobling i henhold til gjeldende NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om kravet ikke er tilbakevirkende.



Varmtvannstanker i kjelleren

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. Det er to sikringsskap, et på loftet og et i kjelleren. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig

kontroll av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det er ikke kjent når anlegget ble installert første gangen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det foreligger samsvarserklæring på varmepumpen, men det er ikke kjent om det foreligger på alle arbeider som er utført etter 1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent men den antas å være fjell, løsmasser og sprengstein.

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent alder, type og omfang på dreneringen. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

Årsak til avviket vurderes å være alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet kan medføre redusert dreneringsevne, med økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilhørende konstruksjoner.

Det anbefales å påregne behov for tiltak på sikt. Ved mistanke om fuktproblematikk bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong, betongmurer med sparestein og murer med lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe avskalling, riss og sprekkdannelser på grunnmuren. Dette kan ha sammenheng med naturlige bevegelser i bygget over tid, slik som setninger i grunnen, svinn- og temperaturbevegelser i betongen, samt normal aldring. Slike sprekker er relativt vanlige i eldre betongkonstruksjoner og indikerer ikke nødvendigvis alvorlige konstruksjonsmessige problemer, men bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens
Skadet og sprukket murpuss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i muren. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning av puss og underliggende murverk dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak
Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak, herunder reparasjon av sprekker og skadet puss samt ny overflatebehandling. Tiltakene vil bidra til å beskytte grunnmuren og forlenge levetiden på murpussen.



Riss



Riss og slitasje

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrått terreng, med en helning mot sør. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og terrasser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å unngå avrenning av overflatevann mot bygningen bør terrenget ha et fall på minimum 1:50 ut fra ytterveggene, i tråd med anbefalte byggtekniske retningslinjer. Det anbefales å utføre terrengjusteringer for å oppnå tilfredsstillende fall. Tiltaket bør vurderes i sammenheng med eventuelle dreneringsarbeider.

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.

⚠ 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

Konsekvensen av manglende radonmålinger og fravær av radonsperre er at det er usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og det kan ikke utelukkes forhøyede konsentrasjoner. Dette kan over tid utgjøre en helserisiko ved opphold i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge nivået, og ved påviste forhøyede verdier bør det vurderes tiltak som tetting av konstruksjoner mot grunnen og eventuelt etablering av radonreduserende tiltak, for eksempel radonbrønn eller ventilasjonstiltak.

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

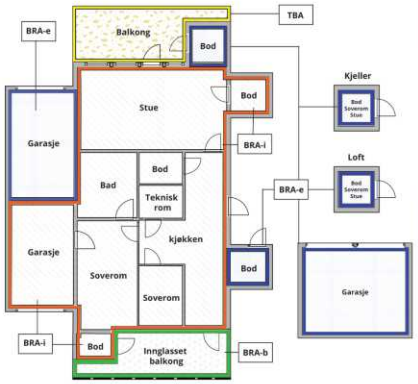
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	50			50	8
1. etasje	130	1		131	31
Etasje		26		26	50
SUM	**180**	**27**			**89**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, toalettrom, 3 soverom		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, entré - hybel, soverom - hybel, bad - hybel, stue/kjøkken - hybel	Bod - hybel	
Etasje		Bod / vaskerom, 2 boder	

Kommentar

Det er i tillegg terrasse på eiendommen med et areal på ca. 100 m2. Dette er oppmålt omtrentlig da det er vanskelig å måle korrekt på grunn av vinkler og lignende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fremlagte tegninger viser to soverom på loft, mens faktisk bruk/planløsning på befaringstidspunktet er tre soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er godkjent utleiedel. Vinduet på soverommet er for lite med tanke på dagslysflate. Interessenter gjøres oppmerksom på forholdet. Eventuelle tiltak for å oppfylle krav til rømning må påregnes, og ansvar for dette overtas av ny eier.

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Eivind Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	21	9		0	1394.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Julsundvegen 163

Hjemmelshaver
Sandvik Elin Jensine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et sydvendt og utsiktsvennlig område med kort vei til sjøen, dagligvarebutikk, Kvam barneskole, barnehage og fine turområder. Eiendommen har umiddelbar nærhet til Moldemarka og Kringstadbukta, samt kort avstand til Høgskolen i Molde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en selveiet tomt på ca. 1 395 m². Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. For øvrig er tomten pent opparbeidet med hagearealer, terrasser samt beplantning bestående av hekk, trær og prydbusker. Eiendommen har normalt gode sol- og utsiktsforhold med helning mot sør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Julsundvegen 163 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 9
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

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	VESLETUN	Beregnet areal	1394.8
Etablert dato	22.08.1918	Historisk oppgitt areal	1579,4
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.07	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	21/9
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	03.02.2014 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/9 (-170,9), 21/254 (170,9) 21/104, 22/16
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	19.11.2013 07.04.2014	2014/339 Fv662 Sirivegen-Kvamkrysset		21/9 (-12,5), 22/16 (12,5) 21/254
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/9, 21/104, 21/123
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/104 (-141,6), 21/254 (141,6) 21/9, 21/13
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	27.08.2013 16.01.2014			1502-21/141, 1502-22/94, 1502-22/95, 21/9, 22/16, 22/19, 22/109
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	27.08.2013 16.01.2014			1502-22/94 (216,4), 22/16 (-216,4) 21/9, 22/109
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.05.2008 19.05.2008	JNR41/2008 REGBREV7919		21/9 (-149,8), 21/322 (149,8) 1502-Mnrvannmangler, 21/8, 21/28
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.01.1981	3136		21/9 (-412,2), 21/123 (412,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.01.1980	3155		1502-21/141 (257,4), 21/9 (-257,4)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.12.1977	66/80		21/9 (-1163,4), 21/104 (1163,4)
Skylddeling Skylddeling	22.08.1918			21/5 (-3412,4), 21/9 (3412,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957612.41	402122.61	0	Ja	1394.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDVIK ELIN JENSINE F[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	JULSUNDVEGEN 163 6411 MOLDE	Bosatt (B)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-21/9

Norkart
Utskriftsdato: 24.04.2026 10:44

Adresse

Vegadresse: Julsundvegen 163 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6411 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	102 Kringstad	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	1 KVAM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10096855		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1920
2	10096855	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	06.03.1990
3	15979666		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2010

1: Bygning 10096855: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1920

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1920	12.11.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Julsundvegen 163	H0101	21/9	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0
K01	0	9	0	9	0	0	0

2: Bygningsendring 10096855-1: Tilbygg, Tatt i bruk 06.03.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	89
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	89

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.10.1989	01.10.1989	
Igangsettingstillatelse	09.11.1989	09.11.1989	
Tatt i bruk	06.03.1990	06.03.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Julsundvegen 163	H0101	21/9	90	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	17	0	17	0	0	0
H01	1	54	0	54	0	0	0
K01	0	18	0	18	0	0	0

3: Bygning 15979666: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 01.01.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1935	29.12.1992	
Bygning revet/brent	01.01.2010	30.09.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/9	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-21/9
Norkart
Utskriftsdato: 24.04.2026 10:44

Utskriftsdato: 24.04.2026

Eiendomskart for eiendom 1506 - 21/9//



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	1 394,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6957612,41	**Øst**	402122,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6957605,17	402103,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,62	
2	6957596,72	402121,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,73	
3	6957594,14	402139,19	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	17,89	
4	6957602,86	402141,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,07	
5	6957619,74	402141,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,89	
6	6957638,6	402140,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,87	
7	6957637,71	402127,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,92	43,29
8	6957639,11	402110,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,55	

Utskriftsdato: 24.04.2026

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.**	21	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Julsundvegen 163, 6411 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	6 297,98 kr
Eiendomsskatt	12 022,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	5 703,94 kr
Sum	**30 483,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	224 m2	12.63	1/1	0 %	2 828,45 kr	707,11 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	224 m3	12.70	1/1	0 %	2 843,90 kr	710,98 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	224 m2	15.01	1/1	0 %	3 361,68 kr	840,42 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	224 m3	14.60	1/1	0 %	3 271,52 kr	817,88 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	338,75 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	319,06 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	191,20 kr
eSkatt - Boliger	0%	3474800 Prom	3.60	1/1	0 %	12 509,00 kr	3 127,25 kr
Bruksareal (BRA)	25%	224 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**31 505,60 kr**	**7 876,40 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.

Utskriftsdato: 24.04.2026

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.	21	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Julsundvegen 163, 6411 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** 1 395 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 1 395 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	200303
Navn	Gangveg langs Rv 662, Sirivegen - Kvamkrysset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4839/200303_RP_rv662GVSir-kvam_planbest_2008-02-21.pdf
Delarealer	**Delareal** 67 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 325 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	2879
Navn	Reg.plan for Kringstad øst, nord for riksveg 662
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1163/2879_bestemmelser.pdf

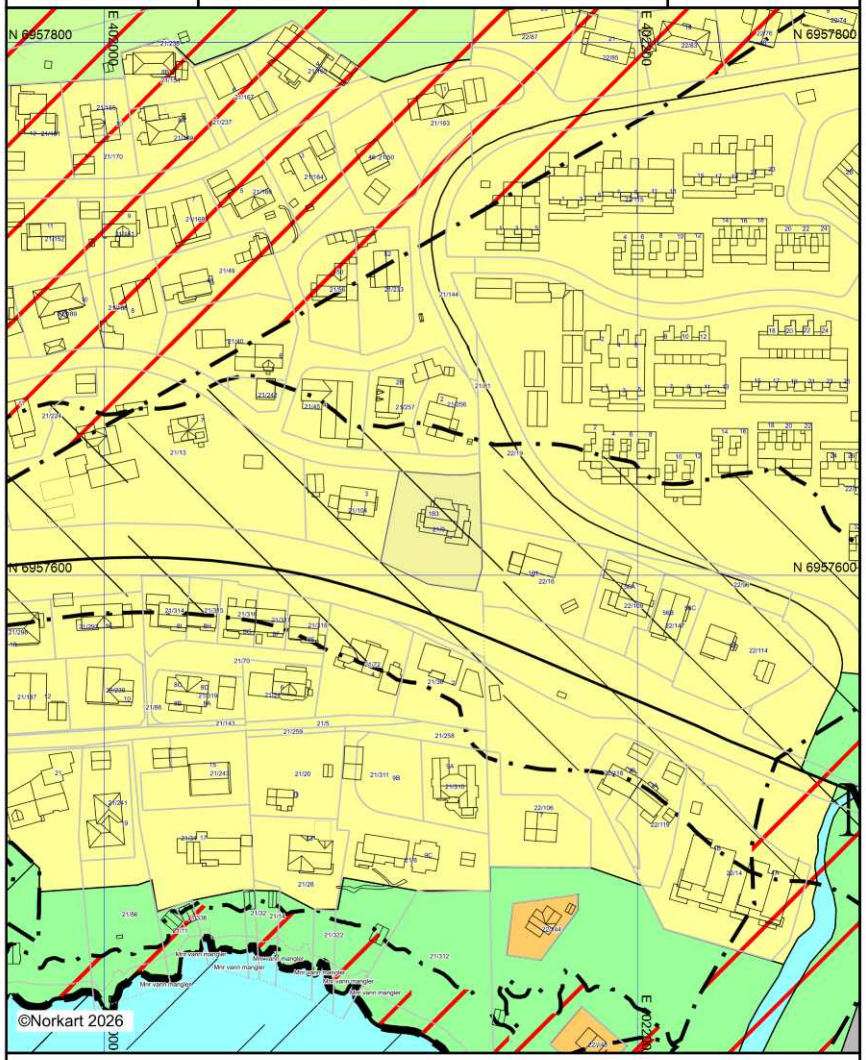
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/9
Adresse: Julsundvegen 163
Utskriftsdato: 24.04.2026
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 - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Farleder - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

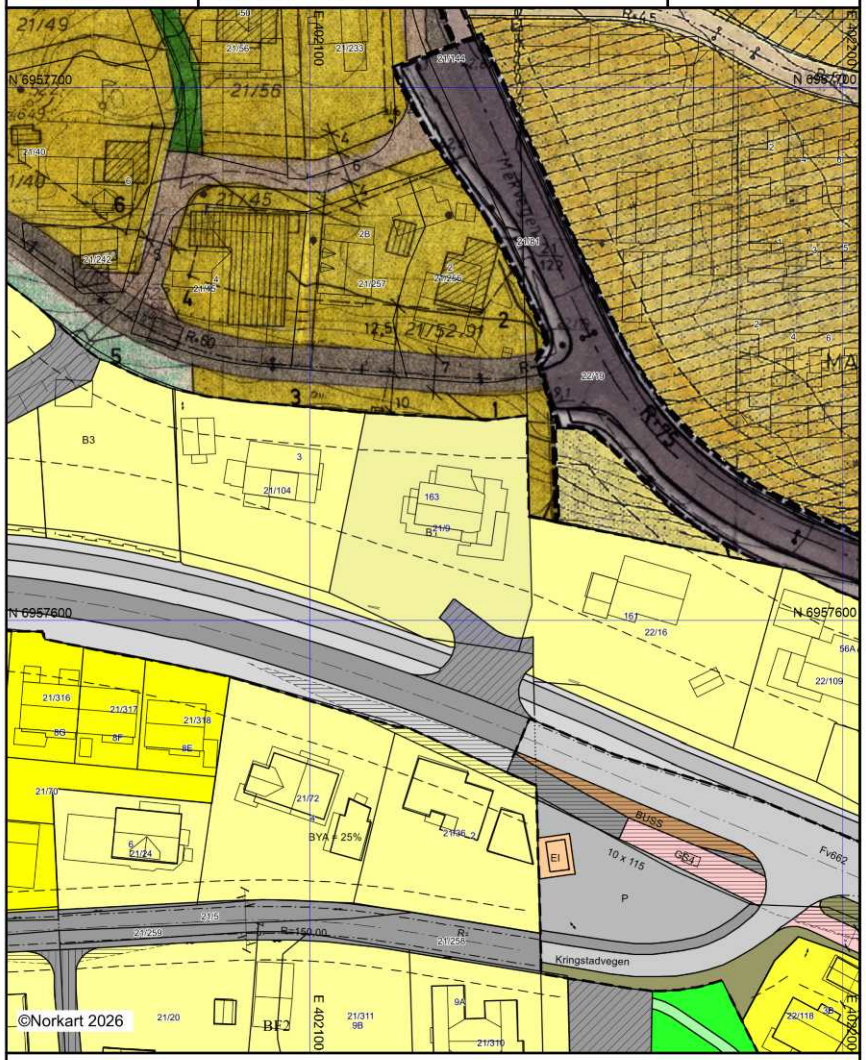
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/9
Adresse: Julsundvegen 163
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Energinett

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

2879

Plan nr 0574
Plan nr 2879
Plan nr 1280
Plan nr 1980
Plan nr 3080
Plan nr 2581
Plan nr 1289

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KRINGSTAD ØST MOLDE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.
   1. Åpen villamessig bebyggelse.
   2. Gruppebebyggelse.
   3. Annet allmennyttig formål.

B. Landbruksområder.

C. Trafikkområder.
   1. Kjøreveger
   2. Gang- og sykkelveger.
   3. Rabatter/grøntanlegg

D. Friområder.

E. Fareområder.
   1. Høyspenningsanlegg.

F. Spesialområder.
   1. Småbåthavn.
   2. Friluftsområder.

§ 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje og biloppstillingsplass anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 5

Områder for gruppebebyggelse.

a) Før områdene for gruppebebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan godkjenne at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

§ 6

Områder for annet allmennyttig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 7

a) Landbruksområder som vist på planen skal nyttes til jordbruk, skogbruk, planteskole og/eller gartnerivirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbyginger) som er nødvendige for næringsvirksomheten.

c) Ved byggemeldingen må det følge situasjonsplan som viser avkjørsler, parkeringsplasser og eventuelle innhegninger.

C. TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

Kjøreveger.

Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

§ 9

Gang- og sykkelveger.

Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner og buss i rute. Bygningsrådet kan likevel, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

D. FRIOMRÅDER

§ 10

a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) I friområde ved sjøen kan bygningsrådet tillate at eksisterende naust blir stående der disse ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

c) Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hindre for områdets bruk som friområde.

d) Fornminner av alle slag, over og under marken, er fredet i følge lov om fornminner av 29.7.1951. Dette må iakttas ved opparbeiding og bruk av friområdene.

F. SPESIALOMRÅDER

§ 11

Småbåthavn.

a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøyeplasser og båtopplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.

b) Mot tilstøtende eiendommer skal det anlegges grøntbelte/isolasjonsbelte.

c) Det tillates oppført fellesnaust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering.

FELLESBESTEMMELSER

§ 12

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

d) Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. Innhegning bør være hekk eller buskplanting og kantsten.

e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

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

i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde 21.11.1975.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS** Dato: 24.04.2026 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:	21	Bnr:	9	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Julsundvegen 163, 6411 MOLDE						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 20.11.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 11.10.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Anmerkning:
- Teglskorstein er innkledd på loft.Skorstein av tegl skal være synlig på alle fire sider. Dersom det er luftekanal på en side, kan denne siden kles inn.

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.

enova

Energiattest

E

Adresse **Julsundvegen 163, 6411 MOLDE**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296391**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10096855**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **9**
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 **1920**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, 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 **255,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 687 kWh**

Julsundvegen 163, 6411 MOLDE

Detaljering

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

Julsundvegen 163, 6411 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

IV/LH

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §99, nr 1 og 3.

Arbeidsted (adr.)		Gnr./bnr./ festenr.seksjonnr.			Bygningsareal: Underets.	
Sirivegen 1		21/9			1. ets.	61.0m2
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2. ets.	13.0m2
Tilbygg og ombygging	Bolighus med 2 leiligheter	08.08.89	26.09.89 31.10.89	438/89 519/89	3. ets.	
					4. ets.	
Byggherre		Adresse			5. ets.	
Bjørn Monsen		Sirivegen 1, 6400 Molde				74.0m2
Anmelder		Adresse				
Bjørn Monsen		Sirivegen 1, 6400 Molde				
Ansvarshavende		Adresse			Røykpipe 1-3 ets.	
Otto Hammerø,		Kringstadvegen 32, 6400 Molde			Røykpipe 4. ets.	

Offentlig Kloakk [X] Offentlig vann [X] Tomteareal m2

Slamavskiller [ ]

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

MOLDE 06.03.90

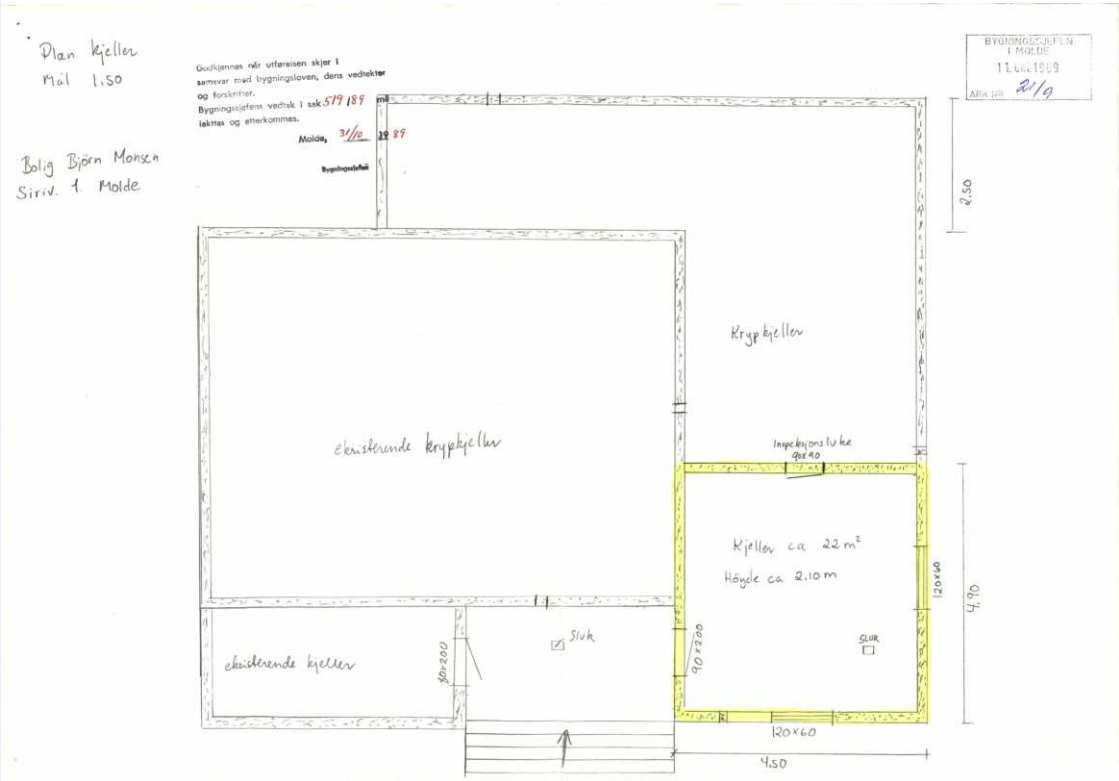
bygningssjef

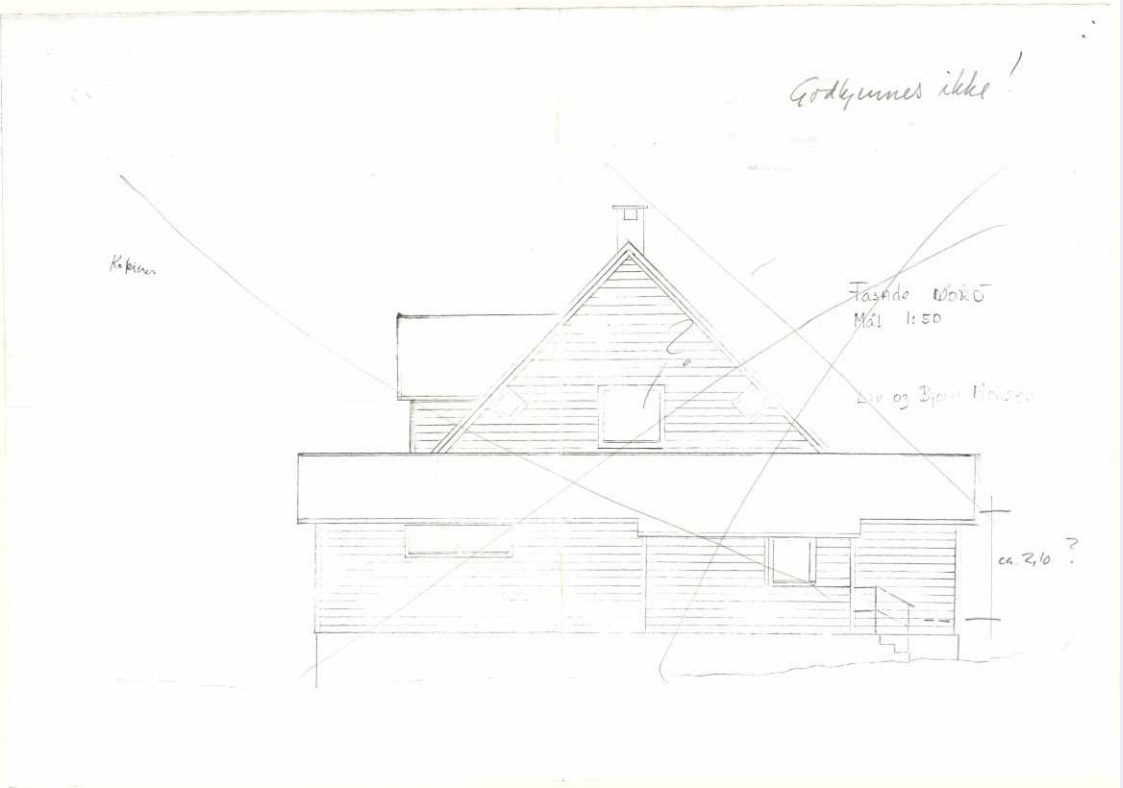
Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdige innen: 06.03.91

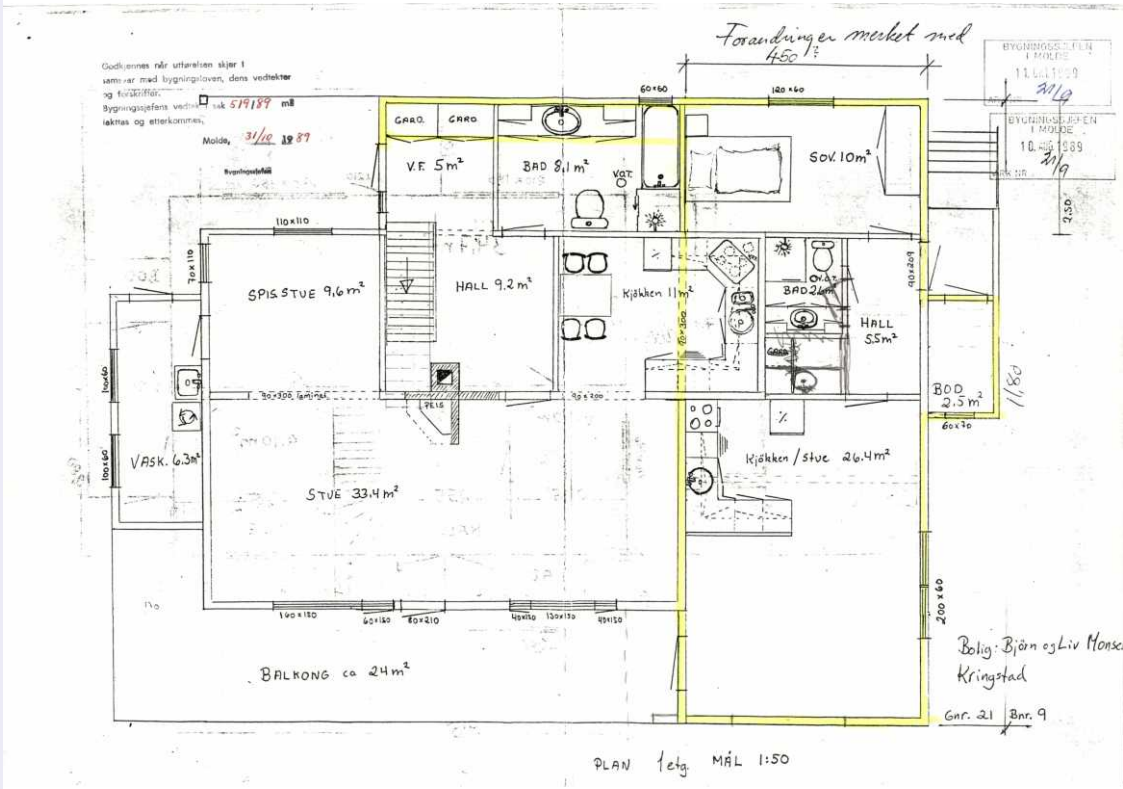
1. Avtrekk fra wc på loft i den vestlige leilighet.
2. Bygging av ark og veranda i husets sørvestre del.
3. Det må tettes ordentlig mellom benkplate og vegg i kjøkken i den østlige leiligheten.
4. Bygging av veranda mot sør. NB. Før verandaen er ferdig og rekkverk montert må tilstøtende dør holdes forsvarlig stengt.
5. Fullføring av inngangsparti og bod mot øst i henhold til godkjent tegning.
6. Isolering og kledning av vegger i kjellerbod.
7. Kledning under takoverbygg mot nord.
8. Fullføring av taktekning med tilhørende beslag.
9. Montering av takrenner og nedløpsrør som tilknyttes til grunnledninger.
10. Fullføring av utvendig kjellertrapp.
11. Reinskjæring av vindskier og montering av novbord.
12. Fullføring av utvendig malerarbeid.
13. Fullføring av tilfylling og terrengbehandling.

Sendes til:

[X] Byggherre [X] Ansvarshavende [X] Kemner [X] Folkeregister/ligningskontor [ ] Anmelder



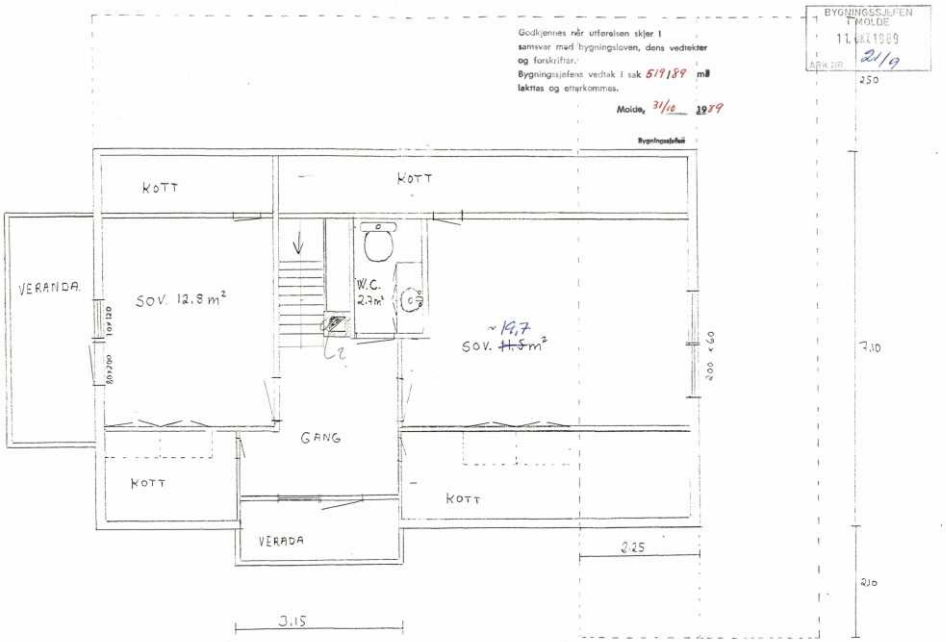

Godkjennes ikke!
Kjøkken
Fasade Vokö
Mål 1:50
ca. 2,10 ?


Forandringer merket med
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Molde, 31/10 1989
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11 OKT 1989
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
10 NOV 1989
GARD.
V.F. 5m²
BAD 8,1 m²
SOV. 10m²
SPISSTUE 9,6m²
HALL 9,2 m²
Kjøkken 11m²
BAD 2,4m²
HALL 5.5m²
BOD 2.5m²
VASK. 6.3m²
STUE 33.4m²
Kjøkken/stue 26.4m²
BALKONG ca 24m²
Bolig: Björn og Liv Monsen
Kringstad
Gnr. 21 Bnr. 9
PLAN 1etg. MÅL 1:50

11-10-89

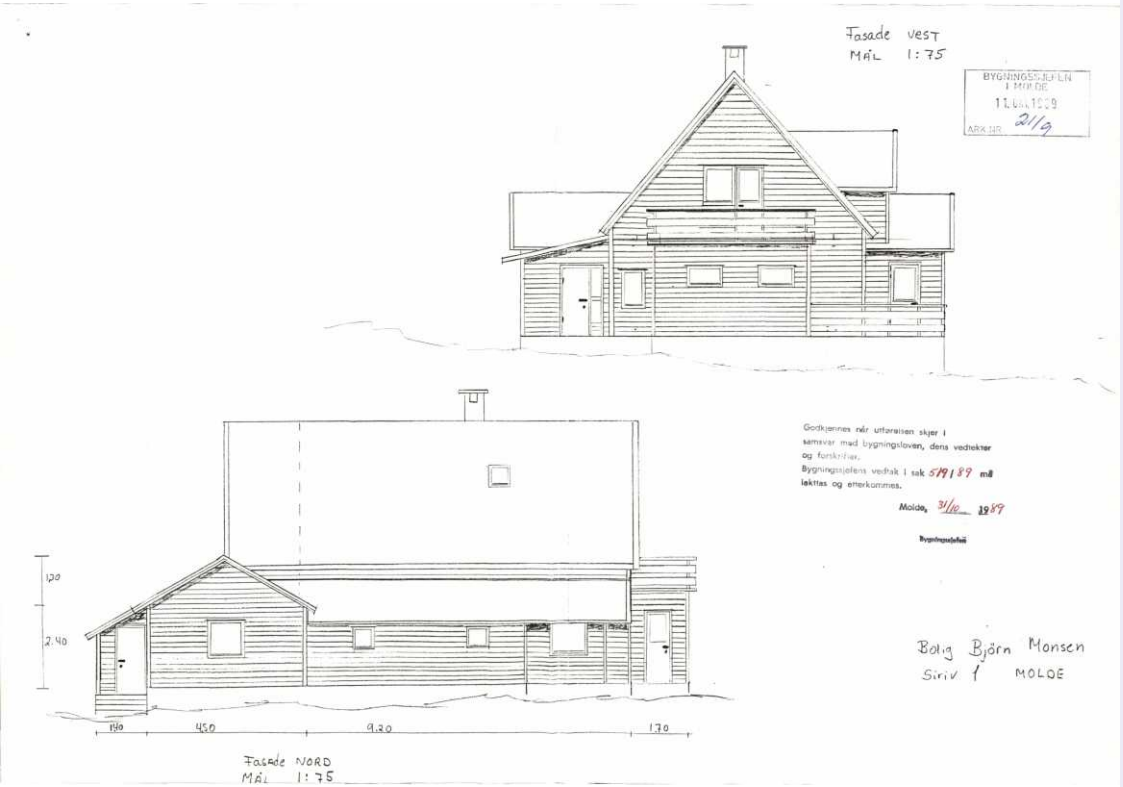
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådets vedtak i sak 519/89 må lektas og etterkommes.
Molde, 31/10 1989
Byggmestersjef

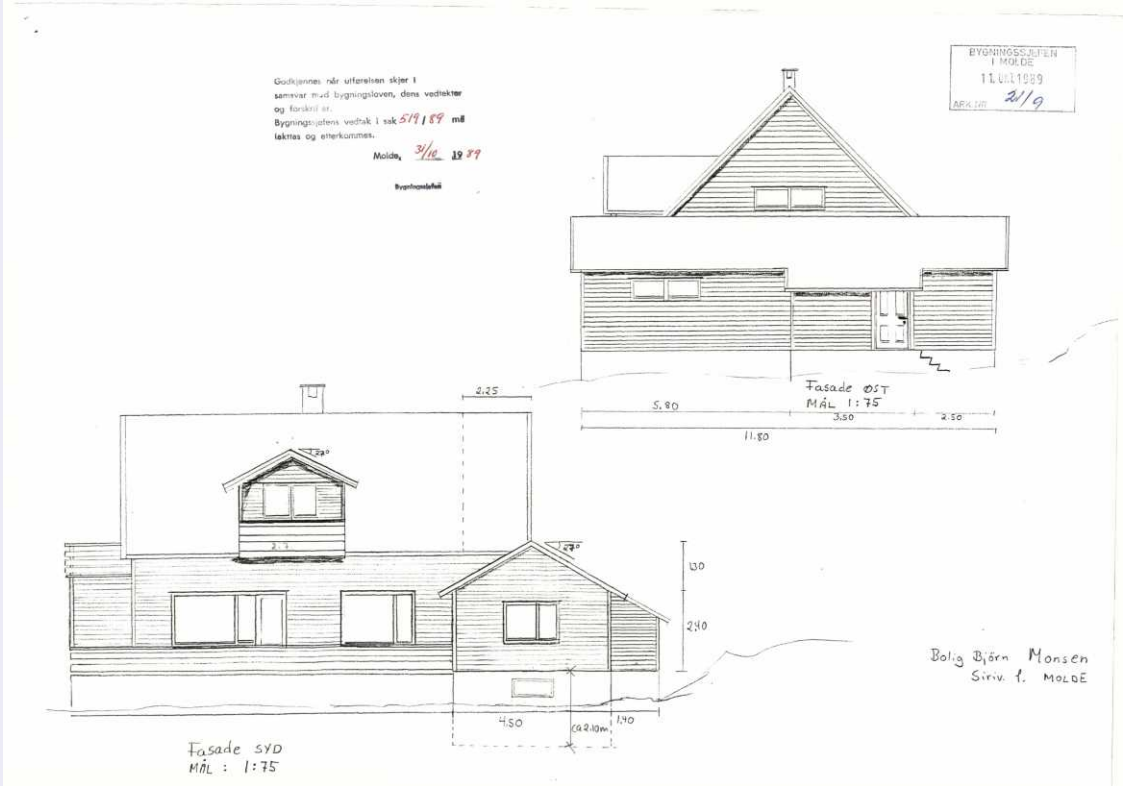
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11 OKT 1989
ARK. NR. 21/9



Plan 2 etg. Bolig Bjørn og Liv Monsen
Mål 1:50 Siriv. 1. MOLDE

Korrigerte tegninger
gnr. 21 bnr. 9
Bjørn Monsen.


Fasade VEST
MÅL 1:75
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11.OKT.1989
ARK.NR. 2/9
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 519/89 må lektlas og etterkommes.
Molde, 31/10 1989
Bygningssjefen
Bolig Björn Monsen
Siriv 1 MOLDE
120
240
1.40
4.50
9.20
1.70
Fasade NORD
MÅL 1:75


Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 519/89 må lektlas og etterkommes.
Molde, 31/10 1989
Bygningssjefen
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11.OKT.1989
ARK.NR. 2/9
Fasade ØST
MÅL 1:75
5.80
3.50
2.50
11.80
2.25
30°
45°
3.3
1.30
2.40
4.50
ca 2.10m
1.40
Fasade SYD
MÅL : 1:75
Bolig Björn Monsen
Siriv. 1. MOLDE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33
Side 1 av 26

Dagbok nr. 4054 28. DES. 1957 28-12-1957
Romsdal sorenskriverembete

U t s k r i f t

frå rettsbøkene nr.28 og nr.29 for Romsdal jordskiftesokn: Grensegang for desse gardane og bruka: I Bolsøy herad: Kringstad,gnr. 21,bnr. 2-5,8,9 og 12. Mek,gnr.22,bnr. 1,2,5 og 24. Bjørset,gnr.23,bnr. 1 og 23. - I Fræna herad: Åndal,gnr.37, bnr. 1-8,10-12,14 og 15.

Bjørset,
År 1956,den 13.august,vart Romsdal jordskifterett sett på/Bjørsito,gnr.23,bnr.26 i Bolsøy herad.

Formann i retten: Jordskiftedomar Asbjørn Sæbø.

Jordskiftemenn: 1.Gardbrukar Lars B.Hjelvik,Vågstranda.
2.Gardbrukar Ivar S.Raknem,Måndalen.

Førar av rettsboka:Jordskifteassistent Hans Vikhagen.

Sak nr.5/1953.

Saksøkjar: 1.Frk.Ingeborg Møller,eigar av Mek,gnr.22,bnr.1 i Bolsøy.
2.Rolf Møller,eigar av Bjørset,gnr.23,bnr.1 i Bolsøy.

Saksøkte: 1.Olaus Kringstad,eigar av Kringstad,gnr.21,bnr.3 i Bolsøy.
2.Fru Marit Mork,eigar av Mek,gnr.22,bnr.2.
3.Jalles Møller,eigar av Mek,gnr.22,bnr.5.
4.Alle andre som har interesse av grensa mellom Kringstad og Mek,eller av grensa mellom Mek og Bjørset.
5.I Fræna herad: Alle på gnr.37,Åndal,eller på andre gardar i Fræna som støyter til Mek eller Bjørset
jord-
med/eigedom eller bruksrett.

Saka gjeld:1.Grensegang mellom gardane Mek og Bjørset frå sjøen til grensa mot Fræna.
2.Grensegang mellom gardane Kringstad og Mek frå sjøen til grensa mot Fræna.
3.Grensegang for gnr.22 bnr.1 og gnr.23 bnr.1 i Bolsøy herad mot gnr.37,Åndal,og moglege andre eigedomar i

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

Fræna herad.

Innkalling til saka: Med løyve frå Landbruksdepartementet,gitt den 4.mai 1956,vart partane i saka kalla inn i samsvar med andre lekken av § 13 i jordskiftelova,og i dette høvet gjennom lysingar i Romsdals Budstikke og bladet Fylket den 5.juni 1956, lysing i Norsk Lysingsblad den 8.juni,og elles gjennom oppslag på dei vanlege plassane for slike på Åndal i Fræna og Kringstad og Mek i Bolsøy.

I lysinga var handsaminga av dei ymse grensene i saka tidsett til førehaving slik: ----------

Tilstades den 13.august var:

Frå gnr.22: Frk.Ingeborg Møller ilag med overretssakførar H.Chr. Parelius for bnr.1,Oddmund Mork m.f.frå fru Marit Mork for bnr.2,Rikhard Jalles Møller for bnr.5.

Frå gnr.23 møtte Rolf Møller for bnr.1.

Om jordskiftemennene: I utlysinga av denne saka var agronom Arne Reiten,Åndalsnes,og gardbrukar Lars B.Hjelvik,Vågstranda, oppnemnde til jordskiftemenn,og gardbrukar Ivar S.Raknem,Måndalen,og Kristen Sætre,Daugstad,var varamenn.

Agronom Arne Reiten har sagt ifrå om at han,av omsyn til velferda si,ikkje kan gjere tenest i saka.Jordskiftedomaren fann etter det at det var grunn til å løyse Arne Reiten frå tenesta, og han kalla inn varamann Ivar S.Raknem,istaden hans.

Formannen gjorde kjent at jordskiftemennene ikkje kunne gjere tenest i grensegangen dersom dei stod i slike høve til saka eller partane som dei som er nemnde i §§ 106-108 i lova om domstolane, og han bad om at jordskiftemennene og partane skulle seie ifrå dersom dei kjende til noko som gjorde mennene ugilde.Ingen gjorde nokon merknad.

Lars B.Hjelvik har tidlegare gjort den lovnaden som jordskiftelova krev om truskap i tenesta.

Ivar S.Raknem hadde ikkje vore jordskiftemann før,men han

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

skreiv under Lovnad.

Eg lovar at eg vil gjere pliktene mine som jordskiftemann ærleg og med truskap både i denne jordskiftesaka og i dei jordskiftesakene som eg vert kalla til tenest i heretter.

Ivar S.Rakmem.

Formannen sa deretter at det var sett lovleg jordskifterett.

Han nemnde så at frk.Ingeborg Møller sette fram krav om grensegang mellom Mek og Kringstad,og mellom Mek og eigedomane i Frøna i april 1953,og at Rolf Møller kravde grensegang mellom Bjørset og Mek,og mellom Bjørset og eigedomane i Frøna i mai det same året.Då det var tid til å ta opp sakene,fann formannen at det høvde best å handsame begge sakene i samanheng,og etter oppmoding skreiv då rekvirentane eit samla krav den 2.april 1956.

Formannen la deretter fram:

1. Krav om grensegang frå frk.Ingeborg Møller og Rolf Møller,datert den 2.april 1956.Han las opp kravet.
2. Brev av 4.mai 1956 frå Landbruksdepartementet om at partane i sak nr.5/1953 kan kallast inn på den måten og med dei fristane som er nemnde i §. 13,andre lekken,i jordskiftelova.
3. Utklipp frå Romsdals Budstikke av innkalling til saka.
4. -"- " Fylket " -"- " "
5. -"- " Norsk Lysingsblad " -"- " "
6. Blåkopi i 1/50000 frå fylkeskartet av området omkring Langevatnet.

Oddmund Mork la fram:

7. "Utdrag av avløsningsforretning vedkommende Kvam og Rotvold utmark,Bolsø herred,sluttet 24.mai 1921."

Ingen av partane kunne leggje fram noko dokument om grensa mellom Bjørset og Mek.

Partane fekk ordet:

Overretssakførar H.Chr.Parelius fortalde at då bnr.2 på Mek skulle få eit grunnstykke istaden for ein hogstrett m.m. i 1921,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

ville eigaren av bnr.1 at det stykket skulle liggje i den nøre luten av utmarka.Ein mann som heitte Hans Kvam,men som vart kalla Hans Rommelhoff avdi han hadde vore ~~kranz~~ dreng hos Madame Rommelhoff,var med som kjentmann.Han førde då utskiftingsretten og andre - mellom dei H.Chr.Parelius - opp på bakre Arsdalsheia, for der skulle det,etter kva kjentmannen sa,vere ein kross.Utskiftingsretten fann ikkje høve til å leggje ut noko grunnstykke så langt unna garden,og det vart derfor heller ikkje leita noko nemnande etter krossen.Men,la H.Chr.Parelius til: "Den korsen betegner sikkert efter min mening grensen mot Frøna."

Rolf Møller sa at det ikkje er slik å forstå at det er tvist om grensa mellom Bjørset og Mek,men det gjeld å slå fast ei grense med greie grensemerke.Han fortalde at han og eigaren av bnr.1 på Mek hadde krossa nokre tre seg imellom i 1920-åra,men det skulle vere berre ei førebels grense som dei skulle hogge etter til det vart halden offentleg grensegang. Om eigedomstilhøva sa han at det frå gammalt har vore rekna med at kvar gard eig skog,beite,grunn og alt anna innafor grensene sine.

Retten og partane så nær som frk.Ingeborg Møller,gjekk deretter ut for å sjå på tilhøva i terrenget.Ein tok til i fjøra i grensa mellom Strandheim,bnr.23 på Bjørset,og Fredheim,bnr.24 på Mek.Skulestyrar Reidulf Bjordal og Leif Bjordal var tilstades,og Alfred Gjelsten vart tilkalla og møtte for Fredheim.

Reidulf og Leif Bjordal peika på ein stor stein i fjøra og fortalde at det der var kross under ein sementmur.

Partane peika elles på at ovafor Julsundvegen,mellom vegen og utmarka - går grensa mellom Bjørset og Mek etter ein gammal steingard,med bnr.23 på Bjørset på austsida og bnr.2 på Mek på vestsida.

Oppe i utmarka synte Rolf Møller fram dei trea som partane hadde krossa seg imellom i 1920-åra.Det øvste av dei står på hauhaugen ovafor Sauhammaren.

Ingen av partane kunne seie nøye kva lei grensa mellom Bjørset og Mek skal gå i,men retten laut helst forstå dei slik at ho skal halde fram etter ei bein line gjennom krossen i fjøra og eit punkt i den gamle steingarden ovanfor Julsundvegen.Elles sa Rolf Møller at det vert dei fagkunnige som får finne ur korleis grensa skal gå.

Asbjørn Sæbø Ivar S.Raknem Lars B.Hjelvik

Romsdal jordskifterett heldt fram med sak nr.5/1953 den 14. august 1956.Retten vart sett på Kvam,bnr.1 på gnr.22,Mek.

Tilstades var:

For gnr.22 bnr.1 frk.Ingeborg Møller ilag med overrettssakførar H.Chr.Parelius.

Frå gnr.21: Erling Haukebø for bnr.4,Johan Tautra for bnr.5, Olaus Kringstad ~~førxbnrx~~ sen.og Olaus Kringstad jun.for bnr.3,og Knut Kringstad for bnr.2.

Jordskiftemennene sa ifrå at dei var uskylde med partane og ubundne til saka på alle vis.

Ein gjekk deretter over til å handsame grensa mellom gardane Mek og Kringstad frå sjøen til grensa mob Frøna.

Olaus Kringstad jun.la fram:

8. Rettkjent avskrift av skøyte av 30.januar 1772 frå Lauritz Aschenberg til Ole Olsen Neeraas på 1/4 av garden Kringstad. Skøytet vart tinglese den 29.juni 1772.
9. Rettkjent avskrift av skøyte av 30.januar 1772 frå Lauritz Aschenberg til Anders Timansen på 1/2 av garden Kringstad. Skøytet vart tinglese den 29.juni 1772.

I desse to skøyta står det om grensa mellom Kringstad og Mek: "----------.og hvilket skille mærcke Er og ~~bxtxxxxdxg~~ bestandig skal forblive,fra det i Søen lidet ud fra Landet beliggende såkaldede Pin Skiærdet,i en ben Linie lige efter det nu i samme Linie opsatte udgjærde for Meegs Jord på den Vestre Side i

Norden opad igiennem Udmarken,lige eller bent frem på den Vestre Side af så kaldede gl: Sæter Knausen til Ørne Hammerens Høyeste Top beliggende ved Siden af lang Vandet indtil Gården Aandals Eigne Mercker der i Nærheden Rettelig Modstøder ----"

Ingen av partane kunne leggje fram noko anna dokument om grensa.

Jordskifteretten og partane gjekk deretter ut for å sjå på tilhøva i terrenget.Erling Haukebø bad om at Sivert Haukebø skulle vere med i grenseoppgangen i staden hans for bnr.4 på Kringstad.Elles var dei med alle dei som er nemnde ovanfor,og Rikhard Jalles Møller,som var med etter ynskje frå frk.Ingeborg Møller.

Partane synte fram Pinskjeret og ein steingard som går frå vestsida av naustet på Kvam og nordetter til grensa mot utmarka.

Sivert Haukebø sa at gjerdet i eldre tid rokk ikkje så langt opp som det gjer no.Han meinte at den nøre luten av gjerdet var oppsett i nyare tid,etter at det var lagt husmannsplassar på begge sider av grensa.

Ein gjekk heilt opp på Gammelsæterknausen,og derifrå såg ein opp til Ørnehammaren,som etter skøyta ovanfor er det nøre endepunktet på grensa.

Partane frå Kringstad synte fram eit gammalt grensetre i Mekvasslia.Det er krossmerkt på fire sider.Elles visste ingen av partane om grensetre,og i dei gamle skøyta er det heller ikkje sagt at grensa vart merkt i terrenget.

Retten og partane vart samde om at ein skal stikke ei siktebein ~~bxtxxxxdxg~~ prøveline mellom ~~Pxn~~ Pinskjeret og Ørnehammaren i von om å kunne kome fram til ei semje om grensa.Med det slutta synfaringa og dette møtet den 14.august.

Asbjørn Sæbø I.S.Rakmem Lars B.Hjelvik

7

Romsdal jordskifterett heldt fram med sak nr.5/1953 den 15. august 1956, og retten vart då sett på fjellet, og ved grensemerket mellom gardane Reknes og Bjørset i Bolsøy og Åndal i Frøna.

Rolf Møller møtte for bnr.1 på Bjørset, og han sa ifrå om at han, etter ynskje frå frk.Ingeborg Møller, også møtte for Kvam, bnr. 1 på Mek.

Frå gnr.37, Åndal, i Frøna møtte: Anders Åndal for bnr.1, Ivar Åndal for bnr.4, Iver Åndal for bnr.5, Johannes Åndal for bnr.6, Sivert Vågsbø for bnr.7, og Nils Åndal møtte saman med sonen Ivar for bnr.4. Elles møtte Kristoffer Hagås for fru Andrea Hagås som eig skogteigar ved den vestre luten av grenseområdet. Han kunne ikkje gje opp noko bruksnummer. Han leverte skriftleg fullmakt.

Jordskiftemennene sa ifrå at dei var uskylde med partane frå Åndal, og uinteresserte i det sakemnet som då låg føre:

Grensa for Bjørset og Mek i Bolsøy mot Åndal i Frøna, frå det nemnde grensemerket og sørvestetter til Langvatnet.

Ein gjekk deretter over til synfaring i grenseområdet. Ingen av partane kunne vise til noko dokument som fortel om korleis grensa går, og ingen kunne peike på faste grensemerke i terrenget, men Rolf Møller synte fram sin påstand om kva som høyrer til gardane Bjørset og Mek, og partane frå Åndal gjorde greie for kor mykje av terrenget, som etter deira meining, høyrer til den garden.

Rolf Møller sin påstand var at grensa skal gå nordvestetter frå det nordvestre hjørnet av Rekmes-marka og i bein line til toppen av Åndalsheia. Deretter skal ho i grove drag fylgje vass-skiljet sørvestetter til den røra som skogteigane åt ymse bruk på Åndal ender i aust for Ørnehammaren, og sidan etter dei høgste haugane på den røra til hammaren.

Partane frå Åndal sin påstand var at grensa skal gå opp på ein mindre fjellrygg omlag beit i vest for utgangspunktet, derifrå til utspringet for Arsdalselva, og sidan etter den elva til Langvatnet.

8

Seinare samna dei likevel at Ørnehammaren og røra austanfor den ligg i grensa.

Det vart prøva å få istand semje om grensa mellom partane, men det lukkast ikkje.

Partane frå Åndal tok samrøystes god nok slik innkalling til seinare møte i saka: Formannen skal gje melding til Iver P.Åndal i rek.brev seinast 8 dagar føre møtet, og Iver P.Åndal skal så varsle dei andre partane på den garden.

Formannen gjorde deretter kjent at det skal vere nytt møte i saka i frk.Ingeborg Møller sitt hus på Kvam den 16.august, kl.11, men at det då ikkje vil verte handsama noko som har interesse for Åndal.

Asbjørn Sæbø Lars B.Hjelvik Ivar S.Raknem

Jordskifteretten heldt fram med sak nr.5/1953 den 16.august 1956, og då på Romsdal jordskiftekontor.

På synfaringa den 13.-15.august kom det fram at alle dei grensene som det er kravt grensegang i, anten er sers ringt merkte i marka, eller ikkje merkte i det heile. Retten fann derfor at det er full grunn til å halde grensegang i samsvar med § 100 i jordskiftelova, og han gjorde samrøystes

Vedtak.

Jordskiftesak nr.5/1953 skal fremjast. Jordskifteverket skal måle opp og lage kart av partane sine påstander om grensa for Bjørset og Mek i Bolsøy mot garden Åndal i Frøna, og oppmålinga skal elles femne så vidt at ein får støtte av kartet når ein skal finne leier for grensene mellom Bjørset og Mek, og mellom Mek og Kringstad.

Partane i saka, og i første omgang rekvirentane, må syte for at landmålaren får den hjelpa som han treng til målearbeidet.

Kostnad.

---------- kr. 755,45

Deretter hadde jordskifteretten møte med partane på Kvam.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

Desse partane var tilstades: Rolf Møller,Ingeborg Møller,Johannes Åndal,Knut Kringstad,Erling Haukebø,Olaus Kringstad,Oddmund Mork, Johan Tautra,Jalles Møller.

Johannes Åndal la fram:

10. Utskrift frå jordskifte på Åndal i 1825,tgl. 28/10 s.å.

Elles synte han fram:

11. Utskrift av skylddeling frå 22.mai og 7.desember 1914,tgl. den 9.desember det året.Sidan det er Andrea Hagås som eig papiret, ville han ikkje levere det inn til retten.

Oddmund Mork fekk tilbake dok.nr.7.

Johan Tautra for bnr.5 på Kringstad,og Johannes Åndald for bnr. 6 på Åndal,bad om at grensegangen på fjellet skal strekkjast ut til også å gjelde grensa for skogteigane deira mellom Ørnehammaren og Langvatnet.

Om innkalling til nytt møte: ----------

Rolf Møller betalte kostnaden førebels med kr.755,45.

Kostnaden med heile saka vil verte utlikna på partane når saka sluttar.

Formannen las opp rettsboka.Ingen gjorde nokon merknad.

Møtet slutta,og retten vart oppløyst den 16.august 1956.

Asbjørn Sæbø Ivar S.Raknem Lars B.Hjelvik

År 1957,den 11.juni,vart Romsdal jordskifterett sett på Ørnehammaren attmed Langvatnet,som ligg noko i Bolsøy og noko i Frøna herad.

Formann i retten: Jordskiftedomar Asbjørn Sæbø.

Jordskiftemenn: 1.Gardbrukar Lars B.Hjelvik,Vågstranda.

2.Gardbrukar Ivar S.Raknem,Måndalen.

Jordskifteteknikar: Hans Vikhagen

Protokollførar: Formannen.

Sak nr.5/1953,grensegang for gnr.22,bnr.1,og gnr.23,bnr.1 i Bolsøy.Saka vart utsett den 16.august 1956.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

Partane i saka var innkalla til idag i samsvar med vedtak som vart gjort om innkallingsmåtem den 15.og den 16.august 1956,og desse møtte:

Frå gnr.22,bnr.1 i Bolsøy møtte Ingeborg Møller,og for bnr.5 på den same garden møtte Jalles Møller.

For gnr.21,bnr.5,Kringstad i Bolsøy,møtte Johan Tautra.

Frå Åndal,gnr.37 i Frøna,møtte:Anders Åndal for bnr.1,Ivar N. Åndal for bnr.4,Sivert Vågsbø for bnr.7,Ivar P.Åndal for bnr.5, Johannes Åndal for bnr.6,og for bruket Rotvoll,eigar Andrea Hagås, møtte Kristoffer Hagås.Rotvoll er bnr.10.

For Frøna kommune møtte fylkesagronomassistent Asbjørn Moen.

Alle i jordskifteretten var uskylde med partane i saka,og ubundne av dei tilhøva som er nemnde elles i §§ 106-108 i lova om domstolane.

Formannen la fram:

12. Kart på eit blad over grensene i utmarka mellom gardane Kringstad,Mek og Bjørset i Bolsøy og Åndal i Frøna,oppmålt og teikna i 1956 av teknikar Hans Vikhagen.

Asbjørn Moen la fram:

13. Svarbrev av 14.september 1956 frå Norges Geografiske Oppmåling til ordføraren i Frøna om heradsgrensa mellom Frøna og Bolsøy.

Formannen las opp brevet.Det var med eit utklipp av fylkeskartet.

Eigaren av gnr.23,bnr.1 i Bolsøy,Rolf Møller,var ikkje tilstades av den grunn at han som ordførar laut møte på fylkestinget idag,men han hadde sendt inn til jordskifteretten:

14. Eit skriv frå 31.mai 1957 om "Grenselinjen Bjørset-Frøna."

Formannen las opp skrivet.

Kristoffer Hagås la fram ei uattestert avskrift av skylddeling på bnr.1 på Åndal den 24.oktober 1918.

11

Føremålet med dette møtet var at partane frå Mek og Bjørset i Bolsøy og frå Åndal i Fræna skulle få halde fram påstandene sine om grensa mellom dei to gardane i Bolsøy på den eine sida, og Åndal på den andre sida, og ordet vart gitt fritt.

Asbjørn Moen peika då på at Norges Geografiske Oppmåling hadde sendt med svarbrevet sitt av 14.september 1956 eit utklipp av fylkeskartet,og at heradsgrensa der av oppmålinga var merkt med raudt så langt som dei 3 gardane støyter imot ein annan.Denne grensa går etter Arsdalselva,heldt han fram,og ho er så greitt fastlagt og dokumentert både med fylkeskartet og gjennom vedtak i dei to haradstyra,at det trengst ingen påstand frå kommuna si side.Han peika vidare på at det grensepunktet som gardane Åndal, Reknes og Bjørset støyter ihop i etter grensegangen frå 1951,høver fint med den heradsgrensa som står på fylkeskartet på det stykket som grensegangen gjeld no.

Ingeborg Møller som eig bnr.1 på Mek,heldt fram at folket hennar hadde ått det bruket sidan i 1855,men at det aldri hadde vore tale om at eigedomen ikkje rokk lengre enn til Arsdalselva. Ho kunne elles syne til dei to skøyta frå 1772,nr.8 og nr.9 i denne saka.

Jalles Møller som eig bnr.5 på Mek,sa at han alltid hadde høyrt at grensa mellom Mek og Åndal går frå Ørnehammaren,og at grensa mellom Bjørset og Åndal går etter høgda på Arsdalsheia.

Anders Åndal heldt fram at Rolf Møller,som eig bnr.1 på Bjørset,ikkje kan syne papir for eigedomen sin xxx,korkje opp til Arsdalselva eller lengre,og at han derfor ikkje kan kome lengre opp enn til heradsgrensa.

Johannes Åndal sa at det skiftet som vart halde på Åndal i 1825,sjå den utskrifta som han la fram den 16.august 1956,galdt berre skogeigedomane på Åndal.

Sivert Vågsbø heldt fram at spørsmålet om kven som eig

12

skogen utanfor Arsdalselva kan stå ope til så lenge.
På spørsmål frå formannen om nokon frå Åndal hadde hogge skog i området mellom Ørnehammaren og Arsdalselva,vart det svara at ingen i manns minne hadde hogge skog der av eigarane på den garden.

Etter krav frå ein part på Åndal,las formannen opp dokument nr.9 i denne saka,eit skøyte frå 1772,og elles las han opp av utskrifta ømse bolkar/frå jordskiftet på Åndal i 1825.

Mange av eigarane frå Åndal sanna då at Ørnehammaren og røra austetter frå den er skogbyte mellom Åndal og Mek,men at eigedomsgrensene gardane imellom er eitt,medan heradsgrensa er noko anna.

Retten skyna i det heile partane frå Åndal slik at Mek eig opp til rørene på Ørnehammaren og austanfor den,men at garden Bjørset, som ligg ibreidd med og austanfor Mek,rekk berre opp til Arsdalselva med eigedomen sin.

Elles heldt partane frå Åndal fram at området mellom vasskiljet og Arsdalselva har høyrt til sæterbeitet deira.

Deretter slutta møtet med partane.

Den 15.august 1956 prøva retten å få istand ei semje om grensa mellom Bjørset og Mek på sørsida mot Åndal på nordsida,men det lukkast ikkje.På dette møtet kunne det ikkje verte tale om semje avdi eigaren av bnr.1 på Bjørset ikkje var tilstades,men fremjinga av saka krev at striden vert løyst,og jordskifteretten sa samrøystes

Orskurd.

Det som ligg føre er:

1.Dei to skøyta frå 1772,nr.8 og nr.9 i denne saka,seier at Mek eig til toppen av Ørnehammaren: "------- til Ørnehammerens høyeste Top beliggende ved siden av Lang Vandet,indtil Gården Åndals Eigne Mercker der i Nærheden Rættelig modstøder;hvor inden eller Østen for attermeldte bene Linie; ingen Anden end Gården Meegs Eiere skal være berettiget til Brug eller benøttelse i nogen Måde ----------"

2. I 1825 vart det halde minneleg utskifting "i Udmarken imellem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

opsidderne på Gården Åndal i Vågø," dok.nr.10.

Johannes Åndal har halde fram at det skiftet galdt berre skogen,men utskrifta syner at det også galdt "markeslettene".

Der er det tale om "Øverhammeren som skiller imellem gården Meeg," og etter at fleire teigar er nemnde,står det:"Alle teiger går op til høieste rør." - "Øverhammeren" må vere feilskriving for "Ørnehammeren," noko som vart sanna av partar frå Åndal idag.

3. Av det brevet som Norges Geografiske oppmåling sendte til ordføraren i Fræna den 14.september 1956,går det fram at dei landmålarane som laga fylkeskartet i 1870 ikkje har gjort greie for heimelen til den heradsgrensa som dei sette på kartet,eller skrive noko om kven som synte grensa i marka.

Oppmålinga sendte ei forklaring om korleis grensa går,åt ordførarane i Fræna og i Bolsøy i 1889 og bad om merknader.Ordføraren i Bolsøy gjorde ingen merknad,men ordføraren i Fræna ville ha ei endring av grensa austanfor Tusteren.

Deretter tok oppmålinga opp att grensesaka i 1930 i brev til dei to herada gjennom Justisdepartementet.Oppmålinga sendte med ein kopi av kartet frå 1870,og bad om at heradstyra skulle teikne inn den grensa som dei var samde om,ifall ho ikkje var lik grensa på kartet. - Begge heradstyra fann då at grensa var rett.

4. I brev av 31.mai iår frå Rolf Møller om "Grenselinjen Bjørset-Fræna"peikar han på at det som heradstyret sa om grensa ikkje kan binde han sidan han som eigar aldri har fått høve til å gi nokor fråsegn om grensa for eigedomen sin.

I brevet tek han elles opp att påstanden sin frå synfaringa i 1956 om at grensa mellom Bjørset og eigedomane i Fræna er vasskiljet.

5. Asbjørn Moen for Fræna kommune,og partane frå Åndal meiner at Arsdalselva er grense mellom dei to kommunene.

6. Påstanden om at området nordanfor Arsdalselva er sæterbeite for Åndal.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

Jordskifteretten sine merknader:

1. Dei to skøyta frå 1772 syner greitt at ingen annan enn eigaren av Mek hadde nokon eigedom eller bruksrett austanfor bytet mot garden Kringstad,og såleis heller ikkje på området mellom Arsdalselva og Ørnehammaren.Dette galdt då sjølvsagt berre austetter til grensa mot Bjørset.

2. Utskrifta frå skiftet i 1825 fortel at eigedomsgrensa mellom Mek og Åndal gjekk etter røra frå Ørnehammaren og austetter, og ein må rekne med at det var tilfellet så langt som dei to gardane støytte ihop.

3. Jordskifteretten må rekne med at heradsgrensa her automatisk må fylgje grensa mellom eigedomane i Bolsøy og i Fræna.Av det som alt er sagt må det vere klårt at grensa for all slag eigadom og bruk på Åndal og Mek er røra austetter frå Ørnehammaren, men skal heradsgrensa likevel fylgje Arsdalselva,må det då vere slik å forstå at ein lut av bnr.1 på Mek i røynda ligg i Fræna og høyrer til den matrikulerte jorda der,noko som sjølvsagt er umogleg.

4-5. Retten er samd med Rolf Møller i at eigaren laut høyrast før heradstyret gjorde noko vedtak eller gav fråsegn om heradsgrensa.

Likeeins er retten samd med Rolf Møller i at heradsgrensa noko så nær må fylgje vasskiljet på dette stykket.Det må no vere prova at bnr.1 på Mek eig nordanfor Arsdalselva,og dersom det same ikkje skal gjelde for Bjørset,vert det heile meiningslaust. Grensa på austsida av Mek vert då grense mot Åndal mellom røre-ne og Arsdalselva,d.v.s. at Åndal der sender søretter ei ca. 800 m lang tunge,men hittil har vel ingen hatt full greie på austgrensa for Mek i dette området.

6. Sæterbeitet.Beitegraset i dette området var like lett å nå i frå sætrane på Bjørset og Mek som frå sætra på Åndalø,og heile

terrenget hallar også sterkt imot Bolsøy-sida.

Slutning: Eigedomsgrensa mellom Mek i Bolsøy og Åndal i Fræna skal gå omlag mot aust til nord etter den høgste røra frå triangelpunkt nr.9 på Ørnehammaren til ein haug som ligg noko i sørvest for polygonpunkt nr.6 på kartet.Frå toppen av den haugen skal grensa gå siktebein mot nordaust til aust til polygonpunkt nr.4,og derifrå siktebein mot nordaust til nord til triangelpunkt nr.6.Derifrå skal grensa gå siktebein mot nordaust til aust og peike på triangelpunkt nr.5 på Arsdalsheia eller Sæterfjellet,og ho skal halde fram slik så langt som Mek støyter til grensa på sørsida.

Deretter vert så resten av den siktebeine lina mellom triangelpunkta nr.6 og nr.5 grense mellom Bjørset i Bolsøy og Åndal i Fræna,og frå triangelpunkt nr.5 skal ho gå vidare mot nordaust til nord til triangelpunkt nr.4,som ligg vestanfor Løvenskarvatnet. Frå det punktet skal grensa gå siktebein mot søraust til triangelpunkt nr.3 på Audunshø,og så skal ho gå siktebein mot aust til nord til ein kross som vart hoggen i bergé mellom Rekmes,Bjørset og Åndal i grensegang i 1951.

Sidan dei jordeigedomane som høyrer til Bolsøy i dette stroket, ligg på sørsida av denne grensa,og dei jordeigedomane som høyrer til Fræna ligg på nordsida,vert grensa også grense mellom dei to herada.

Grensa skal merkjast i marka i denne saka.

Tvisteemnet er verdt meir enn kr.500,00.

Saka vart deretter utsett til den 13.juni,kl.9^{30}.Møtestaden vert då bnr.1 på Mek.

i huset
Saka heldt fram den 12.juni/på bnr.1 på Mek.

Då var tilstades frå garden Åndal: Anders Åndal,Ivar N.Åndal, og Sivert Vågsbø.Likeeins Laurits Hagås.

Asbjørn Moen møtte for Fræna kommune.

Tilstades frå Mek:Ingeborg Møller og Jalles Møller.
Tilstades frå Kringstad:Erling Haukebø,Olaus Kringstad jun. Johan Tautra og Knut Kringstad.

Formannen las opp rettsboka frå den 11.juni og spurde etter moglege merknader.Ingen gjorde merknad.

Ein gjekk deretter over til handsaming av grensa mellom Mek bnr.1 og garden Kringstad.Etter at ømse forslag var granska på kartet,skreiv partane under

Semje.

Eigedomsgrensa mellom gardane Mek og Kringstad skal gå siktebein frå eit borhol på Pinskjeret til grinda i steingarden tett vestanfor polygonpunkt nr.20,og deretter skal ho gå siktebein til triangelpunkt nr.9 på Ørnehammaren.

Ingeborg Møller Olaus Kringstad Erling Haukebø
Knut Kringstad . Johan Tautra

Den grensa som det her er gjort semje om,og likeeins grensa mot Åndal og grensa på vestsida av Bjørset,vert å merkje i marka så snart som jordskifteverket vinn det.

Saka vart deretter utsett på uviss tid.

Dette møtet kostar.

---------- kr.165,40

Kostnaden vart førebels betalt av frk.Ingeborg Møller.

Møtet slutta den 12.juni 1957.

Asbjørn Sæbø .Lars B.Hjelvik I.S.Raknem

i saka
Attpå møtet/den 12.juni 1957,merkte jordskifteteknikar Hans Vikhagen desse grensene i marka,og partane var anten med sjølve, eller dei skaffa leigd arbeidshjelp:

Grense nr.1. Grensa tek til i triangelpunkt nr.9 på Ørnehammaren, og ho går først siktebein mot aust til nord med slike avstander og merke etter kvar andre: 52 m til kross i berg,merke nr.1, 162 m

17

til kross i berg,merke nr.2, 105 m til grensestein i Kvilarskaret,merke nr.3, (115) m til kross i berg,merke nr.4.

Derifrå går grensa siktebein mot nordaust til aust med slike avstander og merke: 160 m til kross i berg,merke nr.5, 93 m til kross i berg,merke nr.6, og 161 m til borhol i berg,polygonpunkt nr.4.

Frå det punktet går grensa siktebein mot nordaust til nord med slike avstander og merke: 55 m til kross i berg,merke nr.7, 153 m til kross i berg,merke nr.8,og 236 m til triangelpunkt nr.6.Nummeret er hogge inn i berget ibreidd med eit borhol med ein trekant ikring. Derifrå går grensa først mot nordaust 289 m til kross i berg,merke nr.9,og så i den same siktelina (254) m til triangelpunkt nr.5.Det nummeret er også hogge inn i berget.

Deretter går grensa siktebein mot nordaust til aust med slike avstander frå merke til merke: 192 m til kross i berg,merke nr. 10,296 m til kross i berg,merke nr.11, 169 m til kross i berg, merke nr.12, og 123 m til triangelpunkt nr.4 på Sæterfjellet. Nummeret er hogge inn i berget.

Frå det punktet går grensa siktebein mot søraust med slike avstander og merke: 84 m til kross i berg,merke nr.13, 258 m til kross i berg,merke nr.14, og 225 m til triangelpunkt nr.3.Nummeret er hogge inn i berget.

Frå det punktet går grensa mot aust til nord 74 m til kross i berg,merke nr.15,og så i den same siktelina 165 m til kross i berg i den nøre enden på grensa mellom gardabe Bjørset og Reknes.Merke nr.16.

Grense nr.2 tek til i sjøen,og ho ender i grense nr.1.

I den søre luten av grensa står det eit gammalt steingjerde.Det peikar med hovudlei mot nord,og det rekk opp til grensestein nr.17,som står (460) m ovanfor flomålet i fjøra.

Frå merke nr.17 går grensa siktebein mot nord,eller aldri så lite lite vest for nord,med slike avstander og merke etter

18

kvarandre: 61,6 m til bolt i berg,merke nr.18, 51 m til grensestein,merke nr.19, 72,6 m til bolt på toppen av ein stor,jordfast stein,merke nr.20, 59,4 m til grensestein,merke nr.21,49,7 m til gst.i Bjørsetskaret,merke nr.22, 46,5 m til kross i berg, merke nr.23, 35,3 m til kross i berg,merke nr.24, 68,8 m til gst,merke nr.25, 60,6 m til kross i berg,merke nr.26,47,3 m til kross i berg,merke nr.27, 53,4 m til gst,merke nr.28, 106,2 m til kross i berg,merke nr.29, 106,6 m til triangelpunkte nr.8, borhol i berg med røys, 55,5 m til kross i berg,merke nr.30, 97,9 m til gst,merke nr.31, 94,0 m til gst,merke nr.32, 118,1 m til gst,merke nr.33, 92,6 m til gst,merke nr.34, 125,8 m til kross i berg,merke nr.35, 120,4 m til gst,merke i den møre kanten på ei myr,merke nr.36, 53 m til bolt i berg,merke nr.37, 65,2 m til gst,merke nr.38, 53,6 m til gst,merke nr.39, 61,6 m til kross i berg,merke nr.40, 80,2 m til bolt i berg,merke nr.41, 165,3 m til gst,merke nr.42,i Arsdalen, 216,1 m til gst,merke nr.43, 132 m til gst,merke nr.44, 96,5 m til gst,merke nr.45, 122,3 m til kross i berg,merke nr.46, 113 m til kross i berg,merke nr. 47, (226) m til kross i berg,merke nr.48, og 34 m til grense nr.1.

Grense nr.3 tek til i sjøen i Kvingstadbukta,og ho går først siktebein mot nord eller aldri så lite vest for nord.Det bedste merket i grensa,nr.49,er ein grensestein som står 6,1 m ovanfor flomålet i fjøra,og frå det merket er det slike avstander og merke oppetter: 63 m til bolt i berg,merke nr.50, 70,3 m til gst,merke nr. 51, 76,4 m til gst,merke nr.52, 86,5 m til gst,merke nr.53, 72 m til gst,merke nr.54, og 3,8 m til eit brytingspunkt.

Frå det punktet går grensa siktebein mot nord,eller aldri så lite aust for nord,til triangepunkt nr.9 i utgangspunktet for grense nr.1,og avstandene og merka er slik: 0,3 m til gst,merke nr.55, 80 m til gst,merke nr.56, 85,8 m til kross i berg,merke nr.57, 52,4 m til gst,merke nr.58, 85,3 m til gst,merke nr.59,

50,2 m til kross i berg,merke nr.60,38,6 m til gat,merke nr.61, 108 m til gst,merke nr.62, 122,2 m til gst,merke nr.63, 42,4 m til gst,merke nr.64, 70,5 m til gst,merke nr.65, 135,5 m til gst,~~merke nr.~~ som står 33 m søranfor Mekvatnet,merke nr.66, 149,1 m over Mekvatnet til merke nr.67,ein grensestein som står 8 m nordanfor Mekvatnet, 68,9 m til gst,merke nr.68, 105,9 m til gst,merke nr.69, 62,6 m til gst,merke nr.70, 109,1 m til kross i jordfast stein,merke nr.71, 88,7 m til gst,merke nr.72, i vesthallet på Gamlesæterkmausen, 81,8 m til kross i jordfast stein,merke nr.73, 49,6 m til gst,merke nr.74, 138,1 m til kross i berg i Arsdalen,merke nr.75, 115 m til kross i berg, merke nr.76, 74,9 m til gst,merke nr.77, 61 m til kross i berg, merke nr.78, 76,5 m til gst,merke nr.79, 66,6 m til gst,merke nr.80,og 67,7 m til endepunktet på Ørnehammaren.

Grense nr.4 går siktebein mot sørvest til sør frå triangelpunkt nr.9 på Ørnehammaren til Langvatnet.Omframt utgangspunktet er grensa merkt med kross i berg eller jordfast stein,merke nr.81. Frå utgangspunktet er det (170) m til det merket,og frå merket til vatnet,målt i grenseleia,er det 15 m.

Merknader: Dei grensene som er innskrivne ovanfor,er inntekna på grensekartet,kvar med sitt nummer,og likeeins alle grensemerke ilag med sine nummer.Måla frå grensemerke til grensemerke er skrivne på kartet langsmed grensene.Alle mål ~~er~~ som står i parentes er tekne frå kartet,men elles er avstandene målte med band eller optisk. - Istaden for grensestein,er det oftast skrive gst, ovanfor.Kompasleiene er rekna ut ifrå nordlina på kartet.Alle grensesteinar er krossmerkte.Det er mura røys over kvar kross i berg,og likeeins over dei fleste av boltane.

År 1957,den 20,november,vart Romsdal jordskifterett sett på Romsdal jordskiftekontor i Molde.

Formann i retten: Jordskiftedomar Asbjørn Sæbø.
Jordskiftemenn: 1.Gardbrukar Lars B.Hjelvik,Vågstranda.
2.Gardbrukar Ivar S.Raknem,Måndalen.
Protokollførar: Formannen.
Teknikar: Jordskifteteknikar Hans Vikhagen.
Sak nr.5/1953.
Saka gjeld:Framhald av grensegang for gardane Bjørset,Mek og Kringstad i Bolsøy,og Åndal i Fræna,etter utsetjing på uviss tid den 12.juni 1957.

Alle i retten stod framleies utanfor dei tilhøva som er nemnde i §§ 106-108 i lova om domstolane.

Formannen la fram grensekartet,og han gjorde jordskiftemennene kjende med at dei grensene som kjem inn under saka,er merkte i marka slik som det går fram av kartet og av det som er skrive om grensene ovanfor.

Retten sine nærare merknader om grensene og om eigedomstilhøva:

Grense nr.1 er merkt i samsvar med retten sin orskurd frå 12. juni 1957.

Gnr.37,Åndal,i Fræna,støyter til den grensa på nordsida.

På sørsida støyter gnr.23,bnr.1,Bjørset,opp til grense nr.1 med skogeigedomen sin på stykket frå garden Reknes til grense nr.2. Det er Rolf Møller som eig det bruket.

Elles støyter Kvam,bnr.1 på gnr.22,Mek,eigar frk.Ingeborg Møller, til grense nr.1 med skogeigedomen sin på sørsida,frå grense nr.2 til grense nr.3.

Grense nr.2. I den nedste luten av den grensa,frå riksvegen til merke nr.17,står det no eit gammalt steingjerde,og retten har derfor funne det både uturvande og vanskeleg å setje ned andre fastmerke.Nedanfor riksvegen står det også eit stutt steingjerde.Etter kva Reidulf og Leif Bjordal sa då retten og partane var på åstaden

~~Den~~ den 13.august 1956,er det elles kross i ein stor stein nede i fjøra,men den krossen ligg under ein mur av sement. - Nedanfor merke nr.17 er grense nr.2 urøyvd av grensegangen. Ovanfor det merket har partane gitt munnleg godkjenning av den grenseleia som er merkt.

Gnr.23,bnr.23,Strandheim,støyter til grense nr.2 på austsida, frå sjøen til eit punkt som ligg 55,8 m i sør for merke nr.17, og deretter støyter gnr.23,bnr.1 til den grensa på austsida med noko innmark og elles med skog heilt opp til grense nr.1.

På vestsida av grense nr.2 støyter gnr.22,bnr.24,Fredheim,til grensa mellom sjøen og riksvegen,deretter gnr.22,bnr.2,Rotvold, frå riksvegen til eit punkt som ligg 10 m i sør for bolt i berg, merke nr.18,deretter gnr.22,bnr.5 Stenerud, med skogeigedom opp til triangelpunkt nr.8 eller til nærleiken av det punktet,og så støyter gnr.22,bnr.1 til grensa med skogeigedomen sin opp til grense nr.1.

Grense nr.3. Grensa er merkt i samsvar med den semja som partane gjorde den 12.juni 1957.

På austsida støyter gnr.22,bnr.1 til heile denne grensa,først med innmarka si,og deretter med skogeigedomen.

På vestsida støyter gnr.21,bnr.8,Knatten,eigar Molde kristelige forening for unge kvinner,til denne grensa frå sjøen til riksvegen.Deretter støyter gnr.21,bnr.9,eigar Lasse Dreyer,til grensa frå riksvegen til bolt i berg 5,8 m i sør for merke nr.52, deretter gnr.21,bnr.12,Ole Sylte,til eit punkt som ligg (22) m i sør for merke nr.56,og deretter støyter bnr.3,2,4 og 5 på gnr. 21,Kringstad,til grensa med skogteigane sine.

Grense nr.4. Denne grensa ligg i røynda utanfor grensegangsområdet,men partane Johan Tautra på gnr.21,bnr.5 i Bolsøy,og Johannes Åndal på gnr.37,bnr.6 i Frøna,har hogge merke nr.81 i denne grensa og gjort seg samde om at ho skal gå slik som ho er

innskriva ovanfor.

Merknad. Moglege beiterettar eller andre rettar innanfor grensene åt Bjørset og Mek er urøyvde av denne saka.

Iverksetjing.

Dei grensene som er innskrivne ovanfor,skal vere lovlege grenser frå den 1.februar 1958.

Utskrift og kart.

Partane skal ha ei tinglyst utskrift frå saka til sameige, skal dei ha
og likeeins/ein kopi av kartet.Begge deler skal liggje i huset på Kvam,bnr.1 på Mek.

Saka kostar:

Møtet den 13.-16.august 1956	kr.	755,45
Møtet den 11.-12.juni 1957	"	165,40
Dette møtet:		
----------	"	161,70
Måle og merkjingsarbeid:		
Målearbeidet,leigd hjelp og partane sitt arbeid	"	603,00
Merkjingsarbeid i grense nr.1	"	174,00
-"- i grense nr.2	"	504,00
-"- i grense nr.3	"	368,00
Renter for kostnaden med dei 2 første møta	"	41,00
	I alt kr.	2772,55

Jordskifteretten fann ved skjønn at partane skal betale kostnaden slik som det går fram av lista nedanfor.Lista syner elles kor mykje kvar har betalt med arbeid eller med pengar,kor mykje somme har tilgode,og kor mykje ander er skuldige.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

Gnr.	Bnr.	Skyld-mark	Eigar	Skal betale	Har betalt med a. eller pengar	Er skuldig	Har tilgode
37 i Freena	1	2,06	Anders A.Åndal	89,00	0,00	89,00	
	2	0,88	Johan Thomassen Bæø	32,00	0,00	32,00	
	3	2,58	Anders M.Flatvoll	95,00	36,00	59,00	
	4	1,97	Ivar N.Åndal	76,00	264,00		188,00
	11	0,16					
	5	0,57	Iver P.Åndal	20,00	0,00	20,00	
	6	2,18	Johannes M.Åndal	80,00	192,00		112,00
	7	3,04	Sivert S.Vågsbø	115,00	0,00	115,00	
	15	0,14					
	8	0,40	Ivar E.Hestad	14,00	0,00	14,00	
	10	0,20	Andrea Hagås	16,00	0,00	16,00	
	12	0,10					
	13	0,12					
	14	0,03					
			Arne Åndal		36,00		36,00
			Teknikar Vikhagen		30,00		30,00
21 i Bols-øy	2	3,66	Knut Kringstad	202,00	154,00	48,00	
	3	3,47	Olaus Kringstad	191,00	96,00	95,00	
	4	2,66	Erling Haukebø	147,00	160,00		13,00
	5	2,66	Johan Tautra	147,00	78,00	69,00	
22	1		Ingeborg Møller	676,00	340,30	335,70	
	5		Rikhard Jalles Møller	203,00	0,00	203,00	
	2		Marit Mork	10,55	0,00	10,55	
23	1		Rolf Møller	659,00	1224,55		565,55
			Sluttmøtet kostar	161,70	161,70		161,70
				Kr.2772,55	2772,55	1106,25	1106,25

Kostnaden skal betalast slik:

Gnr.37,bnr.1,Anders Åndal er skuldig kr.89,00. Han skal betale til Arne Åndal kr.36,00,til Iver N.Åndal kr.39,00,til Erling Haukebø kr.9,00 og til Johannes M.Åndal kr.5,00.

Gnr.37,bnr.2,Johan Thomassen Bæø, er skuldig kr.32,00 som han skal betale til Ivar N.Åndal.

Gnr.37,bnr.3,Anders M.Flatvoll,er skuldig kr.59,00.Dei pengane skal han betale til Ivar N.Åndal.

Gnr.37,bnr.7,Sivert S.Vågsbø,er skuldig kr.115,00.Han skal betale til Ivar N.Åndal kr.22,00,og til Johannes M.Åndal kr.93,00

Gnr.37,bnr.5,Iver P.Åndal,er skuldig kr.20,00,som han skal betale til Ivar N.Åndal.

Gnr.37,bnr.10 og 12-14,Andrea Hagås,er skuldig kr.16,00,og ho skal betale dei pengane til Ivar N.Åndal.

Gnr.37,bnr.8,Ivar E.Hestad,er skuldig kr.14,00,og han skal betale dei pengane til Johannes M.Åndal.

Gnr.22,bnr.1,Ingeborg Møller,er skuldig kr.335,70.Ho skal betale kr.161,70 for møtet idag til jordskiftedomaren,kr.144,00 til Rolf Møller,og kr.30,00 til jordskifteteknikar Vikhagen.

Gnr.21,bnr.2,Knut Kringstad,er skuldig kr.48,00.Han skal betale til Erling Haukebø kr.4,00,og til Rolf Møller kr.44,00

Gnr.21,bnr.3,Olaus Kringstad,er skuldig kr,95,00.Han skal betale dei pengane til Rolf Møller.

Gnr.21,bnr.5,Johan Tautra,er skuldig kr.69,00.Han skal betale dei pengane til Rolf Møller.

Gnr.22,bnr.5,Jalles Møller,er skuldig kr.203,00.Han skal betale dei pengane til Rolf Møller.

Gnr.22,bnr.2,Marit Mork,er skuldig kr.10,55.Ho skal betale dei pengane til Rolf Møller.

Kunngjering.

Resultatet av grensegangen vart deretter gjort kjent for partane ved at formannen las opp rettsboka i huset på Kvam, bnr.1 på Mek. - Partane var gjort kjende med tida og staden for kunngjeringa gjennom rekommanderte brev. - Formannen las

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

også opp orskurden frå den 12.juni 1957,og han sa på førehand ifrå om at ordkurden ville verte forkynt med det.

Tilstades var:Knut Kringstad,Olaus Kringstad,Erling Haukebø, Leif Mork for Marit Mork,Jalles Møller,Ingeborg Møller,Rolf Møller,Anders Åndal,Ivar N.Åndal,Iver P.Åndal,Sivert Vågsbø,Kristoffer Hagås for andrea Hagås, og Johannes Åndal.

Formannen gav partane høve til å setje fram merknader til rettsboka,men ingen gjorde merknad.

Formannen gjorde partane kjende med reglane for anke.

Formannen betalte ut det som jordskiftemennene skal ha for dette møtet,og likeeins betalte han kr.30,00 til teknikar Vikhagen.Etter det har han tilgode kr.191,70 hos Ingeborg Møller.

Jordskiftekostnadene forfell til betaling om 15 dagar frå idag.

Saka slutta,og retten vart oppløyst den 20.november 1957.

Asbjørn Sæbø Lars B.Hjelvik I.S.Raknem

Utskrifta er rett.

Asbjørn Sæbø

JORDSKIFTEDOMAREN I ROMSDAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/4054/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:33

Dagbok nr. 3726
Romsdal sorenskriverembete. 26 AUG. 1967

U T S K R I F T

av jordskifterettsbok nr. 35 for Romsdal domsokn i Romsdal jordskiftesokn.
Sak nr. 6/1967, grensegang på Kringstad, gnr. 21 i Molde.

""""""""""

År 1967, den 1. august ble det satt jordskifterett i huset til Lasse Dreier på Kringstad i Molde.
Rettens formann: Jordskiftedommer Peter Skare.
Jordskiftemenn: 1. Gardbruker Knut E. Bolsø, Bolsøya.
2. " Ingvar Lillebostad, Bolsøya.
Sak nr. 6/1967, grensegangsak på Kringstad, gnr. 21 i Molde.
Til stede: Rekvirenten Lasse Dreier eier av gnr. 21 bnr. 9.
Saksøkte Ole Sylte møtte foreløbig ikke.
Formannen la fram:

1. Krav om grensegangsak for en nausttomt fra Lasse Drejer dat. 25/3 - 1967.
2. Gjenpart av innkalling til jordskifterett med mennsoppnevnelse dat. 20/6 - 1967.
3. Postverkets kvittering av 20/6 - 1967 for innleverte brev til Lasse Drejer og Ole Sylte.

Formannen refererte domstollovens § 106 om ugildskap. Ingen kjente til for hold som kunne gjera retten innhabil og formannen erklærte retten for lovlig satt.

Lasse Drejer la fram:

4. Skylddelingsforretning, tinglyst 25/4 - 1902. Lasse Drejer forklarte at kravet gjelder grensegang for nausttomten til gnr. 21 bnr. 9.

Retten sammen med Lasse Drejer foretok synfaring og Lasse

Drejer viste en påstand hvor han mente at grensen for nausttomten skulle gå. Etter dette trakk jordskifteretten seg tilbake for å undersøke nærmere enkeltheter og bevis i anledning saka.
Det ble foretatt ny befaring der også Elisabeth Sylte møtte og oppga å være eier av gnr. 21 bnr. 28.
Hun la fram:

5. Utskrift av skylddelingsforretning vedk. gnr. 21 bnr. 28 tinglyst 1/12 - 1945 og
6. Skjøte tinglyst 6/12 - 1945.

Formannen la fram:

7. Ekstrautskrift vedk. Rognerud gnr. 21 bnr. 12 tinglyst 30/9 1920 og
8. Skylddelingsforretning tinglyst 15/3 - 1933 vedk. gnr. 21 bnr. 22, siden sammenføyd gnr. 21 bnr. 12.

Dokumentene ble ~~utlevert~~ referert og Elisabeth Sylte uttalte seg.
Det viste seg nu at grensegangsaken gjelder gnr. 21 bnr. 9 eier Lasse Drejer mot gnr. 21 bnr. 28 eier Elisabeth Sylte som begge var tilstede og ga seg i forhandlinger med jordskifteretten. Etter at formannen hadde forklart eiendomsforholdet på grunnlag av de fremlagte dokumenter trakk Lasse Drejer sin første påstand tilbake og la ned ny endelig påstand under henvisning til de fremlagte skylddelinger, dokumentene nr. 4 og 7. Denne påstand går ut på at han på vegne av bnr. 9 mener å være eier av en nærmere beskrevet nausttomt ved sjøen nedenfor bnr. 28, vest for det som i dok. nr. 7 er beskrevet som Rogneruds nausttomt tilhørende gnr. 21 bnr. 12.
Elisabeth Sylte la ned påstand om at bnr. 9 sin nausttomt ligger i grense mot eiendommen "Knatten" slik det fremgår av

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/3726/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:32

- 3 -

dok. nr. 5.

Jordskifteretten skal bemerke:

Det er tydelig at de fremlagte skylddelingsdokumenter til en viss grad er motstridende når det gjelder antydninger om hvor grensene for bnr. 9 sin nausttomt går.

I dok. nr. 5 er gnr. 21 bnr. 28 beskrevet å grense øst til nausttomten til "Vesletun" samt grensen mot "Knatten" noe som skulle tyde på at nausttomten i dette dokument er antatt å ligge nærmest "Knatten". I dok. nr. 8 der sydgrensen for bnr. 22 er oppgitt å støte til nausttomtene til Minde, Rognerud og Vesletun i den oppgitte rekkefølge.

I dok. nr. 7 er Rogneruds nausttomt beskrevet å grense mot Trygve Taraldsen, nuværende "Knatten" med en bredde av 8 m. Jordskifteretten har i forståelse med partene Lasse Drejer og Elisabeth Sylte funnet det mest praktisk å fastslå grensen for bnr. 9 sin nausttomt etter den antydning som går frem av dok. nr. 5 med en bredde på 8 m, som er det eneste eksakte mål som er oppgitt i noe dokument.

Det skal bemerkes at jordskifteretten har lett etter de grensemerker som er beskrevet i de fremlagte dokumenter.

På ~~bevis~~ basis av ovenstående blev grensegangsaka fremmet ettersom jordskifteretten anser såvel de formelle som de matrielle betingelser å være til stede.

Det blev fattet følgende enstemmige bestemmelse.

Grensen for nausttomten til gnr. 21 bnr. 9 eier Lasse Drejer mot bnr. 28 eier Elisabeth Sylte tar til i grensa mot parsellen "Knatten" og går V 1,6 m til nedsett merkestein (1), 5,9 m til nedsett merkestein (2), 0,5 m til et punkt der grensa vinkler og går S 0,4 m til nedsett merkestein (3), 10,4 m til nedsett merkestein (4) og videre til sjøen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/3726/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 09:32

- 4 -

Merkesteinene ble nedsett av jordskifteretten med assistanse av begge de interesserte parter. Det skal bemerkes at merkesteinene er forsynt med kors og vitnestener. Austgrensen for nausttomten mot parsellen "Knatten" er uberørt av saka.

Saka koster:

Jordskiftemann Bolsø 1 dg.	kr. 60,-		
Skyss	" 10,-	kr.	70,-
Jordskiftemann Lillebostad 1 dg.	kr. 60,-		
Skyss	" 10,-	"	70,-
Tinglysing		"	40,-
Varsling		"	6,20
Til sammen		Kr.	186,20

Omkostningene blev ovenstående med § 73 etter rettens skjønn fordelt slik:

Lasse Drejer for gnr. 21 bnr. 9 med kr. 126,20.

Elisabeth Sylte for gnr. 21 bnr. 28 med kr. 60,-

Lasse Drejer forskutterte hele beløpet med kr. 186,20. Saka trer ikraft 2. måneder fra i dag altså den 1. oktober 1967.

Saka ble kunngjort slutta ved opplesing av rettsboka i huset til Lasse Drejer i overvær av Lasse Drejer. Elisabeth Sylte hadde på forhånd sagt fra om at hun ikke ønsket å være til stede. Formannen orienterte om anke.

Saka slutt.

Kringstad, den 1. august 1967.

Peter Skare. Knut Bolsø. Ingvar Lillebostad.
s s s

Rett utskrift.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250385 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Julsundvegen 163, 6411 Molde.
Gnr. 21, Bnr. 9, 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: 13250385
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no