

Tinthamran 1

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 6 500 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 204/247 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Tinthamran 1

Røysan- Molde sentrum- Oppgradert enebolig med 4(5) soverom, 2 bad, hage, utleiedel og nydelig utsikt! Garasje

Adresse	Tinthamran 1 6412 MOLDE
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Omkostninger	Kr 181 490,-
Totalpris	Kr 6 681 490,-
BRA-i/BRA Total	204/247 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1959
Soverom	5
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne meget sentralt beliggende eneboligen for salg! Med flott utsikt og gangavstand til sentrum, 4 soverom og egen utleiedel er dette en perfekt familiebolig man kan vokse i. Boligen er oppført i 1959, går over tre plan og er betydelig oppgradert siste 10 årene. Lyse og moderne farger, store vindusflater og nydelig utsikt! Markterasse med fin, skjermet uteplass og pergola. Sökkelen inneholder en 2-roms leilighet med egen inngang, vaskerom, bod og innredet rom, i dag brukt som soverom. (ikke omsøkt). Hovedetasjen har gang, bad, soverom, pent kjøkken og stor stue med store vinduer. Utgang til terrasse fra stuen. Loft har 3 soverom, loftstue og bad. Boligen disponerer en enkel garasje oppført på kommunal grunn rett over

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Vedlegg	39
Plantegning	40
Budgivning	114

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Spisestue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Loftstue



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



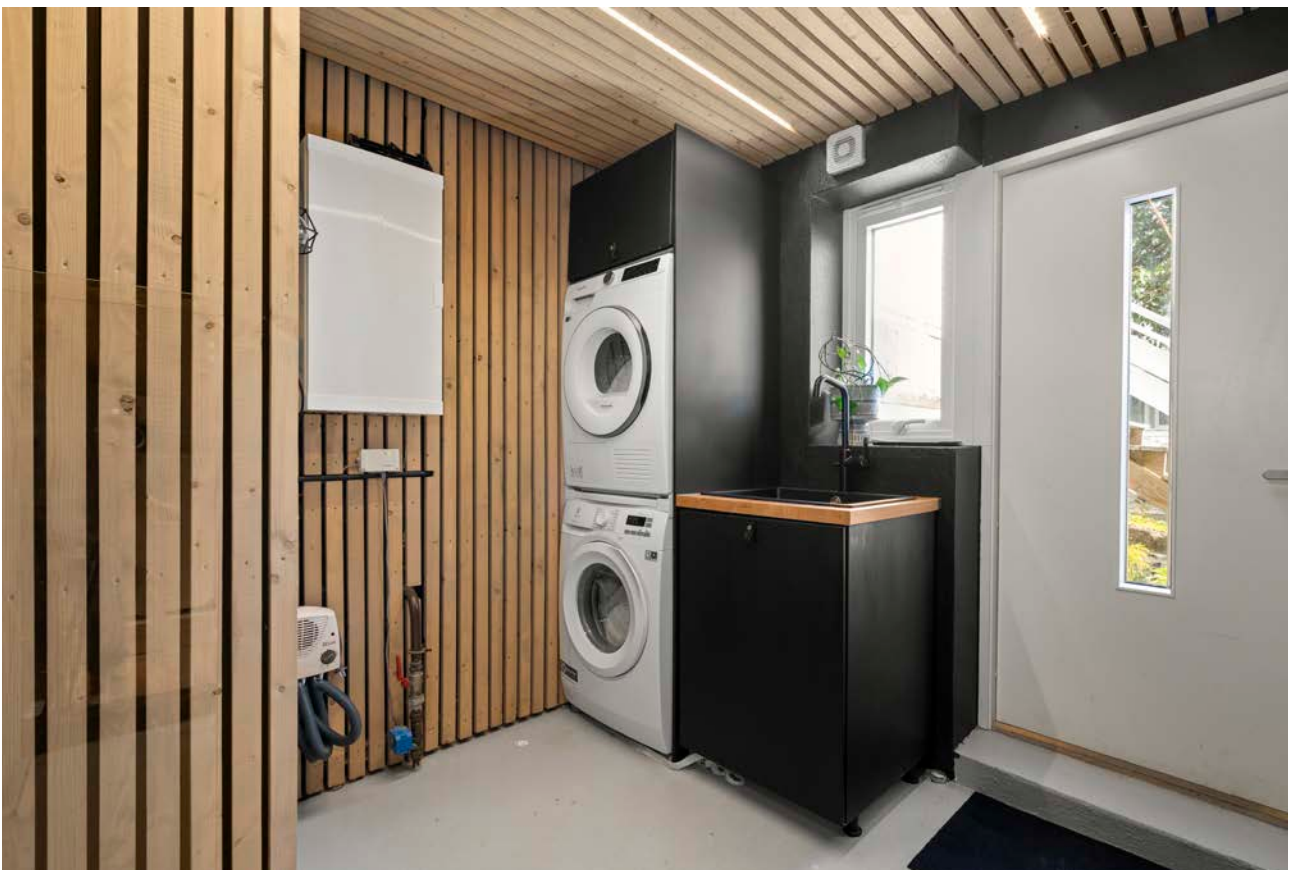
Bad



Bad



Gang



Vaskerom



Soverom



Soverom



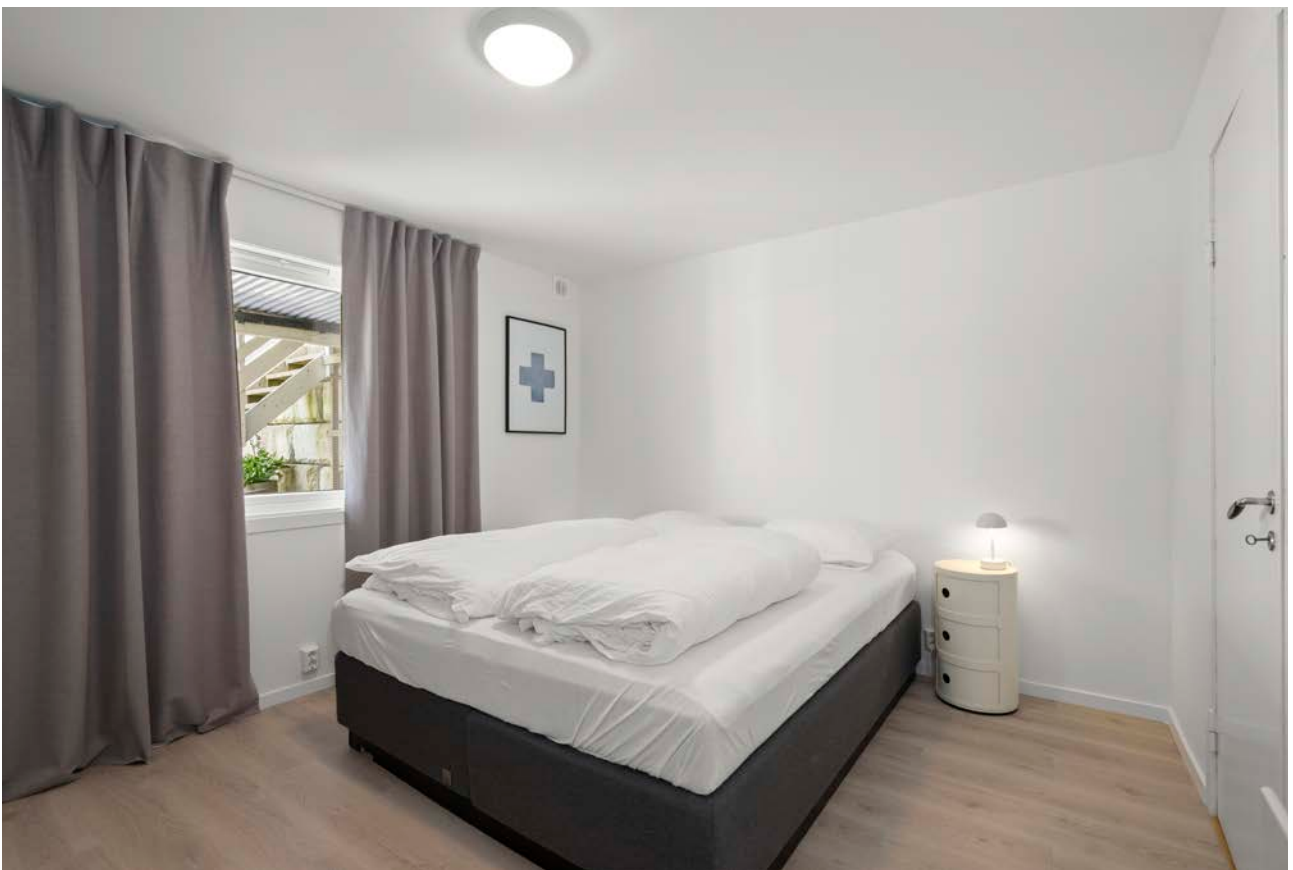
Utleie



Utleie



Utleie



Utleie



Utleie



Veranda



Terrasse



Ute

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger fint til i rolig gate, like ved Moldebadet og Molde stadion. Nydelig utsikt og gangavstand til alle sentrumsfasiliteter i byen.

ADKOMST

Kjør Bjørnstjerne Bjørnsons veg og ta av ned Lillevikvegen, ta så til venstre igjen inn Røysan og følg veien nedover, til d får krysset til Tinthamran på høyre side.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tinthamran 1, 6412 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0196/26

SELGER

Stine Folkestad

MATRIKKEL

Gårdsnummer 24, bruksnummer 576, , ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 449 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1959

BYGGEMÅTE

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1960 og er fundamentert med en grunnmur av betong med sparestein.

Deler av boligen har støpt betonggulv på grunn, mens øvrige etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Under deler av trebjelkelaget er det krypkjeller med stubbegulv.

Dreneringen mot nord, øst og vest er opplyst fornyet i 2016, mens dreneringen mot sør antas å være fra byggeåret.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med utvendig, liggende trekledning.

Veggkonstruksjonen er senere etterisolert og oppgradert med ny vindsperre, lekter og trekledning.

Boligen har et saltak med en takkonstruksjon av tresperrer og innredet loft.

Undertaket består av bordtro, og taket er tekket med Decra/Powertekk-plater, antatt omlagt rundt 2009.

Renner og nedløp er utført i metall.

Boligen har vinduer fra flere tidsepoker, inkludert malte trevinduer med to-lags isolerglass fra 2005, og

PVC-vinduer med to-lags isolerglass fra 2017/2018 og 2022.

Takvinduene er fra 2005 med to-lags isolerglass, med unntak av et takvindu på badet som ble skiftet i 2022 og har tre-lags glass.

Ytterdørene er av nyere årgang.

Eiendommen har en østvendt luftbalkong i tre, en syd- og vestvendt veranda i tre, samt markterrasser i tre og skifer.

Eiendommen inkluderer også en frittliggende garasje, et uthus og et tidligere drivhus.

Garasjen er oppført med støpt betonggulv og grunnmur, vegger i trekonstruksjon med utvendig kledning, og en takkonstruksjon i tre tekket med metallplater.

Uthuset er bygget i en enkel trekonstruksjon med tregulv, vegger av tre med utvendig trekledning, og et tak tekket med transparente plastplater.

Det tidligere drivhuset er også en enkel trekonstruksjon med tregulv, malte trekonstruksjoner og store transparente flater på vegger og tak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Avvik: Trefuktigheten i bunnsvillen ble målt til ca. 25,6 vektprosent. Dette er over det som normalt regnes som akseptabelt fuktnivå i treverk. Verdier under ca. 17% vurderes normalt som tørre, mens høyere verdier medfører økt risiko for mugg- og soppvekst. Ved fuktinnhold over ca. 20 % øker risikoen ytterligere. Det ble ikke registrert synlige tegn til råteskade i borehullet.

- Krypkjeller

Avvik: Krypkjelleren fremstod tørr på befaringsdagen, og det ble ikke registrert synlige tegn til råte- eller sopp-skader i de tilgjengelige delene. Det ble utført stikkprøvemålinger av trefuktighet, og målingene viste verdier rundt 20-21 vektprosent enkelte steder. Krypkjellere regnes generelt som risikokonstruksjoner med økt fare for fukt-, mugg-, sopp- og råteskader. Vanlige årsaker er høy luftfuktighet, utilstrekkelig ventilasjon og fukttransport fra grunnen.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

- LOFT > BAD/VASKEROM - Overflater gulv

Avvik: Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 15 mm, ukjent om det er membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

- LOFT > BAD/VASKEROM - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- LOFT > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

- 1. ETASJE > BAD - Overflater gulv

Avvik: Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm.

- 1. ETASJE > BAD - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige vannledninger

Avvik: Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget kobber tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Utleiedelen mangler separat hovedstoppekran. Dette vurderes som et avvik som gir TG2 i henhold til NS 3600:2025+AC:2026.

- Innvendige avløpsrør

Avvik: Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Varmtvannsbereder/tank for utleiedel

Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er registrert forhøyet fuktnivå i boden mot nordvest. For øvrig fremstod kjeller og krypkjeller som tørre på befaringsdagen, uten synlige tegn til pågående fuktproblematikk i tilgjengelige områder. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen og omfanget av dreneringsarbeidene fra 2016.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- KJELLER > BAD/VASKEROM - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Våtrommets vanntette sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon, da veggene ikke har membran. Løsningen er avhengig av at dusjkabinettet holder vannbelastningen borte fra veggene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- KJELLER > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Smart interiør, Hellwig rør, VVS team

Beskrivelse: Byttet belegg på badgulv i utleieleilighet, div rørleggerarbeid inkl å montere dusjkabinett, årstall 2022. Egeninnsats: Bad, loft: Forrige eier hadde innebygd badekar, det ble fjernet i 2016 og en kan se spor av flislim som ikke lar seg fjerne. Det ble kappet i plate under vask, her er det limt på plate i enden. Forrige eier hadde også skuffer i veggen som vi har fjernet og limt en plate over hullet. VVS team satt inn tilkobling til vaskemaskin.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Flyttet sluk på bad i utleieleilighet, årstall 2022. I den forbindelse ble det slått hull på vannledning, dette ble reparert av Hellwig rør.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hellwig rør, VVS team AS, Rørlegger 1, MathisenVVS

Beskrivelse: Demontert badekar bad, loft, montert kran til vaskemaskin bad loft. Skiftet toalett, bad hovedetasje, 2016. Montert avfallsvern. Skiftet kran kjøkken. Montert hundredusj på vaskerom. Flyttet på varmtvannsberedere. Enklere rørleggerarbeid i forbindelse med å bytte kjøkken både på hovedetasje og i utleieleilighet.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Før jeg kjøpte huset, ny drenering i 2016.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Mus 2024, da ble hull og sprekker inn til krypkjeller tettet og har ikke hatt problemer etter det. Har også vært oppdaget mus tidligere, usikker på årstall.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mifo, HTL, Romsdal Elektro

Beskrivelse: Diverse oppgraderinger blant annet to elbilladere, oppgraderte kurser og eget sikringsskap i garasje. Sikringer i sikringsskap på vaskerom har blitt erstattet til nyere type. Montert elbillader på husvegg. Lagt varmemefolie i gulv i underetasje på stue, kjøkken og gang i utleieleilighet samt soverom og hall i underetasje. Nye varmekabler bad i utleieleilighet. Montert Elko smarthus system flere steder i huset. Montert ekstra sikring til platetopp, servicebryter til varmepumpe, trekt kurs og satt opp servicebryter til fremtidig varmepumpe utenfor vaskerommet.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: 2 stk elbilladere

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tømrer Joakim Flemsæter, Hammerø bygg, Røstberg bygg og Arild Schönhardt

Beskrivelse: Flemsæter: Bytte bordkledning, ny isolasjon, vinduer og bygget hagestue. Hammerø: satt inn større vinduer på stue og takvindu bad loft. Røstberg bygg satt inn vindu og dør på vaskerom, Schönhardt pusset dem inn, 2022. Egeninnsats: Bygget hundegård, kan enkelt gjøres om til pergola. bygget drivhus, 2019. Laget markterrasse og trapp på vest og østsiden av huset, 2016/2017. Bygd enkelt sykkelhus, 2016. Satt opp tak i bakkant av hagestue til vedbod. Bygd markterrasse foran utleieleilighet, 2023. Lagt plastplater under veranda som tak, 2026. Byttet ytterdør i hovedetasjen, 2024, på soverom nede, 2016, og til utleieleilighet, 2022. Foret ut to vegger og tak på vaskerommet og lagt spiler, 2022. Pusset opp kjøkken, stue og soverom i utleieleilighet, 2024. Det ble lagt gipsplater på veggene, foret ned tak med lydisolasjonsbøyler og 2 lag gips i tak for lydisolering mellom etasjene, nye dragere i gulv, ny isolasjon i gulv, varmemefolie i gulv stue og kjøkken, nytt kjøkken og byttet et vindu til verandadør. Forrige eier bygde på veranda og i den forbindelse kappet de ikke de gamle dragerne utenfor døren, men la de nye inntil.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Utleiedel

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Det skjedde før jeg kjøpte huset.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Nabo har søkt om påbygg og har fått nei av kommunen.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: Har hatt forsikringsskader på huset

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Veranda: Det ble montert plastplater på undersiden av verandaen som tak.

2024:

- Utleieleilighet: Stue, kjøkken og soverom i utleieleiligheten ble pusset opp. Det ble montert gipsplater på veggene, himlingen ble foret ned med lydisolasjonsbøyler og to lag gips, det ble etablert nye dragere og ny isolasjon i gulv, lagt varmemefolie i stue og kjøkken, montert nytt kjøkken og ett vindu ble erstattet med verandadør.
- Hovedytterdør: Hovedytterdøren ble skiftet.
- Skadedyrsikring: Etter registrert forekomst av mus ble hull og sprekker inn mot krypkjelleren tettet.

2023:

- Terrasse ved utleieleilighet: Det ble etablert markterrasse foran utleieleiligheten.
- Det foreligger også ferdigmelding fra 2023 vedrørende endring av vinduer og fasade.

2022:

- Bad/vaskerom i kjeller/utleiedel ble oppgradert i 2022.
- Bad i utleieleilighet: Gulvbelegget på badet ble skiftet, sluket ble flyttet og det ble utført diverse rørleggerarbeider, herunder montering av dusjkabinett.
- satt inn større vinduer i stuen og takvindu på bad på loft.
- Vaskerom: Det ble satt inn nytt vindu og ny dør på vaskerommet. Vegger og tak på vaskerommet ble også foret ut og det ble montert spiler.
- Ytterdør utleieleilighet: Ytterdør til utleieleiligheten ble skiftet.
- Boligen har luft-til-luft-varmepumpe i kjøkken/stue, fabrikkert i 2022.
- Fasader, isolasjon og vinduer: Det er utført arbeider med utskifting av bordkledning, etterisolering og utskifting av vinduer. Det er også oppført hagestue.

2020:

- Kjøkkeninnredning fra Epoq fra 2020.

2019:

- Drivhus: Det ble oppført drivhus på eiendommen som egeninnsats.

2018:

- satt inn større vinduer i stuen og takvindu på bad på loft.
- Fasader, isolasjon og vinduer: Det er utført arbeider med utskifting av bordkledning, etterisolering og utskifting av vinduer. Det er også oppført hagestue.

2017:

- Utvendige terrasser og trapp: Det ble etablert markterrasse og trapp på vest- og østsiden av boligen.

2016:

- Bad på loft: Innebygd badekar ble fjernet. Det ble samtidig utført enkelte tilpasninger av plater og overflater etter tidligere innredning.
- Rørleggerarbeider: Det ble demontert badekar på bad på loft, montert kran for vaskemaskin og skiftet toalett på bad i hovedetasjen. Det er også opplyst om montering av avfallskvern, skifte av kjøkkenkran, montering av hundedusj på vaskerom, flytting av varmtvannsberedere og enklere rørleggerarbeider i forbindelse med kjøkkenarbeider.
- Badet i 1. etasje antas å være fra tidlig 2000-tall, med nye våtromsplater, innredning og toalett fra 2016.
- Ytterdør soverom underetasje: Ytterdør til soverom i underetasjen ble skiftet.
- Drenering: Selger opplyser at dreneringen ble fornyet i 2016.
- Sykkelhus: Det ble oppført et enkelt sykkelhus.

2009:

- Bad/vaskerom på loft er opplyst oppusset omkring 2009.
- Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater, opplyst omlagt omkring 2009.

2008:

- Hoveddelen har varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2008.

2005:

- Verandaen er opplyst ferdigstilt i 2005.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Videre er eiendommen i KPHensynssone S_130 (Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) og S_290_1(Andre støysoner).

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i kjøkken/stue, ildsted montert, gulvvarme og varmemefolie. Det er lagt varmemefolie i stue, kjøkken og gang i utleieleiligheten samt i soverom og hall i underetasjen. På bad i utleieleiligheten er det etablert nye varmekabler.

Bad/vaskerom på loft har gulvvarme. Badet i 1. etasje har gulvvarme. Bad/vaskerom i kjeller/utleiedel har gulvvarme. Varmepumpen er plassert i kjøkken/stue.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt. Samt disponerer eiendommen en enkel garasje oppført på kommunens eiendom. I følge selger kan kommunen kreve denne fjernet med 2 måneders varsel.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Molde kommune opplyser om at det verken foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

Molde kommune opplyser om at det heller ikke foreligger bygningstegninger i deres arkiver. Meglerforetaket har derfor ikke ha mulighet til å kontrollere endringer som skulle vært omsøkt.

Megler er forelagt tegninger fra selger, datert 1959, stemplet "godkjent". Det vites ikke om dette er endelige byggetegninger. Det er avvik mellom disse tegningene og dagens planløsning:

Sokkel har speilvendt/annen planløsning. Tegninger viser sokkelleilighet med 1 soverom, stue, gang og bad. Det som i dag fremstår som soverom i hovedboligens del av sokkelen, er på tegning vaskerom. Vaskerom i dag er i motsatt ende av boligen (mot øst).

I boligens 1.etasje viser tegninger soverom hvor det i dag er spisestue, og vegg mellom dette rommet og kjøkken er i dag tatt bort. Uvisst om dette er bærevegg. Fjerning av bærevegg er søknadspliktig tiltak. Loft: Tegninger viser 3 hybler, stryke/tørkerom (i dag loftstue) og bad.

TOMTEFORHOLD

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boden, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

INNHold

Loft: Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.

1. etasje: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Kjeller: Gang m/trapp, soverom (ikke omsøkt), teknisk rom/vaskerom.

Utleiedel: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom

Uthus/lager.

Drivhus/uthus.

Garasje.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra Epoq fra 2020 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert under oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert matkvern/avfallskvern til kjøkkenvasken. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, vinskapp og oppvaskmaskin er integrert, og det er et frittstående side by side kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2024 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og komfyrvakt er montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er integrert, og det er et frittstående frys/kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom loft

Badet er opplyst å være oppusset i 2009. Det har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft via spalte under dør. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Bad 1. etasje

Badet er trolig fra tidlig 2000-tall, med nye våtromsplater på vegger, baderomsinnredning og toalett fra 2016. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Det er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft via spalte i vindu. Gulvet er tilnærmet flatt.

Bad/vaskerom kjeller

Badet ble oppusset i 2024/25. Det er vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malte mur/betongvegger og malt slett himling. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft via spalte i vindu. Vinylbelegget har oppbrett langs vegger og dør.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, flis og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har innvendige vannledninger av plast som rør-i-rør-system, samt enkelte vannledninger av kobber. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i hoveddelen. Utleiedelen mangler separat hovedstoppekran.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Det er montert en Mitsubishi Lossnay ventilasjonsenhet i stuen. Ellers har boligen naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
- Varmesentral: Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i kjøkken/stue, fabrikkert i 2022. Service er ikke utført.
- Varmtvannsbereder/tank for hoveddel: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2008, plassert i teknisk rom med sluk. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.
- Varmtvannsbereder/tank for utleiedel: Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 1990, plassert i teknisk rom med sluk. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Skjult og åpent anlegg med automatsikringer. Selger har flere samsvarserklæringer liggende. Sist dokumenterte elkontroll var i 2008.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslerne er seriekoblet mellom hoveddelen og utleiedelen, og er tilknyttet Sector Alarm.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

AREALER

BRA - i: 204 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 247 m²

TBA: 94 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Kjeller: Gang m/trapp, soverom, teknisk rom/vaskerom.

Utleiedel: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

71 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

1 m² Terrasse- og balkongareal

UTHUS/LAGER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Bod

DRIVHUS/UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod/drivhus

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Boligen har ca. 35 m² kjellerareal tilknyttet hoveddelen. I tillegg er det etablert en utleiedel på ca. 38 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: «Molde kommune opplyser at det ikke foreligger bygningstegninger av selve boligen i kommunens arkiv. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens planløsning fullt ut mot opprinnelig godkjent løsning. Det foreligger imidlertid arkivopplysninger om opprinnelig boligbygg, senere garasje samt tegninger og ferdigmelding for veranda. Verandaen er opplyst ferdigstilt i 2005. Det foreligger også ferdigmelding fra 2023 vedrørende endring av vinduer og fasade.»

Megler er forelagt tegninger fra selger, datert 1959, stemplet "godkjent". Det vites ikke om dette er endelige byggetegninger. Det er avvik mellom disse tegningene og dagens planløsning:

Sokkel har speilvendt/annen planløsning. Tegninger viser sokkelleilighet med 1 soverom, stue, gang og bad. Det som i dag fremstår som soverom i hovedboligens del av sokkelen, er på tegning vaskerom. Vaskerom i dag er i motsatt ende av boligen (mot øst).

I boligens 1.etasje viser tegninger soverom hvor det i dag er spisestue, og vegg mellom dette rommet og kjøkken er i dag tatt bort. Uvisst om dette er bærevegg. Fjerning av bærevegg er søknadspliktig tiltak. Loft: Tegninger viser 3 hybler, stryke/tørkerom (i dag loftstue) og bad.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 941,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer

Avløp: 6 045,00 kr

Feiing: 708,74 kr

Renovasjon: 9 712,92 kr

Vann: 5 474,70 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 12 081,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 432 816,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til 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.

OMKOSTNINGER

kr. 6 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 162 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 181 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 681 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1506/24/576:

16.05.1953 - Dokumentnr: 1525 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:24 Bnr:603

01.01.2020 - Dokumentnr: 576056 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:24 Bnr:576

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS opplyser om at det er følgende anmerkning på eiendommen ved sist tilsyn, 20.11.2024.

- Teglskorstein er innkledd på 2 sider bad i 2.etg. Skorstein av tegl skal være synlig på alle fire sider. Dersom det er luftekanal på en side, kan denne siden kles inn.
- Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm. Gjelder gulv.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 24 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Erklæringer vedrørende garasje
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

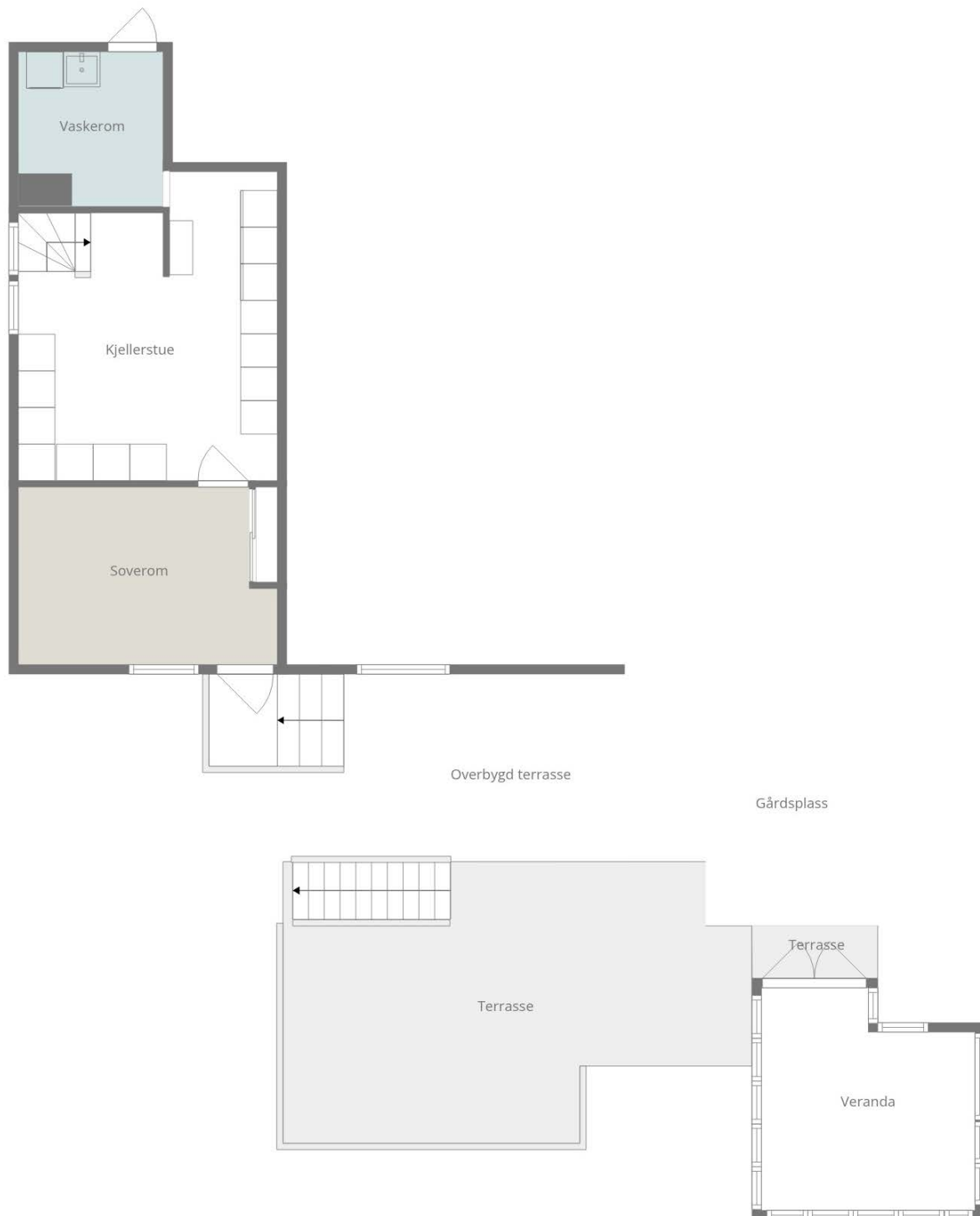


Vedlegg

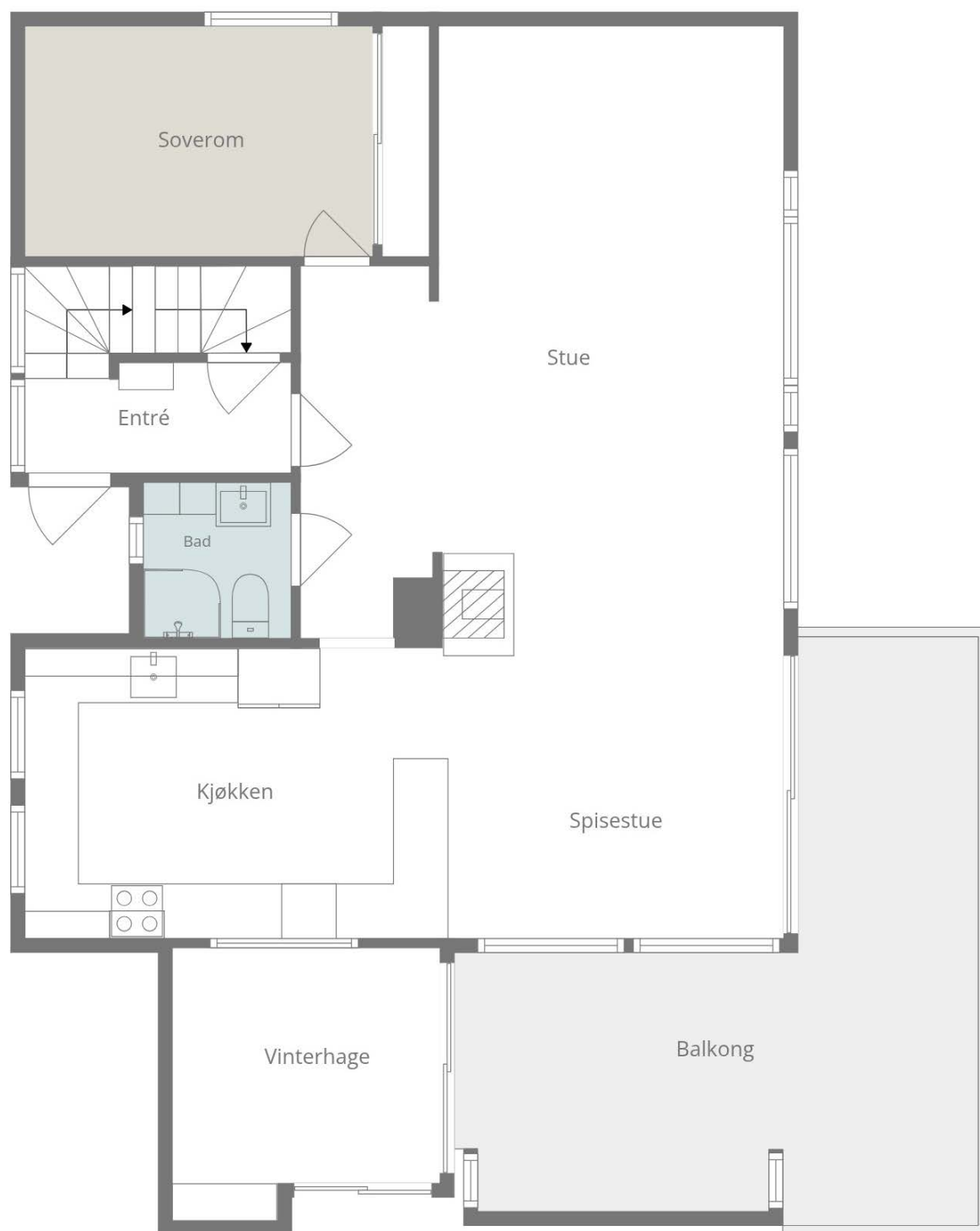
TINTHAMRAN 1

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Erklæringer vedrørende garasje
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

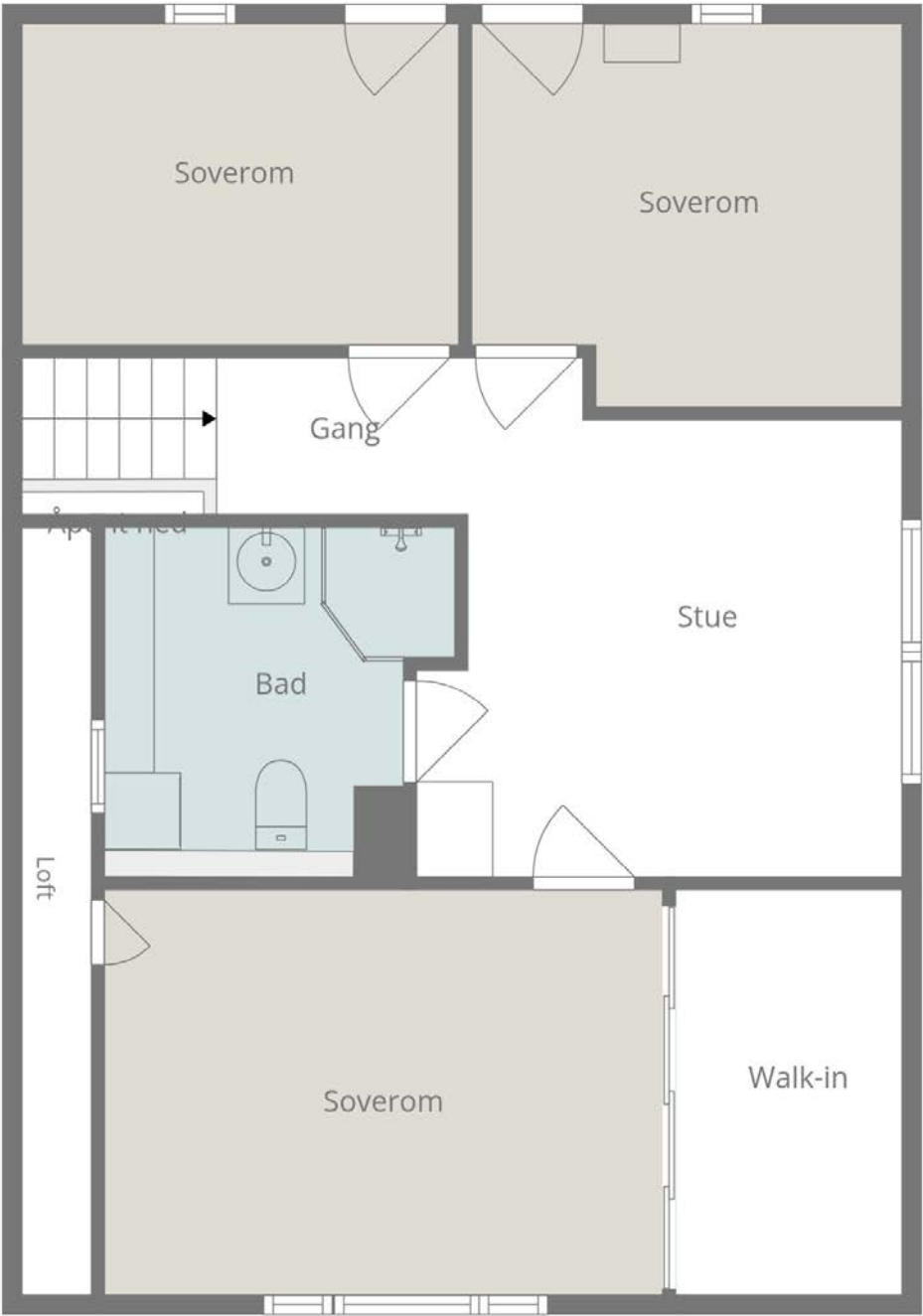
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0196/26	

Selger 1 navn
Stine Folkestad

Gateadresse	
Tinhamran 1	

Poststed	Postnr
MOLDE	6412

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0196/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SF

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet belegg på badgulv i utleieleilighet, div rørleggerarbeid inkl å montere dusjkabinett, årstall 2022. Egeninnsats: Bad, loft: Forrige eier hadde innebygd badekar, det ble fjernet i 2016 og en kan se spor av flislim som ikke lar seg fjerne. Det ble kappet i plate under vask, her er det limt på plate i enden. Forrige eier hadde også skuffer i veggen som vi har fjernet og limt en plate over hullet. VVS team satt inn tilkobling til vaskemaskin.

Arbeid utført av

Smart interiør, Hellwig rør, VVS team

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flyttet sluk på bad i utleieleilighet, årstall 2022. I den forbindelse ble det slått hull på vannledning, dette ble reparert av Hellwig rør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Demontert badekar bad, loft, montert kran til vaskemaskin bad loft. Skiftet toalett, bad hovedetasje, 2016. Montert avfallskvern. Skiftet kran kjøkken. Montert hundedusj på vaskerom. Flyttet på varmtvannsbereidere. Enklere rørleggerarbeid i forbindelse med å bytte kjøkken både på hovedetasje og i utleieleilighet.

Arbeid utført av

Hellwig rør, VVS team AS, Rørlegger 1, MathisenVVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før jeg kjøpte huset, ny drenering i 2016.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus 2024, da ble hull og sprekker inn til krypkjeller tettet og har ikke hatt problemer etter det. Har også vært oppdaget mus tidligere, usikker på årstall.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse oppgraderinger blant annet to elbilladere, oppgraderte kurser og eget sikringsskap i garasje. Sikringer i sikringsskap på vaskerom har blitt erstattet til nyere type. Montert elbillader på husvegg. Lagt varmemefolie i gulv i underetasje på stue, kjøkken og gang i utleieleilighet samt soverom og hall i underetasje. Nye varmekabler bad i utleieleilighet. Montert Elko smarthus system flere steder i huset. Montert ekstra sikring til platetopp, servicebryter til varmepumpe, trekt kurs og satt opp servicebryter til fremtidig varmepumpe utenfor vaskerommet.

Arbeid utført av

Mifo, HTL, Romsdal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk elbilladere

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flømsæter: Bytte bordkledning, ny isolasjon, vinduer og bygget hagestue. Hammerø: satt inn større vinduer på stue og takvindu bad loft. Røstberg bygg satt inn vindu og dør på vaskerom, Schönhardt pusset dem inn, 2022. Egeninnsats: Bygget hundegård, kan enkelt gjøres om til pergola. bygget drivhus, 2019. Laget markterrasse og trapp på vest og østsiden av huset, 2016/2017. Bygd enkelt sykkelhus, 2016. Satt opp tak i bakkant av hagestue til vedbod. Bygd markterrasse foran utleieleilighet, 2023. Lagt plastplater under veranda som tak, 2026. Byttet ytterdør i hovedetasjen, 2024, på soverom nede, 2016, og til utleieleilighet, 2022. Foret ut to vegger og tak på vaskerommet og lagt spiler, 2022. Pusset opp kjøkken, stue og soverom i utleieleilighet, 2024. Det ble lagt gipsplater på veggene, foret ned tak med lydisolasjonsbøyler og 2 lag gips i tak for lydisolering mellom etasjene, nye dragere i gulv, ny isolasjon i gulv, varmemefolie i gulv stue og kjøkken, nytt kjøkken og byttet et vindu til verandadør. Forrige eier bygde på veranda og i den forbindelse kappet de ikke de gamle dragerne utenfor døren, men la de nye inntil.

Arbeid utført av

Tømrer Joakim Flømsæter, Hammerø bygg, Røstberg bygg og Arild Schönhardt

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skjedde før jeg kjøpte huset.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo har søkt om påbygg og har fått nei av kommunen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt forsikringsskader på huset

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger: SF

3

- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Folkestad	82b7ad7dfafdd2134c5185 9e33f0e401cc90f3ca	24.08.2026 10:51:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0196/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Tinhamran 1, 6412 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 24, bnr. 576

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 18.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 21039-2490

Eiendomsverdi ref nr: RP4628

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Enebolig opprinnelig oppført i 1960. Boligen er fundamentert med grunnmur i betong med sparestein. Deler av boligen har støpt betonggulv på grunn, mens øvrige etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Ytterveggene over grunnmur er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med utvendig trekledning. Ytterveggene er senere etterisolert og oppgradert med ny vindsperre, lekter og trekledning. Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer og innredet loft. Undertaket består av bordtro. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater, opplyst omlagt omkring 2009. Renner og nedløp er utført i metall. Boligen har vinduer fra flere tidsepoker. Det er malte trevinduer fra 2005 med 2-lags isolerglass, PVC-vinduer fra 2017/2018 og 2022 samt takvinduer fra 2005. Takvindu på badet ble skiftet i 2022 og har 3-lags glass. Ytterdørene er av nyere årgang. Boligen har østvendt luftbalkong på ca. 0,6 m², syd- og vestvendt veranda på ca. 22 m² og markterrasser i tre og skifer på til sammen ca. 71 m².

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak med tresperrekonstruksjon og innredet loft. Taket er tekket med Decra/Powertekk-plater, trolig fra omkring 2009. Renner og nedløp er av metall. Det er snøfangere mot nord, men ikke på alle nødvendige takflater.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre. Fasader er betydelig oppgradert i 2016–2018 og 2022 med etterisolering, ny vindsperre, lekter og trekledning. Det er montert musesperre og senere musebørster. Fasaden er nylig spraymalt. Vinduer og dører er fra flere nyere årganger.

Det er flere verandaer og terrasser. Syd- og vestvendt veranda har rekkverk på ca. 90 cm, som er lavere enn dagens krav. Markterrassene utgjør samlet ca. 71 m².

Eiendommen har også frittliggende garasje på ca 20 kvm, uthus/lager og tidligere drivhus/hagestue. Uthuset er på ca. 12 m² og er oppført i enkel trekonstruksjon, mens tidligere drivhus/hagestue er på ca. 11 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har parkett, laminat, flis og belegg på gulvene. Veggene har tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene består av malte plater og trepanel. Etasjeskillere er hovedsakelig av trebjelkelag, mens gulv i deler av kjelleren består av støpt betong på grunn.

Deler av underetasjen ligger under terreng og har påforede innvendige vegger. Ved hulltaking er det målt forhøyet trefukt i bunnsvill, med verdier på ca. 25,6–26,5 vektprosent. Det ble ikke registrert synlig råte i borehullet.

Deler av boligen har krypkjeller med innvendig adkomst fra utleiedelen. Krypkjelleren fremstod tørr ved befaring, men enkelte målinger viste ca. 20–21 vektprosent trefukt.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Brannvesenet har registrert at pipe er innkledd på to sider ved bad i 2. etasje og at avstanden fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har tre våtrom.

Bad/vaskerom på loft er opplyst oppusset omkring 2009. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, malt himling, vegghengt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert avvik ved fall/høydeforskjell mot sluk, eldre og udokumentert tettesjikt samt manglende synliggjøring av lekkasje fra innebygget susterne.

Badet i 1. etasje antas å være fra tidlig 2000-tall, med nye våtromsplater, innredning og toalett fra 2016. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og dusjkabinett. Gulvet er tilnærmet flatt, og membran/tettesjikt har usikker alder og utførelse. Hulltaking fra tilstøtende rom viste ingen unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller/utleiedel ble oppgradert i 2022. Det har våtromsvinyl på gulv med gulvvarme, malte mur-/betongvegger, servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvbelegget har oppkant og leder vann mot sluk. Det er imidlertid ikke etablert membran eller annet vanntett sjikt på veggene. Løsningen fungerer med tett dusjkabinett, men forholdet gir TG3 etter NS 3600.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddelens kjøkken ligger i stue/kjøkken og har Epoq-innredning fra 2020 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, koketopp, vinskap, oppvaskmaskin og frittstående side-by-side kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Utleiedelen har IKEA-kjøkken fra 2024 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap. Komfyrvakt er montert, men det er ikke montert lekkasjesikring/vannstopp. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast/rør-i-rør samt eldre kobberør. Hovedstoppekranen er plassert i teknisk rom i hoveddelen. Utleiedelen har ikke egen separat stoppekran.

Avløpsrørene er hovedsakelig av støpejern fra byggeår. Lufting av avløpsanlegget er ført over tak.

Ventilasjonen er i hovedsak naturlig gjennom vindus- og veggventiler. Det er i tillegg montert Mitsubishi Lossnay ventilasjonsenhet i stuen.

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe i kjøkken/stue, fabrikkert i 2022.

Hoveddelen har varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2008. Utleiedelen har varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990. Begge er plassert i teknisk rom med sluk. Berederen til utleiedelen har høy alder og usikker restlevetid.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget består av både åpent og skjult anlegg med automatsikringer av nyere årgang. Det foreligger flere samsvarserklæringer, men det er uklart om dokumentasjon foreligger for alle arbeider etter 1999. Sist dokumenterte elkontroll er fra 2008. Det anbefales ny elkontroll.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslerne er seriekoblet, også mellom hoveddelen og utleiedelen, og er tilknyttet Sector Alarm. Det kan ikke konstateres at det foreligger dokumentert brannskille mellom hoveddelen og utleiedelen i henhold til dagens krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent, og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Grunnmuren er utført i betong med sparestein. Eiendommen ligger i skrånende terreng og har Redi-støttmurer. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på problemer med overvann eller avrenning mot boligen.

Dreneringen mot nord, øst og vest skal ifølge selger ha blitt fornyet i 2016. Arbeidene skal være utført av Aasen Maskin AS. Nærmere omfang og utførelse av dreneringsarbeidene er ikke kjent eller dokumentert. Dreneringen mot sør antas å være fra byggeår. Det er registrert forhøyet fukt i bod mot nordvest, mens øvrige tilgjengelige deler av kjeller og krypkjeller fremstod relativt tørre ved befaring. Forholdet bør følges opp med tanke på drenering, terreng og grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

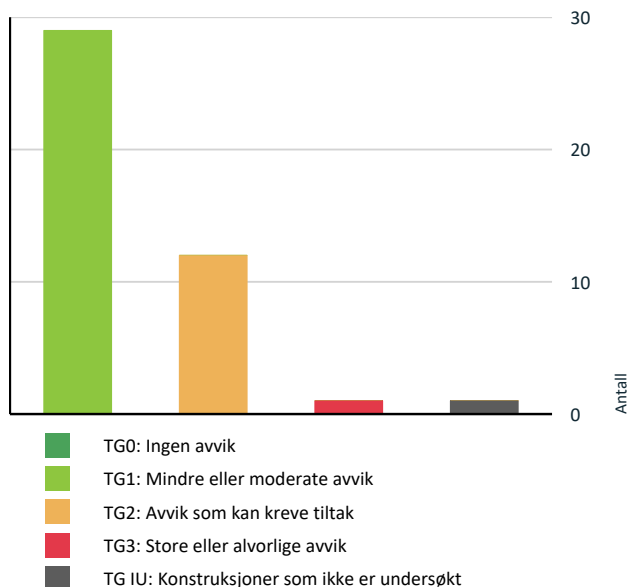
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

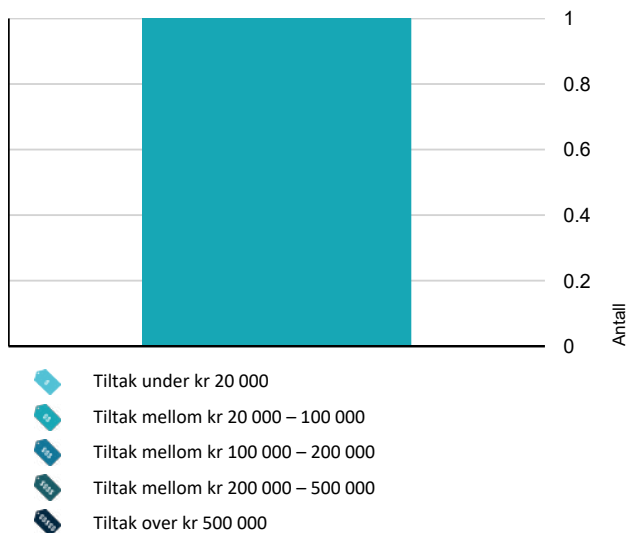
«Molde kommune opplyser at det ikke foreligger bygningstegninger av selve boligen i kommunens arkiv. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens planløsning fullt ut mot opprinnelig godkjent løsning. Det foreligger imidlertid arkivopplysninger om opprinnelig boligbygg, senere garasje samt tegninger og ferdigmelding for veranda. Verandaen er opplyst ferdigstilt i 2005. Det foreligger også ferdigmelding fra 2023 vedrørende endring av vinduer og fasade.»

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank for utleiedel [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det kan ikke konstateres at det er etablert brannskille mellom boenhetene i henhold til dagens krav. Konstruksjonene mellom hoveddelen og utleiedelen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelige for kontroll, og brannmotstanden er derfor ikke verifisert. Det foreligger heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter branncellebegrensningen mellom boenhetene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Boligen har en gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder, med omfattende moderniseringer utført i flere omganger. Store deler av fasadene er etterisolert og fornyet, mange vinduer er skiftet, taktekingen er av nyere dato, og begge kjøkken samt deler av våtrommene er oppgradert.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt som løpende vedlikeholdt og betydelig oppgradert gjennom senere år. Fasader er etterisolert, kledning er skiftet og fasadene er nylig spraymalt. Flere vinduer og ytterdører er fornyet, og taktekingen er skiftet etter byggeår.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	2016 – Bad på loft: Innebygd badekar ble fjernet. Det ble samtidig utført enkelte tilpasninger av plater og overflater etter tidligere innredning. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats. VVS Team monterte tilkobling for vaskemaskin. Utførende: Eier/egeninnsats og VVS Team. Kilde: Selgers egenerklæring.
2016	Modernisering	2016 – Rørleggerarbeider: Det ble demontert badekar på bad på loft, montert kran for vaskemaskin og skiftet toalett på bad i hovedetasjen. Det er også opplyst om montering av avfallskvern, skifte av kjøkkenkran, montering av hundedusj på vaskerom, flytting av varmtvannsberedere og enklere rørleggerarbeider i forbindelse med kjøkkenarbeider. Utførende: Hellwig Rør, VVS Team AS, Rørlegger 1 og Mathisen VVS. Kilde: Selgers egenerklæring.

2016	Modernisering	2016 – Drenering: Selger opplyser at dreneringen ble fornyet i 2016. Utførende: Aasen Maskinn AS. Kilde: Selgers egenerklæring.
2016	Modernisering	2016–2017 – Utvendige terrasser og trapp: Det ble etablert markterrasse og trapp på vest- og østsiden av boligen. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats. Utførende: Eier/egeninnsats. Kilde: Selgers egenerklæring.
2016	Modernisering	2016 – Sykkelhus: Det ble oppført et enkelt sykkelhus. Utførende: Eier/egeninnsats. Kilde: Selgers egenerklæring.
2016	Modernisering	2016–2018 og 2022– Fasader, isolasjon og vinduer: Det er utført arbeider med utskifting av bordkledning, etterisolering og utskifting av vinduer. Det er også oppført hagestue. Videre er det satt inn større vinduer i stuen og takvindu på bad på loft. Utførende: Tømrer Joakim Flemsæter og Hammerø Bygg. Kilde: Selgers egenerklæring.
2009	Modernisering	Ca. 2009 – Takteking: Taket skal ifølge selger ha blitt tekket om med Decra/Powertekk-plater omkring 2009 i regi av tidligere eier. Eksakt årstall og utførende er ikke kjent. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2016	Modernisering	2016 – Ytterdør soverom underetasje: Ytterdør til soverom i underetasjen ble skiftet. Utførende: Ikke særskilt opplyst. Kilde: Selgers egenerklæring.
2019	Modernisering	2019 – Drivhus: Det ble oppført drivhus på eiendommen som egeninnsats. Utførende: Eier/egeninnsats. Kilde: Selgers egenerklæring.
2022	Modernisering	2022 – Bad i utleieleilighet: Gulvbelegget på badet ble skiftet, sluket ble flyttet og det ble utført diverse rørleggerarbeider, herunder montering av dusjkabinett. I forbindelse med flytting av sluk ble en vannledning skadet og senere reparert av Hellwig Rør. Utførende: Smart Interiør, Hellwig Rør og VVS Team. Kilde: Selgers egenerklæring.

Tilstandsrapport

2022	Modernisering	2022 – Vaskerom: Det ble satt inn nytt vindu og ny dør på vaskerommet. Røstberg Bygg utførte montering, mens Arild Schønhardt utførte pussarbeider. Vegger og tak på vaskerommet ble også foret ut og det ble montert spiler. Utførende: Røstberg Bygg, Arild Schønhardt og delvis egeninnsats. Kilde: Selgers egenerklæring.
2022	Modernisering	2022 – Ytterdør utleieleilighet: Ytterdør til utleieleiligheten ble skiftet. Utførende: Ikke særskilt opplyst. Kilde: Selgers egenerklæring.
2023	Modernisering	2023 – Terrasse ved utleieleilighet: Det ble etablert markterrasse foran utleieleiligheten. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats. Utførende: Eier/egeninnsats. Kilde: Selgers egenerklæring.
2024	Modernisering	2024 – Utleieleilighet: Stue, kjøkken og soverom i utleieleiligheten ble pusset opp. Det ble montert gipsplater på veggene, himlingen ble foret ned med lydisolasjonsbøyler og to lag gips, det ble etablert nye dragere og ny isolasjon i gulv, lagt varmemefolie i stue og kjøkken, montert nytt kjøkken og ett vindu ble erstattet med verandadør. Utførende: Egeninnsats. Kilde: Selger.
2024	Modernisering	2024 – Hovedytterdør: Hovedytterdøren ble skiftet. Utførende: Ikke særskilt opplyst. Kilde: Selgers egenerklæring.
2024	Modernisering	2024 – Skadedyrsikring: Etter registrert forekomst av mus ble hull og sprekker inn mot krypkjelleren tettet. Selger opplyser at det ikke har vært problemer med mus etter dette. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selgers egenerklæring.
2026	Modernisering	2026 – Veranda: Det ble montert plastplater på undersiden av verandaen som tak. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats. Utførende: Eier/egeninnsats. Kilde: Selgers egenerklæring.

Modernisering Elektrisk anlegg: Det er utført flere oppgraderinger av det elektriske anlegget, herunder montering av to elbilladere, oppgradering av kurser, etablering av eget sikringsskap i garasje og utskifting av sikringer i sikringsskap på vaskerom til nyere type. Det er videre lagt varmemefolie i stue, kjøkken og gang i utleieleiligheten samt i soverom og hall i underetasjen. På bad i utleieleiligheten er det etablert nye varmekabler. Det er montert Elko smarthusssystem flere steder i boligen, ekstra sikring til platetopp samt servicebrytere og kursopplegg for varmepumper. Utførende: Mifo, HTL og Romsdal Elektro. Kilde: Selgers egenerklæring. Selger opplyser at samsvarserklæringer foreligger.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra/Powertekk plater av nyere årgang, eksakt alder er ikke kjent, trolig i 2009 ifølge selger, byttet i regi av forrige eier. Taktekking er besiktiget fra taknivå.



Oversiktsbilde.

! TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Det er montert snøfangere på taket mot nord.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon oppført av tresperrer og innredet loft. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelig for kontroll. Unntaket er raftekott mot nord, hvor deler av konstruksjonen er synlig.

I raftekottet er det registrert fullisolert takkonstruksjon med undertak av bordtro. Type og utførelse av tettesjikt over bordtro er ukjent. Luftingen av takkonstruksjonen er ikke fullt ut avklart, men det antas at det er etablert luftesjikt mellom undertak og yttertak. Det er registrert luftespalter ved takutstikk.

Ved befaring av tilgjengelige deler av konstruksjonen i raftekott mot nord ble det ikke registrert forhøyet fukt, tegn til kondens eller andre synlige avvik.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført som lette bindingsverksvegger i tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Ifølge selger ble ytterveggene oppgradert i 2016 og 2017 med ny isolasjon, vindspærre, lekter og trekledning. Det er montert musespærre ved nedkant av kledningen, og det er i tillegg ettermontert musebørster. Fasadene er nylig spraymalt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer fra 2005 med to-lags isolerglass i kjøkken og gang i hovedetasjen. Øvrige vinduer er PVC-vinduer fra 2017/2018 og 2022 med to-lags isolerglass. Takvinduer er fra 2005 og har to-lags isolerglass, med unntak av takvindu i badet som har tre-lags glass og ble skiftet i 2022.

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er fabrikkmalte hovedytterdører, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i PVC. Alle dørene er av nyere årgang.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Østvendt luftebalkong oppført i tre på ca. 0,6 kvm med utgang fra begge soverommene i loftet. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 110 cm.

Syd og vest vendt veranda oppført i tre på ca. 22 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse oppført i tre og noe skiferstein på til sammen ca 71 kvm.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, laminat, flis og belegg.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapet, trepanel og malte plater. Himlingene er utført med malte plater og trepanel.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Løft:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot vest over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sørøst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot vest er det målt ca. 13 mm. avvik. 15 mm. i soverommet mot sørøst. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkkenområdet over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkkenområdet er det målt ca. 8 mm. avvik. 11 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfældige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Ifølge opplysninger fra Nordmøre og Romsdal brann og redning ble siste tilsyn utført 20.11.2024 og siste feiing 03.05.2021. Det er registrert anmerkning om at teglskorsteinen er innkledd på to sider på bad i 2. etasje, samt at avstanden fra sotluke til brennbart gulv er mindre enn 300 mm. Det er ikke registrert fyringsforbud.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å foreta tiltak slik at brennbart materiale har tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasjen ligger under terreng, og det er etablert påførende vegger på innsiden av ytterveggene. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av vegg i soverommet mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Trefuktigheten i bunnsvillen ble målt til ca. 25,6 vektprosent. Dette er over det som normalt regnes som akseptabelt fuktnivå i treverk. Verdier under ca. 17 % vurderes normalt som tørre, mens høyere verdier medfører økt risiko for mugg- og soppvekst. Ved fukttinnhold over ca. 20 % øker risikoen ytterligere. Det ble ikke registrert synlige tegn til råteskade i borehullet.

Konsekvens/tiltak

- Årsaken til den forhøyede fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Det anbefales kontroll av drenering, terrengforhold, grunnmur og øvrige tilstøtende konstruksjoner, samt oppfølging med nye fuktmålinger. Ved vedvarende høyt fuktnivå kan det utvikles mugg, sopp og etter hvert råteskader i skjulte trekonstruksjoner.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Tilstandsrapport



Det er målt et fuktnivå på ca. 26,5 vektprosent i bunnsvill i boden ved hushjørnet mot nordvest. Dette er et forhøyet fuktnivå og innebærer risiko for utvikling av råte- og sopp-skader dersom forholdet vedvarer.

! TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Det er innvendig adkomst til krypkjelleren via luke i gulvet på soverommet i utleiedelen. Krypkjelleren har synlige grunnmurer og bærende trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren fremstod tørr på befaringsdagen, og det ble ikke registrert synlige tegn til råte- eller sopp-skader i de tilgjengelige delene. Det ble utført stikkprøvemålinger av trefuktighet, og målingene viste verdier rundt 20–21 vektprosent enkelte steder. Krypkjelleren regnes generelt som risikokonstruksjoner med økt fare for fukt-, mugg-, sopp- og råteskader. Vanlige årsaker er høy luftfuktighet, utilstrekkelig ventilasjon og fukttransport fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren og oppfølging av fuktforholdene, særlig gjennom sommerhalvåret når relativ luftfuktighet ofte er høy. Ventilasjon og eventuell fukttransport fra grunnen bør holdes under observasjon. Ved økende fuktverdier eller tegn til mugg, sopp eller råte bør årsaken undersøkes og nødvendige tiltak gjennomføres.



Oversiktsbilde.



20 vektprosent målt i trelekt i fra krypkjeller.



Adkomst til krypkjelleren.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger ble det registrert mus på kjøkkenet i utleiedelen i 2024. Det ble da fanget mus. Forholdet oppsto før kjøkkenet i utleiedelen ble renoveret.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppusset i 2009 i regi av forrige eier, ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling. Baderomsinnredning med toppmontert servant, veggghengt toalett og dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights.

MERK:

Dør plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

Det er en liten fuktskade i utforing til døren, dette må grunn av fuktopptrekk.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Dørterskelen er fuget ned mot gulvflisen. Det er ikke mulig å verifisere om det er etablert tett membranoppkant ved terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 15 mm, ukjent om det er membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet medfører redusert sikkerhet for at lekkasje- og bruksvann holdes tilbake og ledes til sluk. Ved større vannpåvirkning kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader. Gulvet vurderes fortsatt å kunne lede vann mot sluk ved normal bruk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Sluk er ikke mulig å kontrollere på grunn av manglende tilkomst, det er ikke mulig å fra ut dusjkabinett på grunn av vask.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med toppmontert servant, veggghengt toalett og dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent alder, trolig i fra tidlig 2000-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Nye våtromsplater på vegger, baderomsinnredning og toalett i 2016. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt slett himling. Ifølge selger ble det montert nye våtromsplater i 2016.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Ukjent om det er membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i i gulvet er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. På veggene er det våtromsplater som tettesjikt i fra 2016. Sluken er av plast, ikke mulig og kontrollere om membran er korrekt klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Membran/tettesjikt er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak vask.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet ble oppusset i 2024/25 ifølge selger. det er vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malte mur/betongvegger og malt slett himling. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger og malt slett himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Ca 10 mm fall på gulvet fra dør til sluk. Det er oppkant på belegget ved døren på ca 40 mm.

Det er registrert avvik på fallforhold, og målte fallforhold tilfredsstillende ikke preaksepterte ytelser i TEK17. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonsprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet vurdert å ledes til sluket, og gulvet har fall mot begge sluk. Dusjløsningen består av tett dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier. Annen dusjløsning kan imidlertid medføre behov for utbedring av lokalfallet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt i form av våtromsvinyl på gulvet. Sluket er av plast. Det er ikke etablert membran eller annet vanntett sjikt på veggene. Dusjing skjer i tett dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommets vanntette sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon, da veggene ikke har membran. Løsningen er avhengig av at dusjkabinettet holder vannbelastningen borte fra veggene.

Konsekvens/tiltak

- Så lenge dusjing skjer i tett dusjkabinett og rommet ellers brukes skånsomt, vurderes løsningen å kunne fungere uten umiddelbar funksjonssvikt. Ved lekkasje fra kabinettet eller annen vannbelastning på veggene er det imidlertid økt risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes etter NS 3600 og vil etter standardens kriterier ikke kunne gis bedre enn TG3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk.



Oversiktsbilde av badet. Manglende membran/tettesjikt på vegger utgjør TG3 avvik selv om det dusjes i tett dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig og utføre, alle tilstøtende vegger er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra Epoq fra 2020. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, vinskap, oppvaskmaskin og frittstående side by side kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert under oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert matkvern/avfallskvern til kjøkkenvasken. Bruk av matkvern for utslipp til offentlig avløpsnett er ikke tillatt uten særskilt godkjenning. Matkvernen anbefales frakoblet og demontert. Videre bruk kan medføre økt belastning på avløpssystemet og være i strid med lokale bestemmelser for påslipp til offentlig avløp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2024. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast som rør-i-rør-system, samt enkelte vannledninger av kobber. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i hoveddelen.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Levetiden for rør-i-rør systemer varierer, men man kan forvente at de varer i rundt 50 år, avhengig av materialer og forhold. Rørmateriale, belastning, vannkvalitet og vedlikehold påvirker levetiden. Ifølge SINTEF har vannrør en teknisk levetid på 15-100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget kobber tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.
- Utleiedelen mangler separat hovedstoppekrane. Dette vurderes som et avvik som gir TG2 i henhold til NS 3600:2025+AC:2026.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.
- Det anbefales å etablere egen, lett tilgjengelig stoppekrane for utleiedelen. Manglende separat avstengingsmulighet kan få større konsekvenser ved en eventuell vannlekkasje, særlig dersom utleier ikke er hjemme eller hoveddelen ikke er tilgjengelig. Dette kan forsinke avstenging av vannet og dermed øke omfanget av eventuelle vann- og følgeskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern i fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert en Mitsubishi Lossnay ventilasjonsenhet i stuen som sørger for tilførsel av friskluft og ventilering av rommet.

Ellers har boligen naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i kjøkken/stue, fabrikkert i 2022. Service er ikke utført.

Manglende jevnlig service kan medføre redusert effekt og økt slitasje på anlegget. Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

! TG 1 Varmtvannsbereider/tank for hoveddel

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2008, plassert i tekniskrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

! TG 2 Varmtvannsbereider/tank for utleiedel

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 1990, plassert tekniskrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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 forenklete 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

Skjult og åpent anlegg med automatsikringer av nyere årgang. Selger har flere samsvarserklæringer liggende, ukjent om det foreligger samsvarserklæring for alle el-installasjoner etter år 1999. Sist dokumenterte elkontroll var i 2008, det foreligger dokumentasjon for utbredning av avvik.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslerne er seriekoblet, også mellom hoveddelen og utleiedelen, og er tilknyttet Sector Alarm.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres at det er etablert brannskille mellom boenhetene i henhold til dagens krav. Konstruksjonene mellom hoveddelen og utleiedelen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelige for kontroll, og brannmotstanden er derfor ikke verifisert. Det foreligger heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter branncellebegrensningen mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser for å avklare om brannskillet tilfredsstiller nødvendige krav. Mangelfull branncellebegrensning kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenhetene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen mot nord, øst og vest skal ifølge selger ha blitt fornyet i 2016. Arbeidene skal være utført av Aasen Maskin AS. Nærmere omfang og utførelse av dreneringsarbeidene er ikke kjent eller dokumentert. Dreneringen mot sør antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i boden mot nordvest. For øvrig fremstod kjeller og krypkjeller som tørre på befaringsdagen, uten synlige tegn til pågående fuktproblematikk i tilgjengelige områder. Det er usikkerhet knyttet til utførelsen og omfanget av dreneringsarbeidene fra 2016.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge utviklingen i området hvor det er registrert forhøyet fukt, og ved behov foreta nærmere undersøkelser av drenering, utvendig fuktsikring, terrengforhold og tilstøtende konstruksjoner. Ved vedvarende fuktbelastning kan det over tid oppstå mugg-, sopp- og råteskader i organiske materialer. Dreneringen mot sør må påregnes å ha høy alder dersom denne er original.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er Redi Støttemurer.

Forstøtningsmurer er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det kan ikke konstateres at det er etablert brannskille mellom boenhetene i henhold til dagens krav. Konstruksjonene mellom hoveddelen og utleiedelen er i hovedsak lukket og ikke tilgjengelige for kontroll, og brannmotstanden er derfor ikke verifisert. Det foreligger heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter branncellebegrensningen mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å foreta tiltak slik at brennbart materiale har tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personsikader, særlig for barn.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser for å avklare om brannskillet tilfredsstiller nødvendige krav. Mangelfull branncellebegrensning kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenhetene.

Bygninger på eiendommen

Uthus/lager



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Frittliggende uthus oppført i enkel trekonstruksjon. Bygningen har tregulv, vegger av tre med utvendig trekledning og lett takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med transparente profilerte plastplater som gir naturlig lysinnslipp. Innvendig er konstruksjonene i hovedsak åpne og uisolerte. Uthuset benyttes som bod/verksted og til lagring av sykler, verktøy og annet utstyr. Det er etablert arbeidsbenk, hyller og elektrisk opplegg med belysning. Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Drivhus/uthus



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Frittliggende mindre uthus oppført i enkel trekonstruksjon på ca. 11 m². Bygningen har tregulv, malte trekonstruksjoner og store transparente veggflater. Taket er utført som lett trekonstruksjon og tekket med transparente profilerte plastplater. Bygningen er opprinnelig etablert som drivhus/hagestue, men benyttes ikke lenger som drivhus. Den brukes i dag som et enkelt, skjermet oppholds-/uterom. Konstruksjonen er uisolert og har enkel standard.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Garasjen er plassert på et areal som i dagens tilgjengelige kartgrunnlag ikke fremstår som en del av eiendommen med eget registrert gårds- og bruksnummer. Det foreligger imidlertid eldre dokumentasjon fra 1975 som viser at daværende eier fikk midlertidig tillatelse til å oppføre garasjen på tilstøtende/omtvistet areal. I erklæring datert 27.09.1975 gis Martin Rishaug midlertidig tillatelse til å disponere det omtvistede arealet inntil spørsmål om eiendomsretten var endelig avgjort. Videre foreligger tillatelse datert 01.10.1975 fra eiere av tilstøtende eiendom til å oppføre en provisorisk garasje på arealet. I kommunal erklæring fra 26.11.1975 fremgår det også at garasjen var godkjent som midlertidig, og at den etter krav fra Molde kommune skulle kunne fjernes med to måneders varsel. Det er ikke fremlagt nyere dokumentasjon som viser at eiendomsforholdet senere er endelig avklart, eller at den midlertidige tillatelsen er erstattet av en permanent rettighet. Garasjen synes derfor fortsatt å stå på areal hvor eiendoms- og bruksrettsforholdet bør avklares nærmere.

Frittliggende garasje oppført med støpt betonggulv og grunnmur/fundament i betong. Veggene er oppført i trekonstruksjon, med utvendig kledning/plater. Innvendig er vegg- og takkonstruksjonene i hovedsak åpne og uisolerte, slik at bærende treverk er synlig. Takkonstruksjonen er utført i tre med bordtro og utvendig tekking av profilerte metallplater. Taket har svak helning. Garasjen har enkel standard og benyttes til parkering og lagring. Det er montert vippeport med elektrisk portåpner. Porten går ikke helt ned i lukket stilling og slutter derfor ikke tett mot underlaget. Garasjen har elektrisk anlegg med eget sikringsskap. Det er også montert elbillader på vegg inne i garasjen.

Garasjeporten lukker ikke helt og har åpning mot underlaget i lukket stilling. Port og portåpner bør justeres eller repareres slik at porten lukker korrekt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

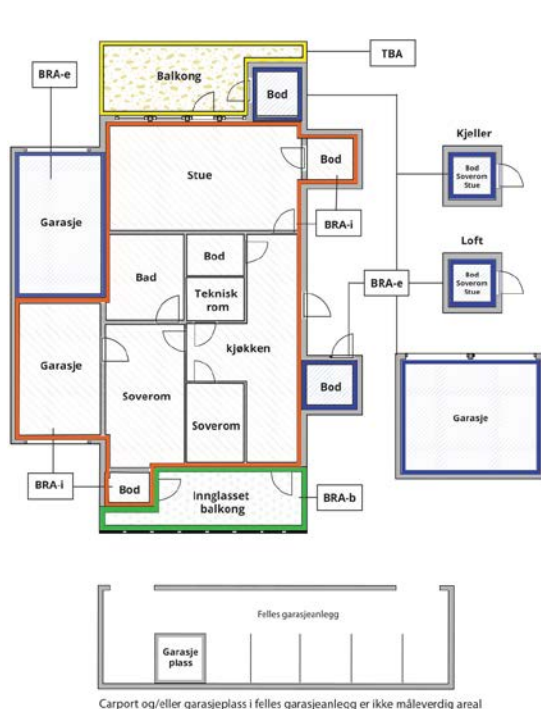
Hva er målverdig areal?

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.



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 målverdig 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 byggtetnisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	49			49	1
1. etasje	82			82	22
Kjeller	73			73	71
SUM	204				94
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad/vaskerom, 3 soverom		
1. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang m/trapp, soverom, teknisk rom/vaskerom, vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Boligen har ca. 35 m² kjellerareal tilknyttet hoveddelen. I tillegg er det etablert en utleiedel på ca. 38 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: «Molde kommune opplyser at det ikke foreligger bygningstegninger av selve boligen i kommunens arkiv. Det er derfor ikke mulig å kontrollere dagens planløsning fullt ut mot opprinnelig godkjent løsning. Det foreligger imidlertid arkivopplysninger om opprinnelig boligbygg, senere garasje samt tegninger og ferdigmelding for veranda. Verandaen er opplyst ferdigstilt i 2005. Det foreligger også ferdigmelding fra 2023 vedrørende endring av vinduer og fasade.»

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Uthus/lager

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Drivhus/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/drivhus	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Stine Folkestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	576		0	448.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tinhamran 1							
Hjemmelshaver							
Folkestad Stine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en god og sentral beliggenhet i blindgate. Det er gangavstand til Molde sentrum, dagligvarebutikk, barne- og ungdomsskole, flere barnehager samt Cecilienfryd, Romsdalsmuseet, Træffhuset, Molde stadion, Bjørnsonhuset og Moldebadet.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

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/avsatt til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet og velholdt boligeiendom med bolig over flere plan, frittliggende garasje og flere uteoppholdsarealer. Tomten er skrånende og opparbeidet med gruslagte arealer, plen, beplantning, støttemurer, terrasser og trapper i tre. Det er etablert flere sammenhengende terrasser og plattinger i tre, delvis overbygget. Det er også oppført en hagestue/drivhuslignende konstruksjon med trekonstruksjon og transparente vegg- og takplater. Under verandaen er det etablert overdekning med korrugerte plastplater, slik at arealet under i større grad kan benyttes som skjermet uteareal. Eiendommen har flere nivåforskjeller som er tatt opp med tretrapper, støttemurer og terrasser. Utearealene er opparbeidet med plen, plantefelt, busker, trær og bed. Det er også etablert mindre konstruksjoner som sykkel-/vedbod og inngjerdede/skjermede utearealer. På øvre side av boligen er det gruslagt gårdsplass med adkomst fra kommunal vei. Det er frittliggende garasje med gruslagt innkjøring og biloppstillingsplass foran. Det er montert elbillader på boligens yttervegg og i garasje. Eiendommen har gode og varierte uteoppholdsarealer, med flere terrasser, hagestue, plen og beplantede områder. Beliggenheten og opparbeidelsen gir gode muligheter for både parkering og uteopphold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.08.2026		Gjennomgått	27	Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	25.08.2026	Opplysninger i rapporten er korrigert etter tilbakemelding fra selger. Kjøleskapet på kjøkkenet er frittstående og ikke integrert side-by-side. Videre er årstall for oppussing av badet i utleiedelen korrigert fra 2024/2025 til 2022, i samsvar med selgers egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

**Molde kommune**

Dato: 27.07.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15020900 Godkjente bygningstegninger

Gnr:	24	Bnr:	576	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tinthamran 1, 6412 MOLDE						

Det foreligger ikke bygningstegninger av huset i våre arkiver.

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

**Molde kommune**

Dato: 27.07.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	24	Bnr:	576	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tinthamran 1, 6412 MOLDE						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver, arkivkort er vedlagt.

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



MOLDE KOMMUNE

Stine Folkestad
Tinthamran 1
6412 MOLDE

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-23/00590-5

Saksbehandler
Sunniva Rakvåg

Dato
04.07.2023

24/576 Tinthamran 1, ferdigmelding

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24 / 576 / 0 / 0
Tiltakshaver: Stine Folkestad

Viser til ferdigmelding sendt inn til oss angående endring av fasade. Mål på vindu vegg mot sør: høyde 207, bredde 197, verandadør: bredde 300, høyde 207. Vegg mot vest, vinduene har like mål: bredde 146, høyde 207.

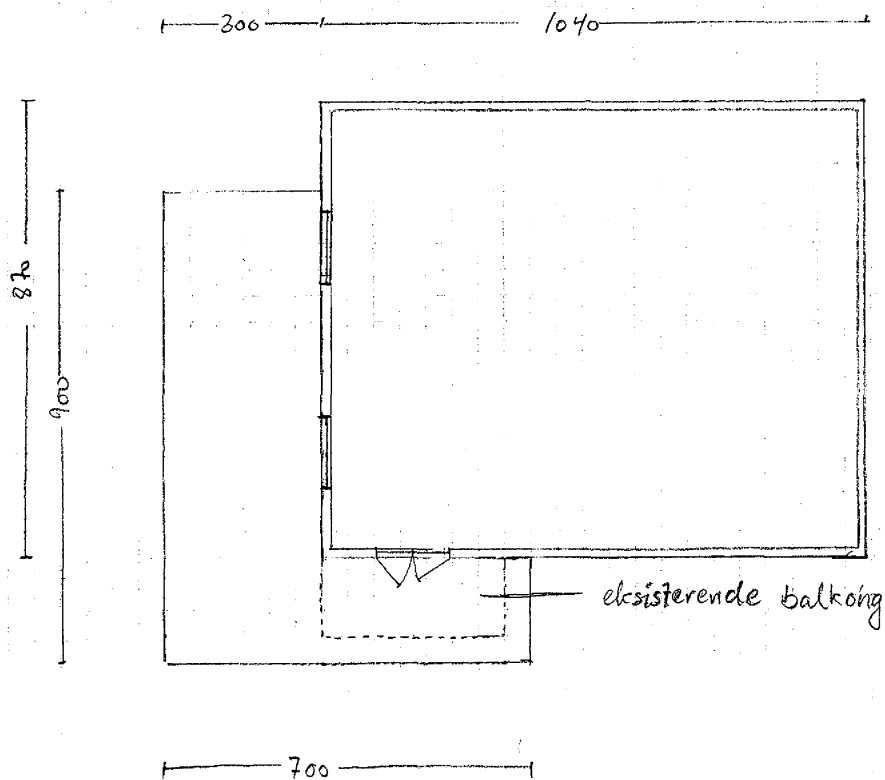
Vi skal føre dette inn i våre systemer.

Henvelender kan gjøres til saksbehandler Sunniva Rakvåg. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/00590 ved alle henvelender.

Med hilsen

Molde kommune
Sunniva Rakvåg
ingeniør

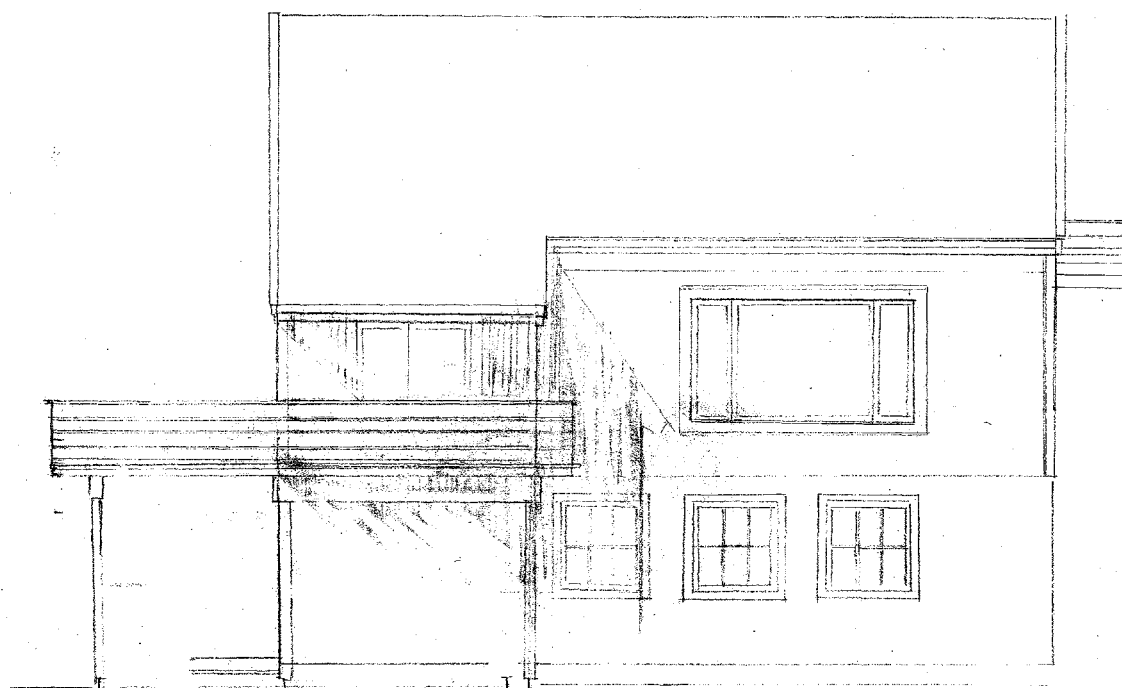
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Planskisse

Målestokk 1:100

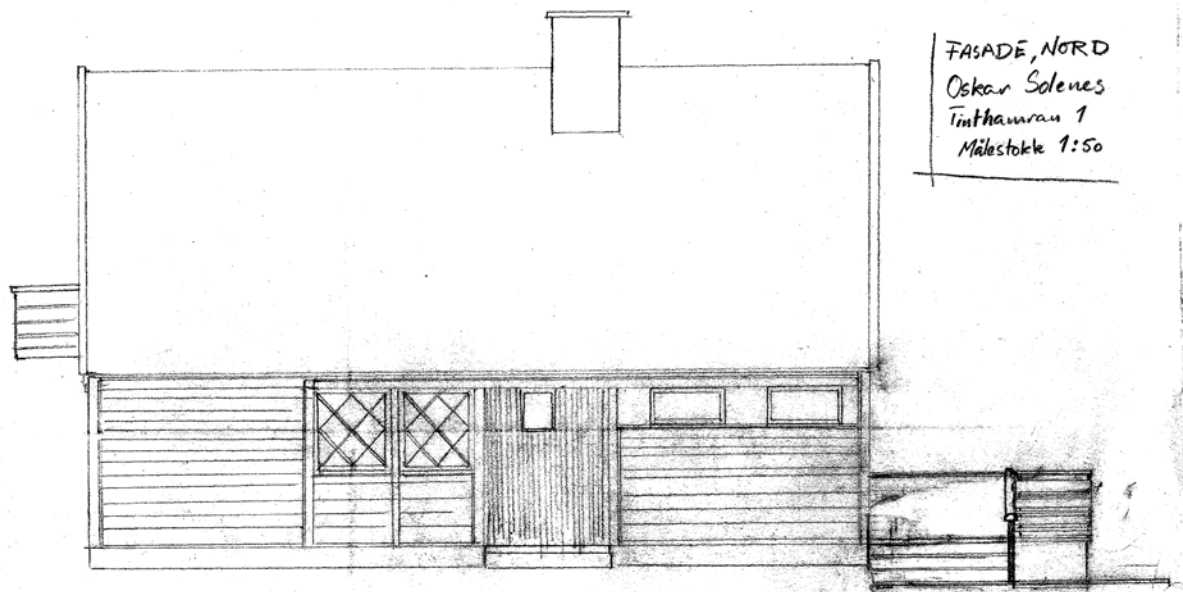
Tinhamran 1, Molde
Oskar Solevik



FASADE MOT SYD
Målestokk 1:50
TINTHAMRAN 1, MOLDE
Oskar Solenes



FASADE MOT VEST
Målestokk 1:50
TINTHAMRAN 1, Molde
Øskar Solenes



FASADE, NORD
Oskar Solenes
Tinthamran 1
Målestokk 1:50

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS		Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	
			Dato: 28.07.2026	
			Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde	
			Telefon: 71 19 18 00	
				E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	24	Bnr:	576	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tinthamran 1, 6412 MOLDE						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 20.11.2024
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 03.05.2021
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Anmerkning:

- Teglskorstein er innkledd på 2 sider bad i 2.etg. Skorstein av tegl skal være synlig på alle fire sider. Dersom det er luftekanal på en side, kan denne siden kles inn.
- Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm. Gjelder gulv.

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

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



MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

ERKLÆRING

I henhold til vedtak av Molde bygningsråd, sak nr. 796/75
vedrørende oppføring av garasje på min
eiendom er jeg villig til å tinglyse følgende
heftelse på forannevnte eiendom. Uten utgifter for Molde kommune er jeg villig til med ... 2 ...
måneders varsel å fjerne det midlertidig oppsatte garasje
på eiendommen
Denne erklæring kan ikke avlyses uten Molde bygningsråds samtykke.

Molde, den .. 26./11. - 75

Martin Kisheng

Til vitne:

1. ... Odd. H. Gjendrum

2. ... Oluf Andrus Roaldseth

Molde 1/10 75

Vi gir hermed vår tillatelse til at Martin Rishaug,
Tinthamran 1, får^åsette opp en provisorisk garasje
på eiendommen som tilstøter vår eiendom Røysan 11.

Bodil Bøe

Bodil Bøe

Sonja Bøe

Sonja Bøe

Jacob Bøe

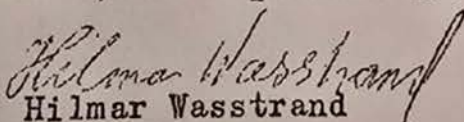
Jacob Bøe

ERKLÆRING.

Undertegnede som hevder eiendomsrett til et omtvistet område i krysset
Pebakken, Tinthammran, Molde Kommune. Gir herved Martin Rishaug
midlertidig tillatelse til å disponere overnevnte eiendommen slik han
måtte ønske. Dette under forutsetning av at de offentlige innstanser
såsom byggningsråd, og andre reguleringsmyndigheter gir sin tillatelse
hertil.

Det vil bli reist søksmål etter Tinglysmingsloven § 24, til endelig
fastsettelse av eiendomsretten. Tillatelsen gjelder derfor inntil
søkt søksmål er endelig avgjort.

Molde, 27. september 1975.


Hilmar Wasstrand

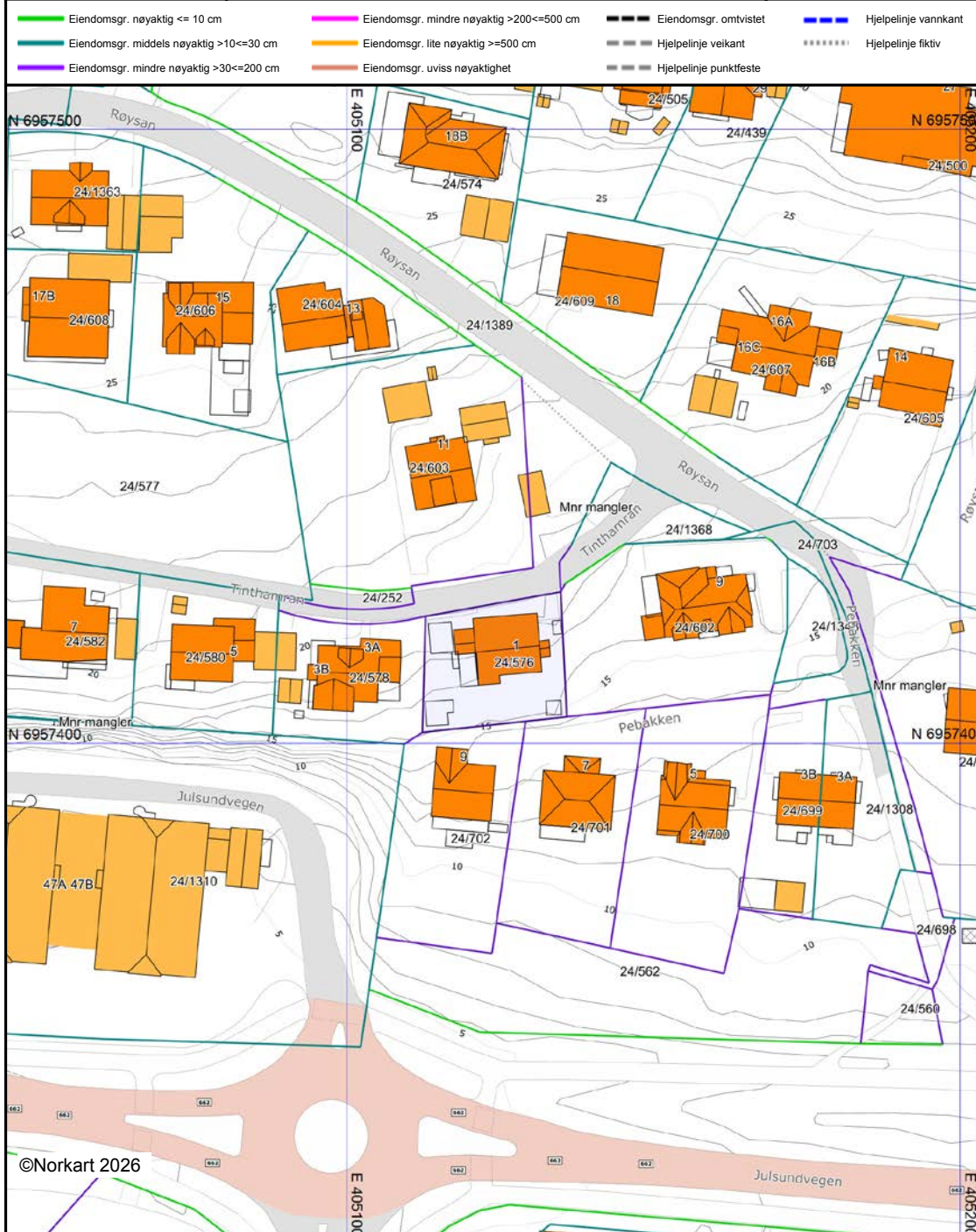


Grunnkart

Eiendom: 24/576
Adresse: Tinthamran 1
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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	SØNDRE BÆKKELUND	Beregnet areal	448.8
Etablert dato	16.05.1953	Historisk oppgitt areal	515
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/576
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	10.09.2012 09.01.2013	2012/1926		24/602 (-32,9), 24/1368 (33) 1502-Mnrmangler, 24/576, 24/703
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.05.1953			24/576 (515), 24/603 (-515)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957413.2	405124.21	0	Ja	448.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOLKESTAD STINE F080576*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tinhamran 1 6412 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tinhamran 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6412 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	207 Sentrum 1	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13432600		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	05.08.1960

1: Bygning 13432600: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 05.08.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.08.1959	05.08.1959	
Tatt i bruk	05.08.1960	18.12.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tinthamran 1	H0101	24/576	0	0	0	0	
Bolig	Tinthamran 1	U0101	24/576	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	1	74	0	74	0	0	0



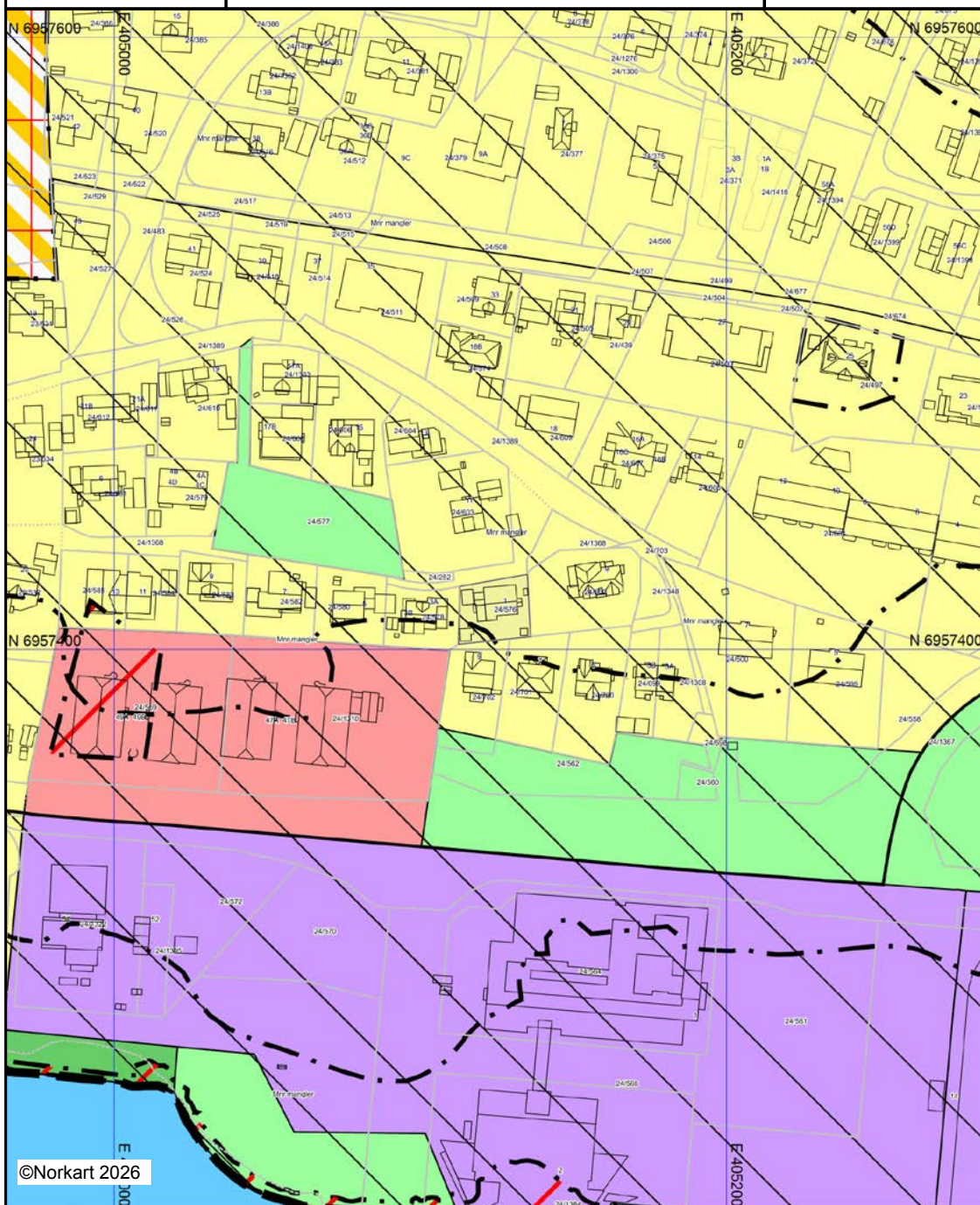
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/576
Adresse: Tinthamran 1
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:2000



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

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Næringsbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - eksisterende
	Grønnstruktur - nytt
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Ferdsel - eksisterende
	Farleder - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Støysone - Andre støysoner
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
	Båndlegging for regulering etter PBL - nytt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Infrastrukturgrense
	Båndlegginggrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende



Reguleringsplankart

Eiendom: 24/576
Adresse: Tinthamran 1
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000



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

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Forretning/Offentlig
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Boligbebyggelse, blokker
	Lekeplass
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Sykkelanlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Støysonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
OMRÅDET NORD FOR RV 662 SANDVEGEN - REKNESSENTERET
REGULERINGSPLAN NR 0793

Byggeområder

§ 1

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b. Bolighus kan inneholde flere leiligheter dersom karakteren av småhus opprettholdes.
- c. For hver leilighet skal det på egen grunn avsettes plass til 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

Trafikkområder

§ 2

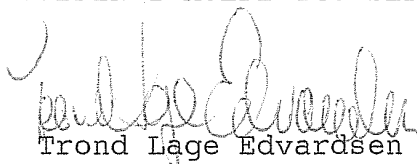
- a. Regulert areal til kjøreveg omfatter nødvendig areal til kjørebane med tilhørende grøfter/banketter.
- b. Tilfredsstillende frisikt skal opprettholdes i kryss.
- c. Regulert areal til gang/sykkelveg omfatter nødvendig areal til gang/sykkelbane med tilhørende grøfter/banketter. Anlegget skal gis en utforming som tilpasses sideterrenget på en naturlig måte.
- d. Eiendommen Pebakken 3a kan gis atkomst fra nord over gang/sykkelvegdelene av Pebakken.
- e. Gatelys skal utføres med jordkabel og stålmaster.
- f. Rabattområdet kan benyttes som snøopplagsplass.

Frionråde

§ 3

- a. Grøntområdet skal gis en parkmessig behandling og opparbeides etter en egen plan godkjent av bygningsrådet.
- b. Grøntområdet formes slik at ekvivalent støy nivå ikke overskrider 60 daA for boligene i planområdet.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE 14. SEPTEMBER 1993


Trond Lage Edvardsen

Vedtatt i Molde kommunestyre, møte 10. november 1994,
sak 94/0075.

Einar Øveraas

Einar Øveraas
ordfører



MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN



§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Der det er vist byggelinjer skal bygninger plasseres innenfor disse.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

1. a. Villamessig boligbebyggelse
b. Konsentrert boligbebyggelse
c. Forretnings- og kontorformål
d. Industriformål
e. Offentlig formål
2. a. Kjøreveger
b. Gang- og sykkelveger, fortau
c. Parkeringsplasser
d. Rabattområde
3. a. Lekeplasser
b. Parkområder

§ 3

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

§ 4

OMRÅDER FOR VILLAMESSIG BOLIGBEBYGGELSE

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

- c) For boligbebyggelse skal det avsettes biloppstillingsplass i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

§ 5

OMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

- a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene. Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer.
- b) Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.
- c) For boligbebyggelse skal det avsettes biloppstillingsplass i samsvar med vedtekt til bygningsloven § 69 pkt. 3. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

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

§ 6

OMRÅDER FOR FORRETNINGS- OG KONTORFORMÅL

- a) Bygningene skal oppføres med det etasjetall som står på planen. Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent detaljert bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.
- b) Der det ikke er vist byggelinje mot veg skal fasade legges i grense mot trafikkareal.
- c) Hver bedrift skal på egen tomt, eller på fellesareal innen området, ha plass for egen- og kundeparkering, samt plass for på- og avlessig i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3.





OMRÅDER FOR INDUSTRIFORMÅL

- a) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende område skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- c) I industriområdet skal all av- og pålessig av varer skje på egen grunn.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

- d) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.
- e) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

- a) Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er vist på planen. Bebyggelsens art og utforming og avkjørsel skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.
- c) Biloppstillingsplasser skal være i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3.

§ 9

KJØREVEGER

- a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.
- b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.



GANG- OG SYKKELVEGER

- a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger, dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikk-sikkerhetsmessige hensyn.
- b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

§ 11

PARK- OG LEKEOMRÅDER

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet samt trafokiosk, når dette etter rådets skjønn ikkje er til hinder for området bruk som friområde.

§ 12

FELLESBESTEMMELSER

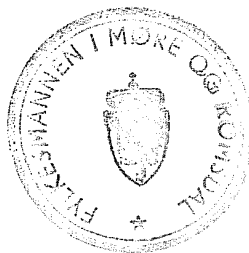
- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling godkjent av bygningsrådet.
- c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise atkomst til offentlig veg.

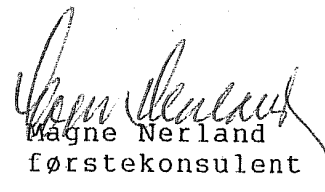
For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomte.

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

- d) Ingen tomt kan innhegnes uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantstein. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- 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
den 14.03.85


Magne Nerland
førstekonsulent



Adresse

Tinthamran 1, 6412 MOLDE

Dato for energimerking

24.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-337894

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13432600

Gårdsnummer

24

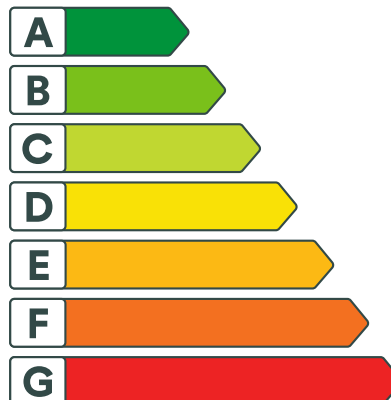
Bruksnummer

576

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.



Boliginformasjón

Byggeår

1959

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

204,0 m²

Oppvarmet bruksareal

204,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

224,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

222,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

48 731 kWh



Tinthamran 1, 6412 MOLDE



Detaljering

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



Tinthamran 1, 6412 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: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 vegg.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Nabolagsprofil

Tinthamran 1 - Nabolaget Molde sentrum vest/Reknes - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Reknes	4 min 🚶
Linje 240, 531, 561, 701	0.3 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	13 min 🚗

Skoler

Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Molde friskole (1-10 kl.) 72 elever, 7 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Kvam skole (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	4 min 🚗 2.8 km
Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1 km
Molde videregående skole 770 elever	17 min 🚶 1.5 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	8 min 🚗 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Scandic Seilet Hotell	5 min 🚶
🚗 Fylkeshuset Molde	6 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

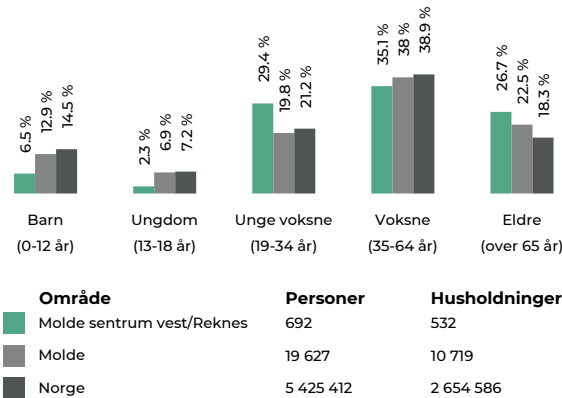
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 🚶 0.8 km
Lillekollen barnehage (1-5 år) 102 barn	12 min 🚶 1 km
Mobarn Cecilienfryd barnehage (0-5 år) 109 barn	15 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Reknes	6 min 🚶
Coop Mega Bekkevoll	12 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Vedlikehold veier

Godt velholdt 80/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 75/100

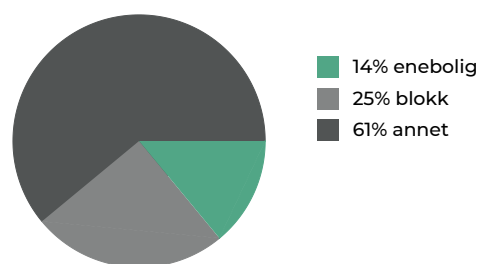
Vedlikehold hager

Godt velholdt 73/100

Sport

⚽	Moldebadet	3 min	🚶
⚽	Aker stadion	5 min	🚶
	Fotball	0.5 km	
🚴	BRIS Treningssenter	3 min	🚶
🚴	Pro Gym Molde	4 min	🚶

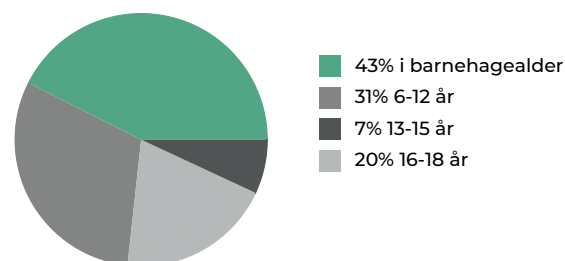
Boligmasse



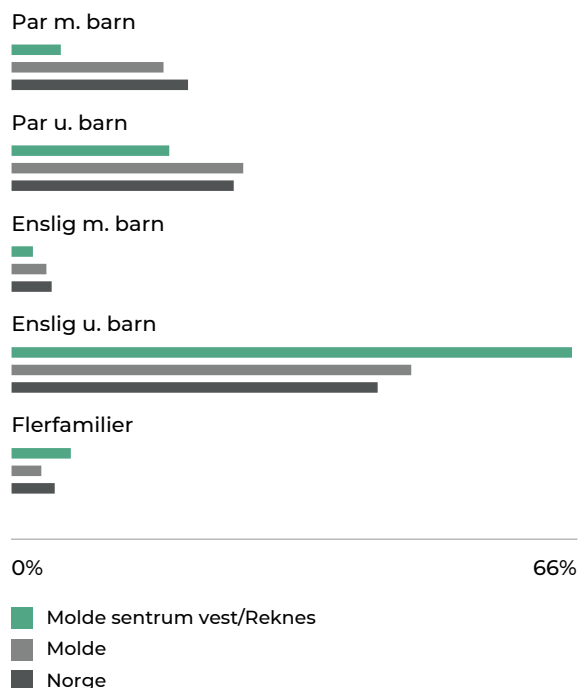
Varer/Tjenester

📍	MoldeTorget	12 min	🚶
📍	Boots apotek Molde	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

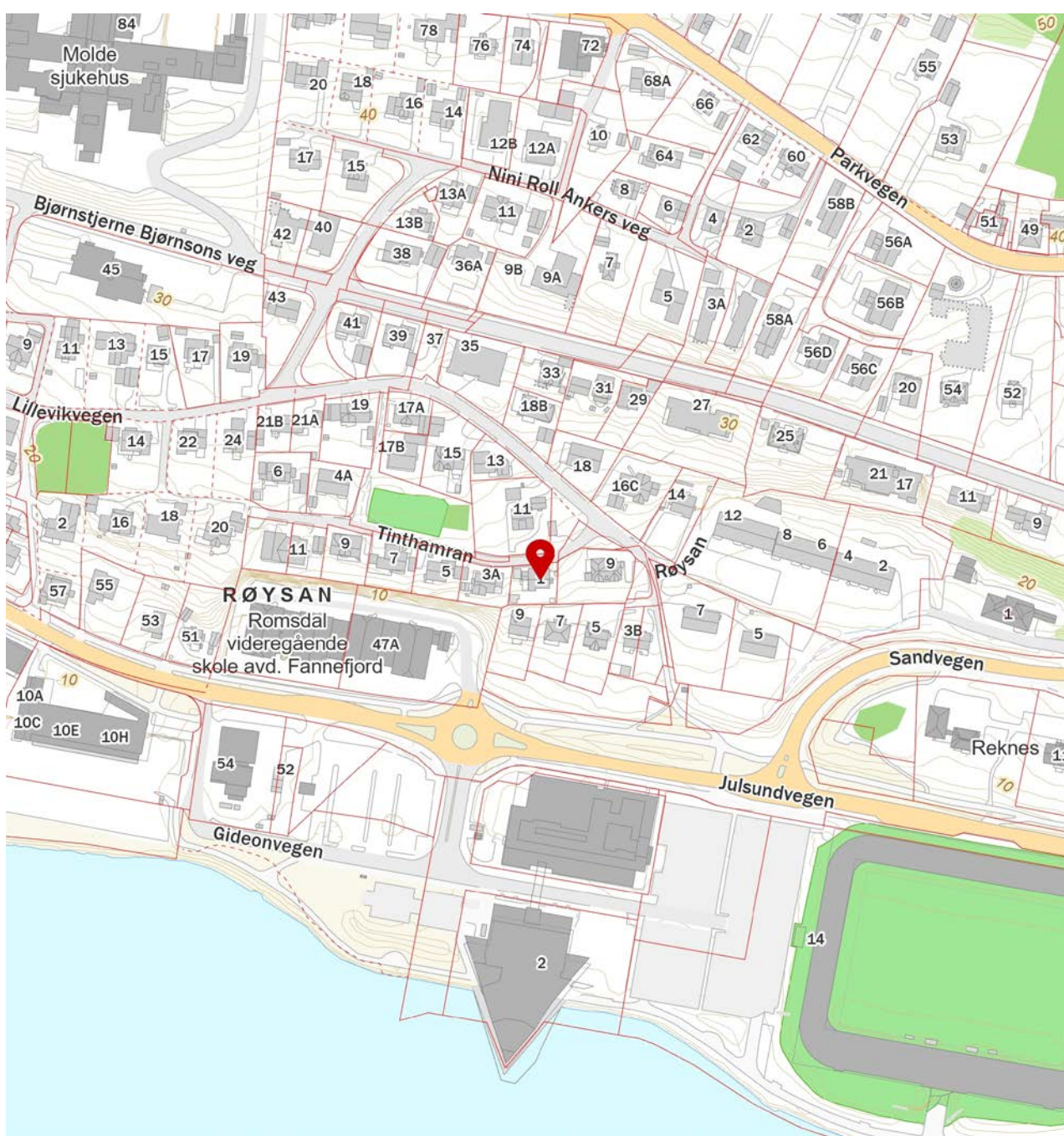
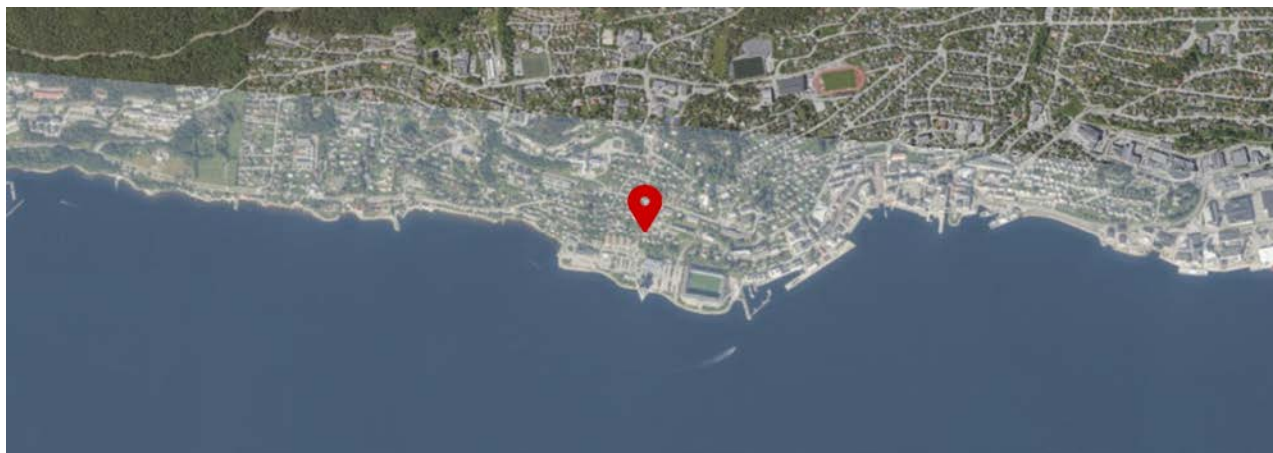


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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 tuner/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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

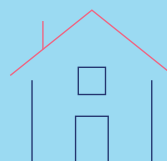
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0196/26

Adresse: Tinthamran 1, 6412 MOLDE, gnr. 24, bnr. 576 i
Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato 25.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/