

Lensmannsbrekka 26

EIDSVÅG I ROMSDAL

notar



Prisantydning Kr 2 700 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 181/256 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



Lensmannsbrekka 26

**Ny pris I Enebolig over to plan med flott utsikt -
Pent opparbeidet uteområde - Garasje - Kort veg
til sentrum**

Adresse	Lensmannsbrekka 26 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL
Prisantydning	Kr 2 700 000,-
Omkostninger	Kr 68 590,-
Totalpris	Kr 2 768 590,-
BRA-i/BRA Total	181/256 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1972
Soverom	2

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Lensmannsbrekka 26 for salg!

Enebolig som ligger to kilometer unna Eidsvåg sentrum som blant annet inneholder gang, nyere kjøkken fra Fosslina (TG1) og en stue av meget god størrelse. Stuen har flere store vindusflater, vedfyring samt en varmepumpe. To godkjente soverom i hovedetasjen, to innredet rom i underetasjen og flere boder for praktisk lagring. Boligen har også tre bad / vaskerom, hvorav et av badene er fra 2016.

Solrik eiendom, med herlig utsikt, som er opparbeidet med plenareal, noe beplantning og asfaltert innkjørsel. Sydvendt balkong samt terrasse på ca. 25 kvm som er belagt med Møre Royal og frittstående garasje av god størrelse. Under terrassen finner man også en innebygd garasje / lagringsrom.

Velkommen til visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
923 40 561 / emilie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Vedlegg	28
Plantegning	30
Budgivning	107

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



Stuen har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys



Stuen er av god størrelse, som gir mulighet for flere møbleringsmuligheter



Nyere kjøkken fra Fossline med profilerte fronter



På kjøkkenet er det plass til en spisekrok



Soverom med utgang til balkong



Soverom



Modernisert bad fra 2016 med dusjhjørne og vegghengt baderomsinnredning



Bad / Vaskerom i underetasjen



Rom





Utgang fra stuen til veranda



Romslig garasje med elektrisk garasjeport

Ditt nye nabolag

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde, kun to kilometer vest fra Eidsvåg sentrum. I Eidsvågen har man tilgang til butikker, andre servicetilbud og fine turmuligheter slik som Skogtun familiepark, strandpromenaden og Prestneset. Barnehage, skole og Nessethallen nås enkelt via gang- og sykkelveg, og det er kort veg ned til sjøen med båthavner samt badeplasser.

ADKOMST

Kjør i retning Eidsvågen. Omtrent to kilometer før sentrum tar man av opp til venstre mot Lensmannsbrekka. Følg så vegen noen hundre meter, og eiendommen vil ligge på høyre side. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lensmannsbrekka 26, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

OPPDRAKSNUMMER

15-0123/25

SELGER

Inger Moen

MATRIKKE

Gårdsnummer 226, bruksnummer 25, , ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. 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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

TOMT

Eiet tomt på 1.012 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng med flott utsikt. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og støttemurer i naturstein. Det er opparbeidet gårdsplass og adkomst med asfalt / belegningsstein, samt trapper og gangveier med rekkverk. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt og funksjonell, med nivåforskjeller mellom adkomst og hage som er tilpasset terrenget. Det er etablert utvendige trapper og terrasser som gir gode bruksområder.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.09.2025. utført av Riksfjord
Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1972

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufing fra rafter. Undertak av bordtro fra byggeår med nytt underlagsspapp og lekter ifølge tilbuds-brev fra Brødr Gjershaug AS. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i gang. Boligen har decra / powertekk plater som takteking, nytt i 2023, lagt av Brødr Gjershaug AS. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Samtlige vinduer er fra byggeår / eldre årgang.

Dører:

Fabrikkmalte ytterdører nye i 2015. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass med utgang fra stue, ny i 2015.

Balkongdør med utgang fra soverom med 2-lags glass fra byggeår.

Veranda / terrasse:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 88 cm. Sydvendt terrasse over garasjerom oppført i støpt betongdekke som er belagt med terrassebord av mørke royal, nye terrassebord i 2017. Terrasse er på ca. 25 kvm med utgang fra stuen. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 76 cm.

INNSENDIG

Innvendige overflater:

I hovedetasje er det parkett, klikkvinyll og vinylbelegg på gulvene. Malt tapet og panel på veggene, malte glatte takflater i alle rom med unntak av det eldste badet. I underetasjer er det vinylbelegg, laminat og ubehandlet betonggulv, veggene har malt tapet, pusset og malte betong/murvegger og panel, innvendig tak av panel og malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utfra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

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.

.

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje, nytt ildsted i 2017, rentbrennende. Sotluke i underetasje. Siste dato for tilsyn utført den 06.01.2022, siste dato for feiling utført den 27.06.2025. Ingen avvik / anmerkninger registrert på fyringsanlegget. Takstmannen kontrollerer ikke piper og

ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. TGI er basert på rapport fra brann og feievesen.

Rom under terreng:

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking er ikke nødvendig.

Innvendig trapp:

Boligen har malt tretrapp med tette trinn, trappen er belagt med vinylbelegg.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årgang / byggeår.

Integrert garasje:

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og steinblokker som grunnmur. Støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor. vippeport av tre.

VÅTROM

Bad i underetasje / kjeller:

Vaskerom i underetasje har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Rommet er innredet med badekar, gulvstående toalett og servant.

Bad / Vaskerom i 1. etasje:

Badet er fra byggeår / eldre årgang, ingen dokumentasjon er forelagt. Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering med ventil i tak.

Bad i 1. etasje:

Nytt bad i 2016, rommet var tidligere et soverom. Arbeid utført av Brødr Gjershaug, faktura foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, malt slett innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Fosslin, ny innredning i 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. lekkasjesikring / vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør og rør-i-rør med åpen fordelerstokk på vegg i badet i underetasje. Vannledningene er fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg i kobber er hovedsaklig fra byggeår / eldre årgang. Hovedstoppekran opp fra gulv i badet i underetasje. Avløpsrør av plast av nyere årgang og fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler / veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har en luft-til-luft varmpumpe plassert i stuen fra 2011. Sist service utført i 2023 av Morewood AS, faktura foreligger.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001, plassert på badet i underetasjen. Rommet har sluk, men berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår hovedsaklig, noen nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i på vegg i trappeløpet ned til underetasje.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering og fuktsikring:

Drenering fra byggeår, ukjent type / omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller / underetasje. Funksjonen er usikker.

Fundamenter og grunnmur:

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 betongstein som er utvendig pusset og malt.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder / tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Selger mener avløpsledning ble skiftet ca. i 2015 etter skade på rørene, opplyst at arbeidet ble utført av Polygon. Ifølge selger så finnes det dokumentasjon hos forsikringsselskapet, men dette har selger ikke fått ut dokumentasjonen på pr. i dag. Sannsynligvis er avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Septik:

Privat slamavskiller som er koblet til kommunal utslippsledning. Slamavskilleren er på 2 m³ med 1 kammer og er liten ut i fra gjeldende standard. Mangler dykkert på utløpet, dette bør utbedres.

Oljetank:

Det er opplyst at oljetanken er tømt, men ikke fjernet eller fylt opp med sand eller lignende. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i

kommunen.

Eier bør kontakte kommunen for nærmere avklaring og for å sikre at kravene følges. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå tankens tilstand og om det er risiko for lekkasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Er det salg ved fullmakt?

- Ja. Hjemmelshavers navn: Inger Moen.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt bad i 2017. Arbeid utført av: Brødrene Gjershaug AS.

Ble tettesjikt / membran / sluk oppgradert / fornyet?

- Ja. Beskrivelse: Tett avløp førte til tilbakeslag i kjeller. Dette ble en forsikringssak hvor det ble lagt nye rør og renoveret.

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. Beskrivelse: Installasjon av div. kontakter. Arbeid utført av: Angvik elektro.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt tak er lagt i 2023. Arbeid utført av: Brødrene Gjershaug AS.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

OPPVARMING

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

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.

Molde vann og avløp KF opplyser om registrert avvik på avløp - Merknad til avvik: Privat slamavskiller, mangler dykk på utløp. Kommentar: Privat slamavskiller som er koblet til kommunal utslippsledning. Slamavskilleren er på 2m³ med 1 kammer og er liten ut i fra gjeldende standard. Mangler dykkert på utløpet, dette bør utbedres.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av 1. etasje på eiendommen, datert 22.12.1972.

På daværende tidspunkt gjensto følgende arbeid:

- Mangler utvendig puss og utvendig trapp.
- En del små inndragsarbeider.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 01.06.1973.

Det foreligger bygningstillatelse for tilbygg til underetasje, datert 27.04.1987.

Det foreligger ferdigattest for garasje og veranda, datert 27.10.2025.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger avviker noe fra dagens innredning / bruk. Tidligere "hobbyrom" er blitt omgjort til to rom. Tidligere "redskap / brensel" er blitt omgjort til gang. Tidligere vegg mellom to boder er blitt endret. Tidligere "soverom" er blitt omgjort til bad.

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

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger avviker noe fra dagens fasade. Noen vinduer er blitt lagt til og fjernet.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, er boligen da i strid med gjeldende regler og brukes dermed ulovlig. Kommunen kan potensielt pålegge hjemmelshaver å rette eller tilbakeføre avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Dette betyr at boligeier selv står ansvarlig for en evt. reversering av tiltaket. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

22.12.1972.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje: Gang m/ trapp, to innredet rom, bad / vaskerom og tre boder / lager.

Hovedetasje: Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og to bad.

Uinnredet kjellerrom / garasje.

Garasje.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

UTVENDIG

TG2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Kommentar: Musesperre er montert, men denne er ikke tilstrekkelig montert og mus kan smette inn mellom musebånd og kledning. Musebånd er ikke ett krav i teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt / oppsprukket trevirke / trepaneler. Mangelfull tetting / musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til lukt, skader på isolasjon og bygningsdeler, samt hygieniske ulemper.

Konsekvens / Tiltak:

Lokal utbedring / utskiftning bør utføres.

Dersom værslitt og oppsprukket trevirke / trepaneler ikke utbedres, vil fukt lettere trenge inn i treverket. Over tid kan dette føre til råteskader og redusert levetid på kledningen. I tillegg kan malings- og overflatebehandling miste sin funksjon, noe som ytterligere øker nedbrytningstakten. Ved langvarig manglende vedlikehold kan skadene forplante seg til underliggende konstruksjon og medføre behov for mer omfattende utskifting.

Tiltaket er normalt overflatebehandling med skraping, pussing og påføring av maling / beis. Ved større sprekker eller skader må enkeltskift av kledningsbord vurderes. Jevnlig vedlikehold reduserer risikoen for følgeskader og forlenger levetiden på fasaden.

Det anbefales å utbedre monteringen av musebånd eller etablere bedre tetting mot smågnagere for å redusere risikoen for inntrenging.

TG2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Samtlige vinduer er fra byggeår / eldre årgang. Forventet levetid for isoler-/ energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens / Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning. Dette vil redusere vinduenes levetid og kan på

sikt gi dårligere tetthet, varmetap, trekk og problemer med funksjon ved åpning og lukking.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 88 cm.

Sydvendt terrasse over garasjerom oppført i støpt betongdekke som er belagt med terrassebord av møre royal, nye terrassebord i 2017. Terrasse er på ca. 25 kvm med utgang fra stuen. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 76 cm.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav, og det har store åpninger som gjør at barn kan klatre i det. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

Konsekvens / Tiltak:

Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger bør reduseres eller sikres med tette felt eller annen løsning som hindrer klatring og fallfare. Dersom tiltak ikke utføres, vil verandaen fortsatt ha en betydelig fallrisiko, spesielt for barn. Dette kan føre til personskader ved fallulykker, samt redusert sikkerhetsnivå og avvik fra dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG2 Radon

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.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Dermed foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene innendørs.

Konsekvens / Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, må det iverksettes tiltak som tetting mot grunnen, etablering av radonsperre eller ventilasjonstiltak. Uten målinger er det ukjent om radonkonsentrasjonen overstiger anbefalte grenseverdier. Dersom radonverdiene er høye og tiltak ikke utføres, kan dette medføre helserisiko for beboerne over tid, da langvarig eksponering for radon øker risikoen for lungekreft.

TG2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng.

Hulltaking er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermuren. Dette kan sees i form av fuktmerker, misfarging eller forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Avleiring av salt / kalkutslag på grunnmur / gulv mot grunn i badet og og i garasjedelen. Dette er et resultat av fuktvandring / kapillært oppsug i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens / Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det ble ikke påvist større skader i områdene. Det må påregnes kostnader til utbedring.

Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag kan være vanskelige å utbedre. Dersom tiltak ikke utføres, kan fuktinntrengningen utvikle seg videre og føre til skader på murverk og puss, redusert innemiljø, luktproblemer og økt risiko for muggvekst. Over tid kan dette gi svekket konstruksjon og høyere kostnader

ved utbedring.

TG2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn, trappen er belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet, noe som gir redusert sikkerhet ved bruk. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav for trapper, og åpningene i rekkverket er større enn det som er tillatt etter gjeldende regelverk. Samlet innebærer dette at løsningen ikke oppfyller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens / Tiltak:

Det bør monteres håndløper på veggen i trappeløpet for å sikre trygg bruk. Rekkverket bør bygges om eller suppleres slik at høydekrav oppfylles, og åpningene i rekkverket bør reduseres eller tettes slik at de samsvarer med gjeldende forskriftskrav. Dersom tiltak ikke utføres, vil trappen fortsatt ha økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende håndløper gjør det vanskeligere å bevege seg trygt i trappen, og for lave rekkverk samt store åpninger kan føre til personskader ved fall.

TG2 Andre innvendige forhold: Integrert garasje

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og steinblokker som grunnmur. Støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor. vippeport av tre.

Vurdering av avvik:

Det er åpen isopor i garasjetak. Åpen isopor er brennbar og avgir svært farlige gasser ved brann. Løsningen er ikke i henhold til dagens krav.

Konsekvens / Tiltak:

Brannrisikoen øker betydelig, og det kan oppstå akutt fare for spredning og giftig røykutvikling ved brann. Dette reduserer sikkerheten for både brukere og bygningen. Isopor bør fjernes eller tildekkes med ubrennbar materiale for å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet. Fiberpuss eller tilsvarende brannhemmende kledning kan være aktuelle tiltak.

VÅTROM

TG2 Overflater gulv (Hovedetasje > Bad)

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. Lokalfall ved sluk er i henhold til krav.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har ikke 1:100 fall på hele gulvflaten, tettesjiktet er ikke ført 15 mm opp over ferdig gulvflate ved terskel. Dette er et avvik i forhold til forskriftskrav. Gulvet har fall mot sluk. Dersom fallet utenfor dusjonen er mindre enn 1:100, skal det være minimum 15 mm membranoppkant ved dørterskel. Membranhøyden ved terskelen måles fra overkant av flisene / golvbelegget i våtrommet. TEK-17 (dagen forskrift) gir anledning til å bygge badegulv uten fall, forutsatt at det er minimum 1:50 fallforhold i dusjone, og at det er 15 mm tett oppkant ved dør. Gulv tilfredsstiller kravet til TEK-17 med unntak av det ikke er 15 mm membran oppkant over flisgulv ved dør.

Konsekvens / Tiltak:

Manglende tilfredsstillende fall på hele gulvflaten kan føre til at vann blir stående på deler av gulvet og dermed øke risikoen for fuktskader over tid. At tettesjiktet ikke er ført opp 15 mm ved terskel kan gi risiko for vanninntrengning til tilstøtende rom ved lekkasje eller ved vann på gulvet.

TG2 Overflater gulv (Hovedetasje > Bad / Vaskerom)

Flislagt gulv. Gulvet er tilnærmet flatt, dvs det er ikke fall sluk. Det er ikke membran oppkant ved dørterskel bak feielist. Ukjent om det i hele tatt er membran i gulvet under fliser, det var ikke vanlig med membran da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens / Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til

sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell / tettesjikt ved dørterskel, ut i fra alder bør hele rommet renoveres i sin helhet.

TG2 Sluk, membran og tettesjikt (Hovedetasje > Bad / Vaskerom)

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt / membran.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran / tettesjikt på våtrommet.

Membran i gulvet på våtrommet kan ikke konstateres, da den verken er synlig eller dokumentert. Mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen er passert. Det kan heller ikke konstateres synlig bruk av membran eller annet tettesjikt i våtsonene på badet. Dette gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring.

Levetid / Utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Konsekvens / Tiltak:

Uten membran / tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran / tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om våtrommets fuktsikring. Dersom membran er svekket eller fraværende, vil det være risiko for fuktgjennomtrenging i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader, råte, mugg og kostbare utbedringer. Jevnlig rensing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg som kan medføre fuktskader. Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.

TG2 Ventilasjon (Hovedetasje > Bad / Vaskerom)

Rommet har naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens / Tiltak:

Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater og bygningskonstruksjoner. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

TG3 Generell (Underetasje > Bad / Vaskerom)

Vaskerom i underetasje har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Rommet er innredet med badekar, gulvstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran / tettesjikt i våtsone, betong og mur er ikke godkjent tettesjikt. I våtsonene skal veggene ha en vanntett overflate; d.v.s. det skal benyttes en membran, våtsoner i dette tilfellet er bak skyllekar og hele gulvet. Dette kan være et vanntett vinylbelegg eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polyetylenfolie. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran ikke er tilfredstillende eller ikke til stede.

Kostnadsestimat er satt for legging av tettesjikt i områder definert som våtsoner.

Konsekvens / Tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

I dette tilfellet er det mest hensiktsmessig å ha mest mulig åpne murkonstruksjoner da det er en del kapillært oppsug fra grunnen og fuktvandring i grunnmuren i hjørnet bak badekaret. Rommet bør egentlig ikke renoveres før det er foretatt tiltak med fuktvandring i konstruksjon som kan skyldes svekket drenering og fuktbeskyttelse på utvendige murer.

Uten membran eller annet vanntett sjikt i våtsonene er det betydelig risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, råte, muggvekst og kostbare

følgeskader over tid. Mangelen er et vesentlig avvik fra forskrift og medfører vurdering TG3 i henhold til NS 3600.

Kostnadsestimat:

100 000 - 300 000.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberør og rør-i-rør med åpen fordelerstokk på vegg i badet i underetasje. Vannledningene er fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg i kobber er hovedsaklig fra byggeår / eldre årgang. Hovedstoppekran opp fra gulv i badet i underetasje.

INFO: 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:

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

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger og gulv i rommet som har åpen fordelerstokk montert, rommet har sluk. I våtrom med sluk og tettesjikt på gulv og vegg kan fordeleren monteres synlig i rommet uten bruk av fordelerskap.

Konsekvens / Tiltak:

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

Det bør etableres godkjent tettesjikt på veggene og gulv i rommet slik at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Alternativt må fordeleren bygges inn i et godkjent fordelerskap med tett tilkobling til sluk. Manglende tettesjikt på veggene og gulv medfører risiko for fuktskader ved lekkasje fra fordeleren. Dersom tiltak ikke utføres, kan lekkasjevann trekke inn i konstruksjonen og gi skjulte skader.

TG2 Varmesentral

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen fra 2011. Sist service utført i 2023 av Morewood AS, faktura foreligger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet brukstid på varmepumpe er snart oppbrukt.

Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca. 15 år.

Høy alder kan medføre redusert effekt, økt energibruk og fare for driftsstans.

Kostnadsestimat:

Ingen umiddelbar kostnad.

TG2 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001, plassert på badet i underetasjen. Rommet har sluk, men berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens / Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder, da den er over forventet brukstid. Ingen tegn til svekkelser per nå. Ved utskifting bør ny bereder installeres med fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens krav. Bruk av stikkontakt til varmtvannsbereder kan medføre fare for varmgang og i verste fall brann. På grunn av alder er det i tillegg økt risiko for lekkasje eller berederen slutter og fungere.

Kostnadsestimat:

Ingen umiddelbar kostnad.

TG2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en

fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med krus sikringer fra byggeår hovedsaklig, noen nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i på vegg i trappeløpet ned til underetasje.

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

- Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Fra byggeår.

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

- Ja.

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

- Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja.

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

- Nei.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

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

- Nei.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk

tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei.

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

- Nei.

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

- Nei.

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

- Ja.

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

- Ja. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

Generell kommentar: Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TOMTEFORHOLD

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng',

Drenering fra byggeår, ukjent type / omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser.

Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller / underetasje. Funksjonen er usikker.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og / eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker / saltutslag.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20 - 60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens / Tiltak:

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og tettesjikt. Alderen tilsier at dreneringen i liten grad vil ivareta sin oppgave. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging i kjellermur og kan gi skader på konstruksjon, innemiljø.

TG2 Septiktank

Privat slamavskiller som er koblet til kommunal utslippsledning. Slamavskilleren er på 2 m³ med 1 kammer og er liten ut i fra gjeldende standard. Mangler dykkert på utløpet, dette bør utbedres.

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn / opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

For liten kapasitet og manglende dykkert kan gi dårlig renseeffekt, risiko for at partikler og slam føres videre til etterfølgende rensetrinn / infiltrasjon. Dette kan medføre hyppigere tilstopping, behov for hyppigere tømming og fare for forurensning.

Konsekvens / Tiltak:

Det bør etableres dykkert på utløpet for å bedre funksjonen. På sikt bør slamavskilleren oppgraderes eller

utskiftes til en løsning som tilfredsstiller dagens standard og dimensjoneringskrav.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I hovedetasje var det opprinnelig 3 soverom, det ene soverommet er bruksendret til bad. Ikke søknadspiktig tiltak.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

- Nei.

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

- Ja. 2023: Nytt komplett tak. Arbeid utført av Brødr. Gjershaug AS, faktura foreligger. Service på varmepumpe. Arbeid utført av Morewood AS, faktura foreligger.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

- Nei.

Enebolig

Standard: Normal standard på boligen utifra alder / konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Garasje

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående spalte kledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner og låsbar ytterdør. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold: Normalt.

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.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer.

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

AREALER

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 75 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 29 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Gang m/ trapp, to innredet rom, bad / vaskerom og tre boder / lager.

BRA-e: 38 m² Uinnredet kjellerrom / garasje.

2. etasje

BRA-i: 104 m² Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og to bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

29 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Garasje / Rom under terrasse er på ca. 38 kvm.

Boder internt i boligens underetasje er på ca. 32 kvm til sammen. Resterende areal internt i boligens underetasje er på ca. 45 kvm.

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (SROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 051,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 601,- pr 2024

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 464 305,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 857 220,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 2 700 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 15 500,- Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

Kr. 67 500,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

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

Kr. 68 590,- Omkostninger totalt

Kr. 84 090,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 86 890,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr. 2 768 590,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 2 784 090,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 2 786 890,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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:

1506/226/25:

21.07.1972 - Dokumentnr: 4721 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

27.04.1987 - Dokumentnr: 3732 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

12.04.1972 - Dokumentnr: 2232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:226 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1161178 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1543 Gnr:26 Bnr:25

12.04.1972 - Dokumentnr: 2233 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:226 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:226 Bnr:66
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:226 Bnr:67
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

For mer informasjon om erklæringer / tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

07.11.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER 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

07.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Epost: emilie@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok / E-tinglysing	kr.	2 000,-	(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 markedspakke inngår ikke i
garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP
Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk
hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved
boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har
samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer
om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2
200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for
Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som
kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller
næringsbygg.

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 eiendomsmegler 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

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.

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.

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

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.

Vedlegg

LENSMANNSBREKKA 26

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/ situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Planbestemmelser

Energiattest

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.



Plantegning for dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning for hovedetasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning for underetasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0123/25	

Selger 1 navn	
Roar Moen	

Gateadresse	
Lensmannsbrekka 26	
Poststed	Postnr
EIDSVÅG I ROMSDAL	6460

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/avtalenr.

Document reference: 15-0123/25

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak er lagt i 2023
Arbeid utført av	Brødrene Gjershaug AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

24 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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

☐ 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
Roar Moen	c5a79e7a54eb3630df0a1 5a0e824ec3b77714cea	29.08.2025 08:14:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0123/25

- 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

 Lensmannsbrekka 26 , 6460 EIDSVÅG I
ROMSDAL

 MOLDE kommune

 gnr. 226, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2181

Referansenummer: FD8966

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 er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Eneboligen er oppført i 1972 med grunnmur i betongstein og bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Taket er et saltak med W-takstoler av tre, tekket med Decra/Powertekk-plater (lagt nytt i 2023). Vinduer er i tre med isolerglass fra ulike årganger. Boligen har integrert garasje (ikke innkjørbar) og en frittstående garasje fra 2013.

Standard:

Boligen har gjennomgående normal standard ut fra byggeår, med vedlikehold og enkelte oppgraderinger underveis. Blant annet ny takteking (2023), nyere kjøkken (2017) og oppgradert bad (2016). Noen bygningsdeler er over forventet levetid, som drenering, og vinduer. Kjøper må påregne videre vedlikehold og oppgraderinger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Positive forhold ved boligen:

Nytt taktekke (2023).
Nyere kjøkken (2017) med moderne innredning.
Oppgradert bad i 2016 med dokumentasjon.
Nyere ytterdører og balkongdører (2015).
Frittstående garasje fra 2013.
Rentbrennende ildsted fra 2017.

Tilstandsgradene vurderes i samsvar med NS 3600 og Avhendingslova. Farger i rapporten er kun ment som et visuelt hjelpemiddel for å skille mellom normal slitasje (lysegul) og forhold med større teknisk/økonomisk betydning (sterk gul/oransje). Den rettslige vurderingen følger av TG og beskrivende tekst.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av bordtro fra byggeår med nytt underlagsspapp og lekter ifølge tilbudsbrief fra Brødr Gjershaug AS. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i gang. Boligen har decra/powertekk plater som takteking, nytt i 2023, lagt av Brødr Gjershaug AS. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Samtlige vinduer er fra byggeår/eldre årgang.

Dører:

Fabrikkmalte ytterdører nye i 2015. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass med utgang fra stue, ny i 2015. Balkongdør med utgang fra soverom med 2-lags glass fra byggeår.

Veranda/terrasse:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 88 cm. Sydvendt terrasse over garasjerom oppført i støpt betongdekke som er belagt med terrassebord av møre royal, nye terrassebord i 2017. Terrasse er på ca 25 kvm med utgang fra stuen. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 76 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I hovedetasje er det parkett, klikkvinyl og vinylbelegg på gulvene. Malt tapet og panel på veggene, malte glatte takflater i alle rom med unntak av det eldste badet. I underetasjer er det vinylbelegg, laminat og ubehandlet betonggulv, veggene har malt tapet, pusset og malte betong/murvegger og panel, innvendig tak av panel og malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

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.

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje, nytt ildsted i 2017, rentbrennende. Sotluke i underetasje. Siste dato for tilsyn utført den 06.01.2022, siste dato for feiing utført den 27.06.2025. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. TG1 er basert på rapport fra brann og feievesen.

Rom under terreng:

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking er ikke nødvendig.

Innvendig trapp:

Boligen har malt tretrapp med tette trinn, trappen er belagt med vinylbelegg.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årgang/byggeår.

Integrert garasje:

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og steinblokker som grunnmur. Støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor. vippeport av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje:

Badet er fra byggeår/eldre årgang, ingen dokumentasjon er forelagt. Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant,

Beskrivelse av eiendommen

gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering med ventil i tak.

Bad i 1. etasje:

Nytt bad i 2016, rommet var tidligere et soverom. Arbeid utført av Brødr Gjershaug, faktura foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, malt slett innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Bad i underetasje/kjeller:

Vaskerom i underetasje har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Rommet er innredet med badekar, gulvstående toalett og servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Fosslin, ny innredning i 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør og rør-i-rør med åpen fordelerstokk på vegg i badet i underetasje. Vannledningene er fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg i kobber er hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran opp fra gulv i badet i underetasje. Avløpsrør av plast av nyere årgang og fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har en luft-til-luft varmpumpe plassert i stuen fra 2011. Sist service utført i 2023 av Morewood AS, faktura foreligger.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001, plassert på badet i underetasjen. Rommet har sluk, men berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår hovedsaklig, noen nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i på vegg i trappeløpet ned til underetasje.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering og fuktsikring:

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje. Funksjonen er usikker.

Fundamenter og grunnmur:

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 betongstein som er utvendig pusset og malt.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Selger mener avløpsledning ble skiftet ca i 2015 etter skade på rørene, opplyst at arbeidet ble utført av Polygon. Ifølge selger så finnes det dokumentasjon hos forsikringsselskapet, men dette har selger ikke fått ut dokumentasjonen på pr. i dag. Sannsynligvis er avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Septik:

Privat slamavskiller som er koblet til kommunal utslippsledning. Slamavskilleren er på 2 m3 med 1 kammer og er liten ut i fra gjeldende standard. Mangler dykkert på utløpet, dette bør utbedres.

Oljetank:

Det er opplyst at oljetanken er tømt, men ikke fjernet eller fylt opp med sand eller lignende. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen.

Eier bør kontakte kommunen for nærmere avklaring og for å sikre at kravene følges. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå tankens tilstand og om det er risiko for lekkasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

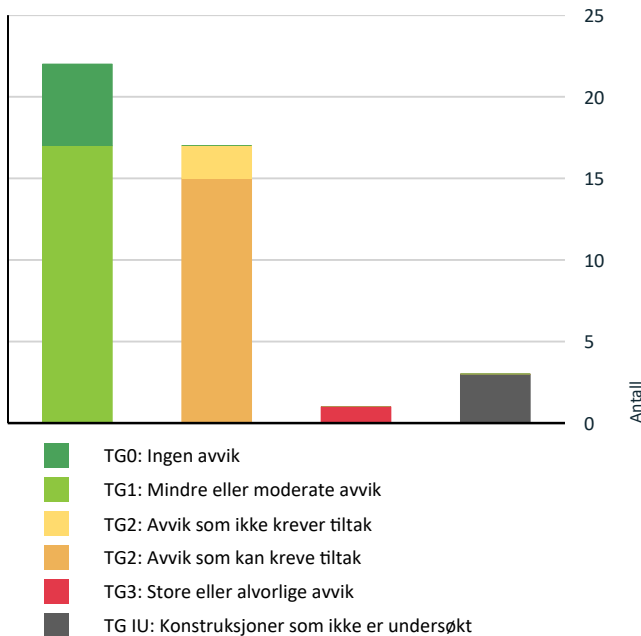
Enebolig

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

I hovedetasje var det opprinnelig 3 soverom, det ene soverommet er bruksendret til bad. Ikke søknadspliktig tiltak.

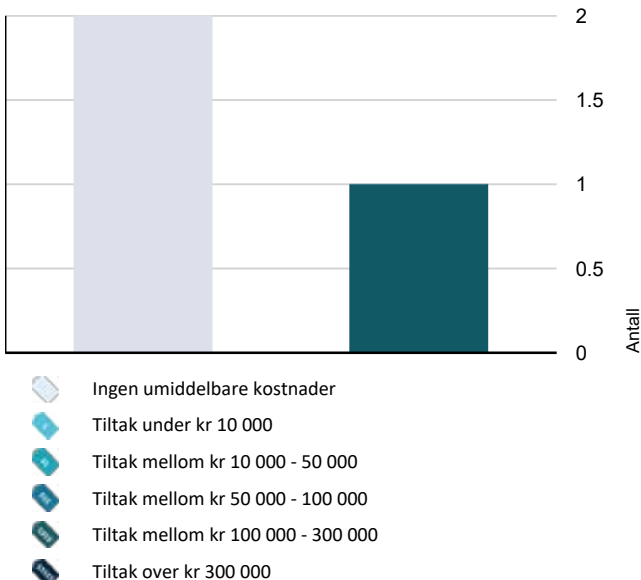
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold - integrert garasje [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decra/powertekk plater som taktekking, nytt i 2023, lagt av Brødr Gjershaug AS, besiktet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stige-trinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Kommentar:

Musesperre er montert, men denne er ikke tilstrekkelig montert og mus kan smette inn mellom musebånd og kledning. Musebånd er ikke ett krav i teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til lukt, skader på isolasjon og bygningsdeler, samt hygieniske ulemper.

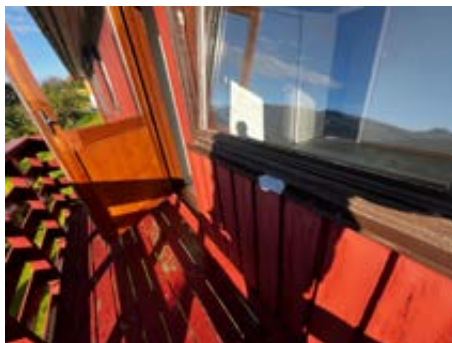
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Dersom værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler ikke utbedres, vil fukt lettere trenge inn i treverket. Over tid kan dette føre til råteskader og redusert levetid på kledningen. I tillegg kan malings- og overflatebehandling miste sin funksjon, noe som ytterligere øker nedbrytningstakten. Ved langvarig manglende vedlikehold kan skadene forplante seg til underliggende konstruksjon og medføre behov for mer omfattende utskifting.

Tiltaket er normalt overflatebehandling med skraping, pussing og påføring av maling/beis. Ved større sprekker eller skader må enkeltskift av kledningsbord vurderes. Jevnlig vedlikehold reduserer risikoen for følgeskader og forlenger levetiden på fasaden.

Det anbefales å utbedre monteringen av musebånd eller etablere bedre tetting mot smågnagere for å redusere risikoen for inntrenging.



Værslitt fasade.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra raftet. Undertak av bordtro fra byggeår med nytt underlagtpapp og lekter ifølge tilbuds-brev fra Brødr Gjershaug AS. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i gang.



Gamle musefeller i loftet.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Samtlige vinduer er fra byggeår/eldre årgang.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Karmene i enkelte av vinduene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning. Dette vil redusere vinduenes levetid og kan på sikt gi dårligere tetthet, varmetap, trekk og problemer med funksjon ved åpning og lukking.

TG 1 Dører

Fabrikkmalte ytterdører nye i 2015. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass med utgang fra stue, ny i 2015. Balkongdør med utgang fra soverom med 2-lags glass fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 88 cm.

Sydvendt terrasse over garasjerom oppført i støpt betongdekke som er belagt med terrassebord av mørke royal, nye terrassebord i 2017. Terrasse er på ca 25 kvm med utgang fra stuen. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 76 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav, og det har store åpninger som gjør at barn kan klatre i det. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger bør reduseres eller sikres med tette felt eller annen løsning som hindrer klatring og fallfare. Dersom tiltak ikke utføres, vil verandaen fortsatt ha en betydelig fallrisiko, spesielt for barn. Dette kan føre til personskader ved fallulykker, samt redusert sikkerhetsnivå og avvik fra dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

I hovedetasje er det parkett, klikkvinyll og vinylbelegg på gulvene. Malt tapet og panel på veggene, malte glatte takflater i alle rom me unntak av det eldste badet. I underetasjer er det vinylbelegg, laminat og ubehandlet betonggulv, veggene har malt tapet, pusset og malte betong/murvegger og panel, innvendig tak av panel og malte plater.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 6 mm. avvik. 8 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

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.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Dermed foreligger det usikkerhet knyttet til radonnivåene innendørs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, må det iverksettes tiltak som tetting mot grunnen, etablering av radonsperre eller ventilasjonstiltak. Uten målinger er det ukjent om radonkonsentrasjonen overstiger anbefalte grenseverdier. Dersom radonverdiene er høye og tiltak ikke utføres, kan dette medføre helse- og livsrisiko for beboerne over tid, da langvarig eksponering for radon øker risikoen for lungekreft.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje, nytt ildsted i 2017, rentbrennende. Sotluke i underetasje. Siste dato for tilsyn utført den 06.01.2022, siste dato for feiing utført den 27.06.2025. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. TG1 er basert på rapport fra brann og feievesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermuren. Dette kan sees i form av fuktmerker, misfarging eller forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn i badet og og i garasjedelen. Dette er et resultat av fuktvandring/kapillært oppsug i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det ble ikke påvist større skader i områdene. Det må påregnes kostnader til utbedring.

Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlag. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag kan være vanskelige å utbedre.

Dersom tiltak ikke utføres, kan fuktinntrengningen utvikle seg videre og føre til skader på murverk og puss, redusert innemiljø, luktproblemer og økt risiko for muggvekst. Over tid kan dette gi svekket konstruksjon og høyere kostnader ved utbedring.



Utslag på fukt ved fuktsøk på overflater ned mot gulv i badet i kjeller/undertasje.

Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Normale verdier over bakkenivå. Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Mye avflassing grunnet fuktinnsig.

Tilstandsrapport



Mye avlering av salt/kalkutslag på grunnmurer i integrert garasje.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn, trappen er belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet, noe som gir redusert sikkerhet ved bruk. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav for trapper, og åpningene i rekkverket er større enn det som er tillatt etter gjeldende regelverk. Samlet innebærer dette at løsningen ikke oppfyller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på veggen i trappeløpet for å sikre trygg bruk. Rekkverket bør bygges om eller suppleres slik at høydekrav oppfylles, og åpningene i rekkverket bør reduseres eller tettes slik at de samsvarer med gjeldende forskriftskrav. Dersom tiltak ikke utføres, vil trappen fortsatt ha økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende håndløper gjør det vanskeligere å bevege seg trygt i trappen, og for lave rekkverk samt store åpninger kan føre til personskader ved fall.



Oversiktsbilde.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årgang/byggeår.

TG 2 Andre innvendige forhold - integrert garasje

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og steinblokker som grunnmur. Støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor. vippeport av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen isopor i garasjetak. Åpen isopor er brennbar og avgir svært farlige gasser ved brann. Løsningen er ikke i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannrisikoen øker betydelig, og det kan oppstå akutt fare for spredning og giftig røykutvikling ved brann. Dette reduserer sikkerheten for både brukere og bygningen. Isopor bør fjernes eller tildekkes med ubrennbar materiale for å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet. Fiberpuss eller tilsvarende brannhemmende kledning kan være aktuelle tiltak.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad i 2016, rommet var tidligere et soverom. Arbeid utført av Brødr Gjershaug, faktura foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, malt slett innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og malt slett innvendig tak.

Kommentar:

Vindu i våtsone, løsningen fungerer med våtromsplater og dusjvegg, ikke fare for at vann ledes til vindu. Endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak angående vindu i våtsone.

Tilstandsrapport



Vindu plassert i område definert som våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegg og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Lokalfall ved sluk er i henhold til krav.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har ikke 1:100 fall på hele gulvflaten, tettesjiktet er ikke ført 15 mm opp over ferdig gulvflate ved terskel. Dette er et avvik i forhold til forskriftskrav. Gulvet har fall mot sluk.

Dersom fallet utenfor dusjsone er mindre enn 1:100, skal det være minimum 15 mm membranoppkant ved dørterskel. Membranhøyden ved terskelen måles fra overkant av flisene/golvbelegget i våtrommet. TEK-17 (dagen forskrift) gir anledning til å bygge badegulv uten fall, forutsatt at det er minimum 1:50 fallforhold i dusjsone, og at det er 15 mm tett oppkant ved dør. Gulv tilfredsstiller kravet til TEK-17 med unntak av det ikke er 15 mm membran oppkant over flisgulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilfredsstillende fall på hele gulvflaten kan føre til at vann blir stående på deler av gulvet og dermed øke risikoen for fuktskader over tid. At tettesjiktet ikke er ført opp 15 mm ved terskel kan gi risiko for vanninntrengning til tilstøtende rom ved lekkasje eller ved vann på gulvet.



Første meteren ved døren er gulvet tilnærmet flatt, det er heller ikke noe oppkant ved dørterskel som stopper bruks eller lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig renging av sluk anbefales.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår/eldre årgang, ingen dokumentasjon er forelagt. Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering med ventil i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger av eldre type og malte plater i innvendig tak.

Våtromsplater på vegger og malt betongdekke som innvendig tak.

MERK:

Baderomsplatene er montert uten sokkellist i områder definert som våtsone. Legge egnet fugemasse under endevend av våtromsplater for å forhindre fuktopptak i endevend anbefales som tiltak, ettermontere bunnlist krever ettermontering av plater og er ikke særlig hensiktsmessig. Ingens skader påvist i følge av avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Gulvet er tilnærmet flatt, dvs det er ikke fall sluk. Det er ikke membran oppkant ved dørterskel bak feielist. Ukjent om det i hele tatt er membran i gulvet under fliser, det var ikke vanlig med membran da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel, ut i fra alder bør hele rommet renoveres i sin helhet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran i gulvet på våtrommet kan ikke konstateres, da den verken er synlig eller dokumentert. Mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen er passert. Det kan heller ikke konstateres synlig bruk av membran eller annet tettesjikt i våtsone på badet. Dette gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om våtrommets fuktsikring. Dersom membran er svekket eller fraværende, vil det være risiko for fuktgjennomtrengning i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader, råte, mugg og kostbare utbedringer. Jevnlig rensing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg som kan medføre fuktskader. Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.



Sluk, det er fuget med silikon over sluken. Ufagmessig løsning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater og bygningskonstruksjoner. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsoner. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Rommet er innredet med badekar, gulvstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsoner, betong og mur er ikke godkjent tettesjikt. I våtsonene skal veggene ha en vanntett overflate; d.v.s. det skal benyttes en membran, våtsoner i dette tilfellet er bak skyllekar og hele gulvet. Dette kan være et vanntett vinylbelegg eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polyetylenfolie. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran ikke er tilfredstillende eller ikke til stede. Kostnadsestimat er satt for legging av tettesjikt i områder definert som våtsoner.

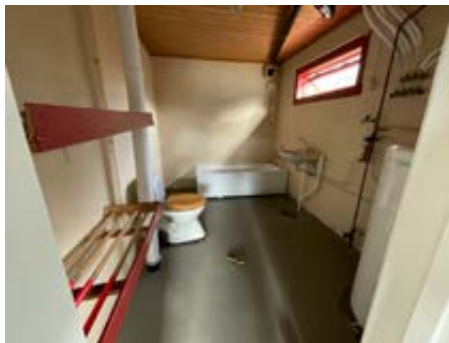
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

I dette tilfellet er det mest hensiktsmessig å ha mest mulig åpne murkonstruksjoner da det er en del kapillært oppsug fra grunnen og fuktvandring i grunnmuren i hjørnet bak badekaret. Rommet bør egentlig ikke renoveres før det er foretatt tiltak med fuktvandring i konstruksjon som kan skyldes svekket drenering og fuktbeskyttelse på utvendige murer.

Uten membran eller annet vanntett sjikt i våtsonene er det betydelig risiko for fukttinntrenging i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, råte, muggvekst og kostbare følgeskader over tid. Mangelen er et vesentlig avvik fra forskrift og medfører vurdering TG3 i henhold til NS 3600.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.



Sluk.

Tilstandsrapport



Mye løs maling/puss bak badekaret. Dette skyldes dårlig drenering/fuktbeskyttelse i området.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av betongstein, hulltaking kan ikke gjennomføres.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Klikkvinyll på gulv, malt strietapet på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Fosslin, ny innredning i 2017. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

Det er ikke montert lekkasjesikring under oppvaskmaskin, kravet om lekkasjesikring ved vann installasjoner uten avløp ble innført i TEK10 og gjelder ved nybygg og om kjøkkenet er renover (KUN vist kjøkkenet ikke tidligere hadde oppvaskmaskin, kravet gjelder om kjøkkenet blir modernisert med kaffemaskin, isbitmaskin etc). Det er ukjent om kjøkkenet hadde oppvaskmaskin før renovering. Det er allikavel anbefalt å montere dette for å unngå større skader ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har kobberør og rør-i-rør med åpen fordelerstokk på vegg i badet i underetasje. Vannledningene er fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg i kobber er hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran opp fra gulv i badet i underetasje.

INFO:

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:

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

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger og gulv i rommet som har åpen fordelerstokk montert, rommet har sluk. I våtrom med sluk og tettesjikt på gulv og vegg kan fordeleren monteres synlig i rommet uten bruk av fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres godkjent tettesjikt på veggene og gulv i rommet slik at løsningen tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Alternativt må fordeleren bygges inn i et godkjent fordelerskap med tett tilkobling til sluk. Manglende tettesjikt på veggene og gulv medfører risiko for fuktskader ved lekkasje fra fordeleren. Dersom tiltak ikke utføres, kan lekkasjevann trekke inn i konstruksjonen og gi skjulte skader.



Fordelerstokk for vann.

Avløpsrør

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

INFO:

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast frem til 1970 er 40 år.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen fra 2011. Sist service utført i 2023 av Morewood AS, faktura foreligger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet brukstid på varmepumpe er snart oppbrukt. Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca 15 år.

Høy alder kan medføre redusert effekt, økt energibruk og fare for driftsstans.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2001, plassert på badet i underetasjen. Rommet har sluk, men berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder, da den er over forventet brukstid. Ingen tegn til svekkelser per nå. Ved utskifting bør ny bereder installeres med fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens krav. Bruk av stikkontakt til varmtvannsbereder kan medføre fare for varmgang og i verste fall brann. På grunn av alder er det i tillegg økt risiko for lekkasje eller berederen slutter og fungere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg med krus sikringer fra byggeår hovedsaklig, noen nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i på vegg i trappeløpet ned til underetasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og

Tilstandsrapport

sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

Generell kommentar

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje. Funksjonen er usikker.

Vurdering av avvik:

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

Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker/saltutslag. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og tettesjikt. Alderen tilsier at dreneringen i liten grad vil ivareta sin oppgave. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging i kjellermur og kan gi skader på konstruksjon, innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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 betongstein som er utvendig pusset og malt.

TG II Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Selger mener avløpsledning ble skiftet ca i 2015 etter skade på rørene, opplyst at arbeidet ble utført av Polygon. Ifølge selger så finnes det dokumentasjon hos forsikringsselskapet, men dette har selger ikke fått ut dokumentasjonen på pr. i dag.

Sannsynligvis er avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) .

TG 2 Septiktank

Privat slamavskiller som er koblet til kommunal utslippsledning. Slamavskilleren er på 2 m3 med 1 kammer og er liten ut i fra gjeldende standard. Mangler dykkert på utløpet, dette bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

For liten kapasitet og manglende dykkert kan gi dårlig renseeffekt, risiko for at partikler og slam føres videre til etterfølgende rensetrinn/infiltrasjon. Dette kan medføre hyppigere tilstopping, behov for hyppigere tømning og fare for forurensning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

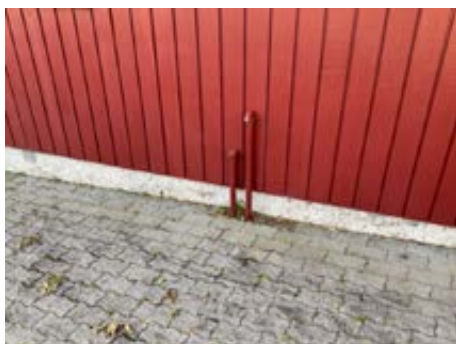
- Andre tiltak:

Det bør etableres dykkert på utløpet for å bedre funksjonen. På sikt bør slamavskilleren oppgraderes eller utskiftes til en løsning som tilfredsstiller dagens standard og dimensjoneringskrav.

Oljetank

Det er opplyst at oljetanken er tømt, men ikke fjernet eller fylt opp med sand eller lignende. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen.

Eier bør kontakte kommunen for nærmere avklaring og for å sikre at kravene følges. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå tankens tilstand og om det er risiko for lekkasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.



Synlige lufter og påfyllingsrør til nedgravd oljetank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tilbudsbrief.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående spalte kledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner og låsbar ytterdør. Strøm og lys innlagt.

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

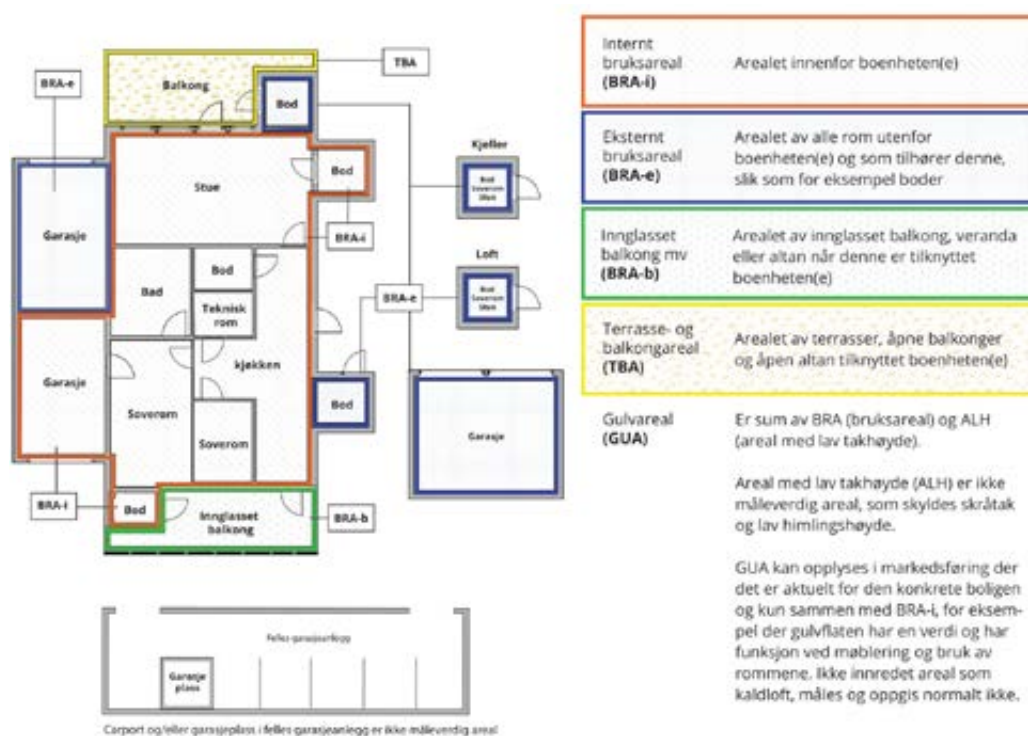
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)		
1. etasje	104			104	29
Underetasje	77	38		115	
SUM	181	38			29
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom, bad/vaskerom		
Underetasje	Gang m/trapp, bad/vaskerom, 2 innredet rom, 3 boder/lager	Uinnredet kjellerrom/garasje	

Kommentar

Garasje/rom under terrasse er på ca 38 kvm.

Boder internt i boligens underetasje er på ca 32 kvm til sammen. Resterende areal internt i boligens underetasje er på ca 45 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I hovedetasje var det opprinnelig 3 soverom, det ene soverommet er bruksendret til bad. Ikke søknadspiktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023:

Nytt komplett tak. Arbeid utført av Brødr. Gjershaug AS, faktura foreligger.

Sevice på varmepumpe. Arbeid utført av Morewood AS, faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	70
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygnings sakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primær del (P-ROM) og sekundær del (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	226	25		0	1011.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lensmannsbrekka 26

Hjemmelshaver

Moen Inger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med flott utsikt, sentralt vest for Eidsvåg sentrum i et etablert boligområde. Få minutt med bil til Eidsvåg sentrum med skole, barnehage, butikk og offentlige kontorer.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng med flott utsikt. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og støttemurer i naturstein. Det er opparbeidet gårdsplass og adkomst med asfalt/belegningsstein, samt trapper og gangveier med rekkverk. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt og funksjonell, med nivåforskjeller mellom adkomst og hage som er tilpasset terrenget. Det er etablert utvendige trapper og terrasser som gir gode bruksområder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	
2	17.09.2025	Endret benevnelse på rom i kjeller/underetasje etter ønske fra eiendomsmegler.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD8966>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Geomatikk IKT er en av landets ledende leverandører av løsninger knyttet til implementering av elektronisk dokumenthåndtering, forvaltning av eiendomsskatteloven, mobile løsninger og geografisk IT.

1543

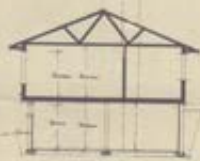
Nesset kommune

Skilleark

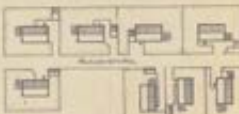
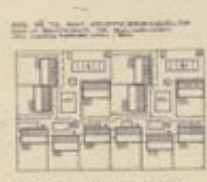
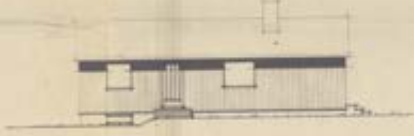
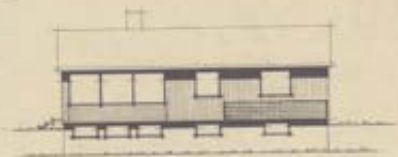


Geomatikk IKT

Geomatikk IKT er en av landets ledende leverandører av løsninger knyttet til implementering av elektronisk dokumenthåndtering, forvaltning av eiendomsskatteloven, mobile løsninger og geografisk IT.



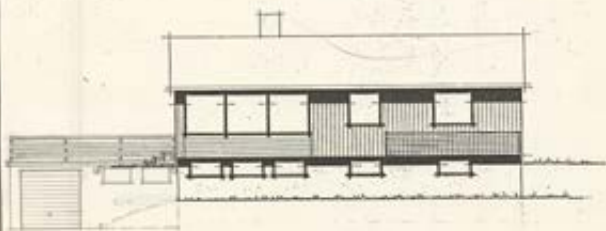
Type T2+		24 1/2 x 11 1/2	
1/2 x 11 1/2	1/2 x 11 1/2	1/2 x 11 1/2	1/2 x 11 1/2
G. BLOCK WATNE		1/2 x 11 1/2	
1/2 x 11 1/2		1/2 x 11 1/2	



Neueste Bauplanung
März 1928
G. Block Wayne
H. B. B. B.

Type T2+
G. BLOCK WAYNE
H. B. B. B.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	32.	33.	34.	35.	36.	37.	38.	39.	40.	41.	42.	43.	44.	45.	46.	47.	48.	49.	50.	51.	52.	53.	54.	55.	56.	57.	58.	59.	60.	61.	62.	63.	64.	65.	66.	67.	68.	69.	70.	71.	72.	73.	74.	75.	76.	77.	78.	79.	80.	81.	82.	83.	84.	85.	86.	87.	88.	89.	90.	91.	92.	93.	94.	95.	96.	97.	98.	99.	100.
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------



1:50
1:100

FRONT Syd



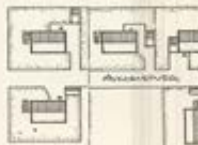
Veranda

FRONT Vest

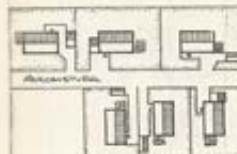
SKAL TIL SEEN ANVENDINGSBESKRIVELSE
BÅDE AF BYGGNINGEN OG AF UDRYKKEDET
VIL VÆRE TILGÆNGELIG I 1937



SKAL OMTÆNKEDE GÅFEL
OVERSTYRER OG BEHOLDNING



SKAL TIL SEEN ANVENDINGSBESKRIVELSE



SKAL OMTÆNKEDE GÅFEL



BEHOLDNING TIL
VÆST OG SEEN ANVENDINGSBESKRIVELSE
VIL VÆRE TILGÆNGELIG I 1937



FRONT Øst



FRONT Nord

Kennet Bygningsskild
Elevvæg i R.

Godt 1937
R. Gjeller

Type 72+

Erik Moen
Elevvæg i R.

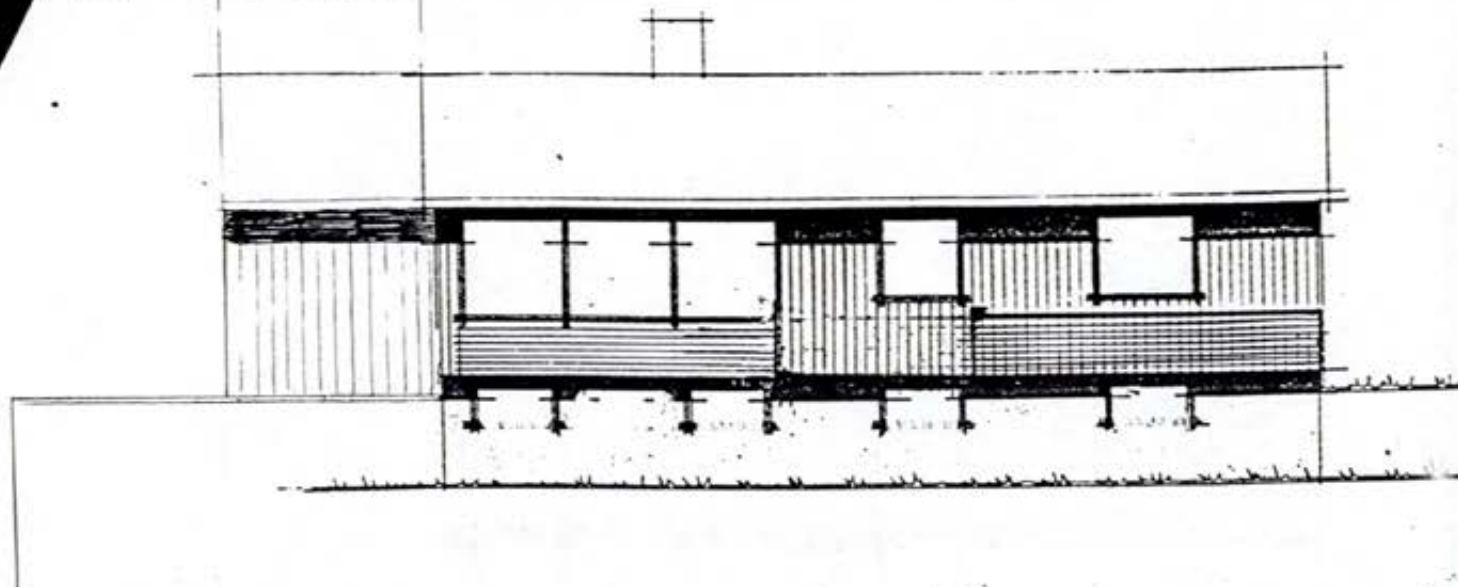
G. BLOCK WATNE

Bygningen vil være tilgængelig i 1937

Tilbygg

3000

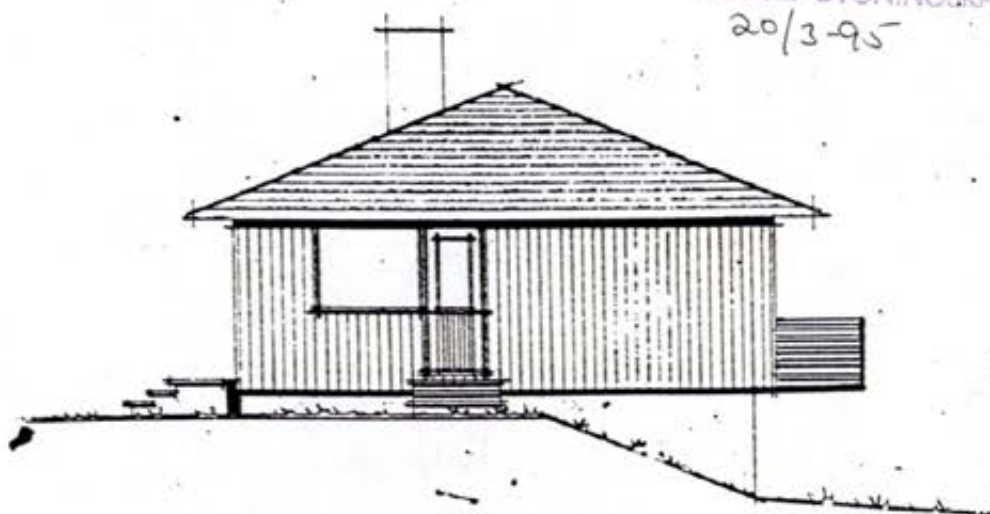
3000



— — — — — NÅV. TERR.
 - - - - - END. TERR.

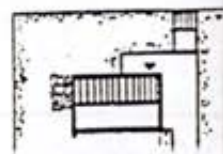
FASADE MOT Syd

GODKJENT AV
 NESSET BYGNINGSRÅD
 20/3-95

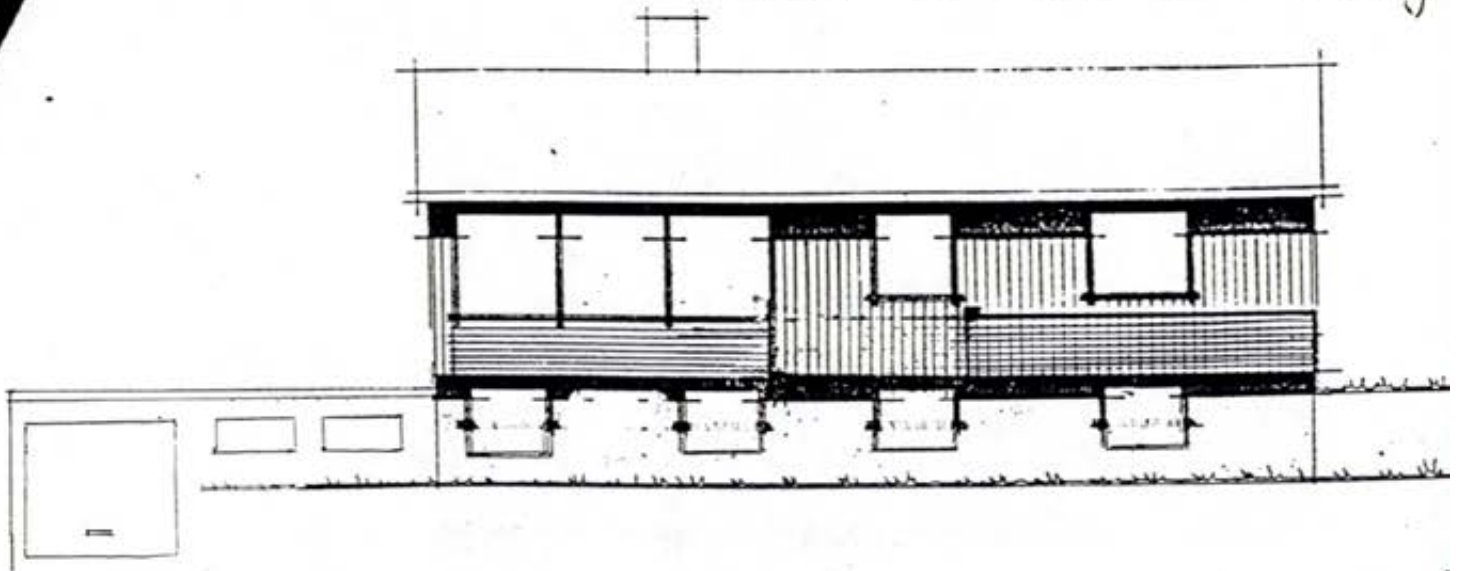


FASADE MOT Vest

EKS. PÅ 72 SOM GRUPPEBYGGELSE.
 400 M² BRUTTOTOMT PR. BOLIGENHET
 VED KJEDING FERNES VINDU I BAD.

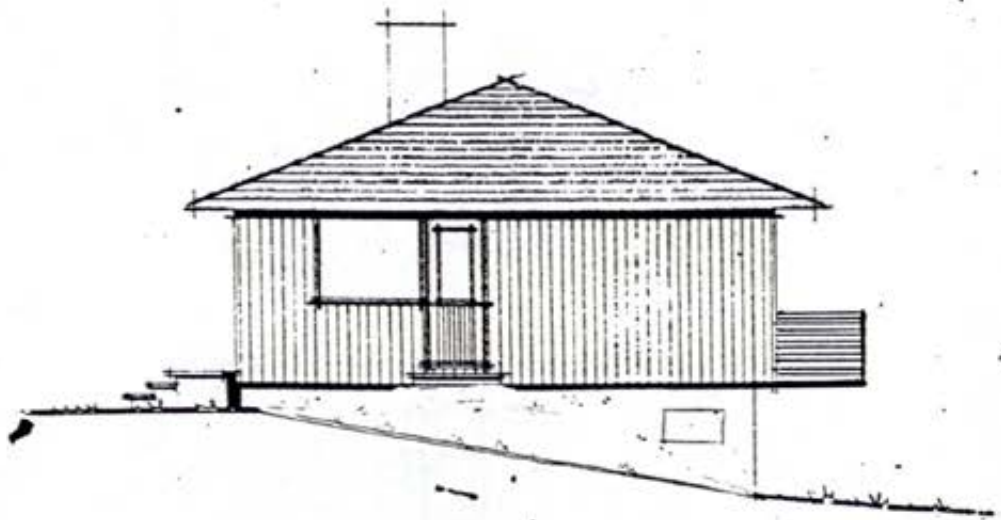


Huset som det står i dag



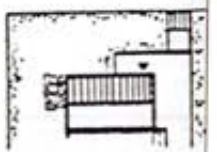
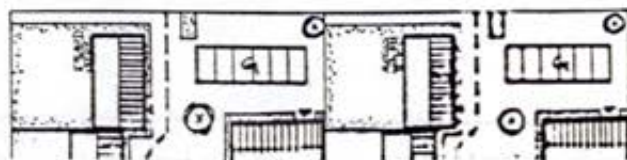
— — — NÄR. TERR.
 — — — — — LÅG. TERR.

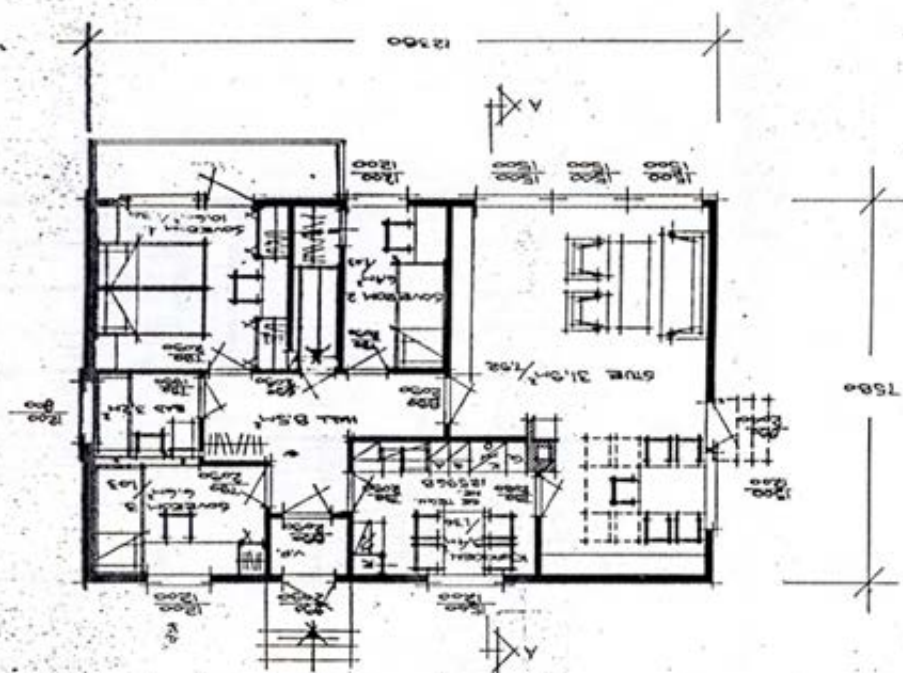
FASADE MOT Syd

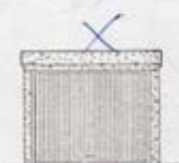


FASADE MOT Väst skal være som før.

EKS. PÅ 72 SOM GRUPPEBEBYGGELSE.
 400 M² BEVUDDOMT PR. BOLIGENHET
 VED KJØBING FJERNES VINDU I BAD.







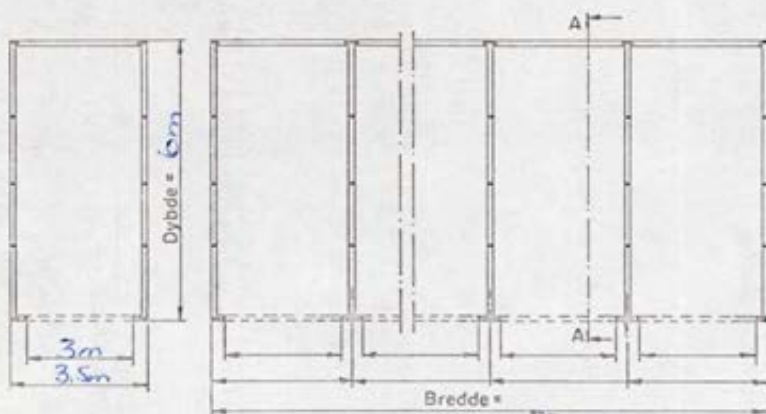
Front
Enkel-garasje



Front
Serie-garasjer

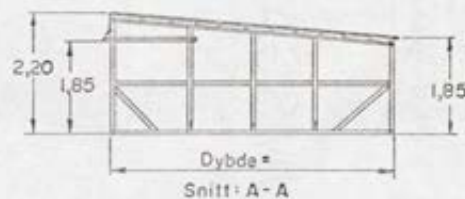


Sidevegg



Plan
Enkel-garasje

Plan
Serie-garasjer



Snitt: A-A

Antall seksjoner	Bredde	Dybde
Alle mål er i m, og gjelder utvendig reisverk		
ALUMINIUMGARASJE type 2		Målestokk
<u>Plan - Fasader - Snitt</u>		Tegn.
		1 : 100
		Trac.
		Kfr.
		Ersattelse for:
ROSING's BEO OG GJÆRDEFABRIK A/S MEKANISK VERKSTED Lørenve. 54, OSLO, Oslo 5. Tlf. *21 43 50		454-5
		Ersattelse av:

Eidsvåg 1 R.
Nesset Byggeselskap
17/3-77
B. Østera

ROSING^S

BRO- OG GJÆRDEFABRIK A/S
MEKANISK VERKSTED

— etabl. 1895 —

LØRENVEIEN 54 - POSTBOKS 85 - ØKERN - OSLO 5 - TELEFON *2143 50

510

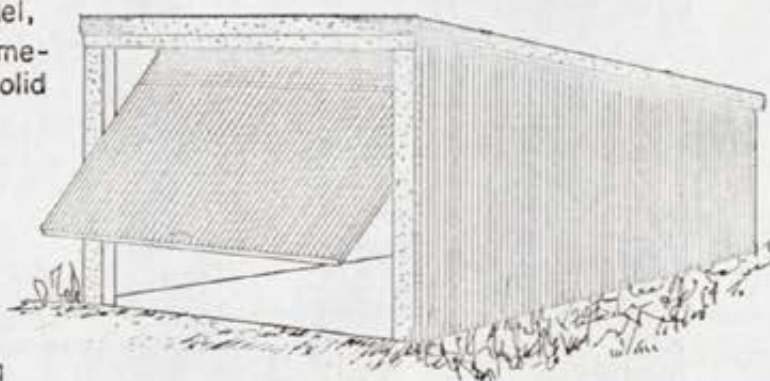
1/2 - 68

ALUMINIUMSGARASJE

Rosings aluminiumsgarasje er en enkel, vedlikeholdsfri garasje i absolutt rimeligste prisklasse. Med gjennomført solid konstruksjon og med smidig og lett vippeport. (Med espagnolettås).

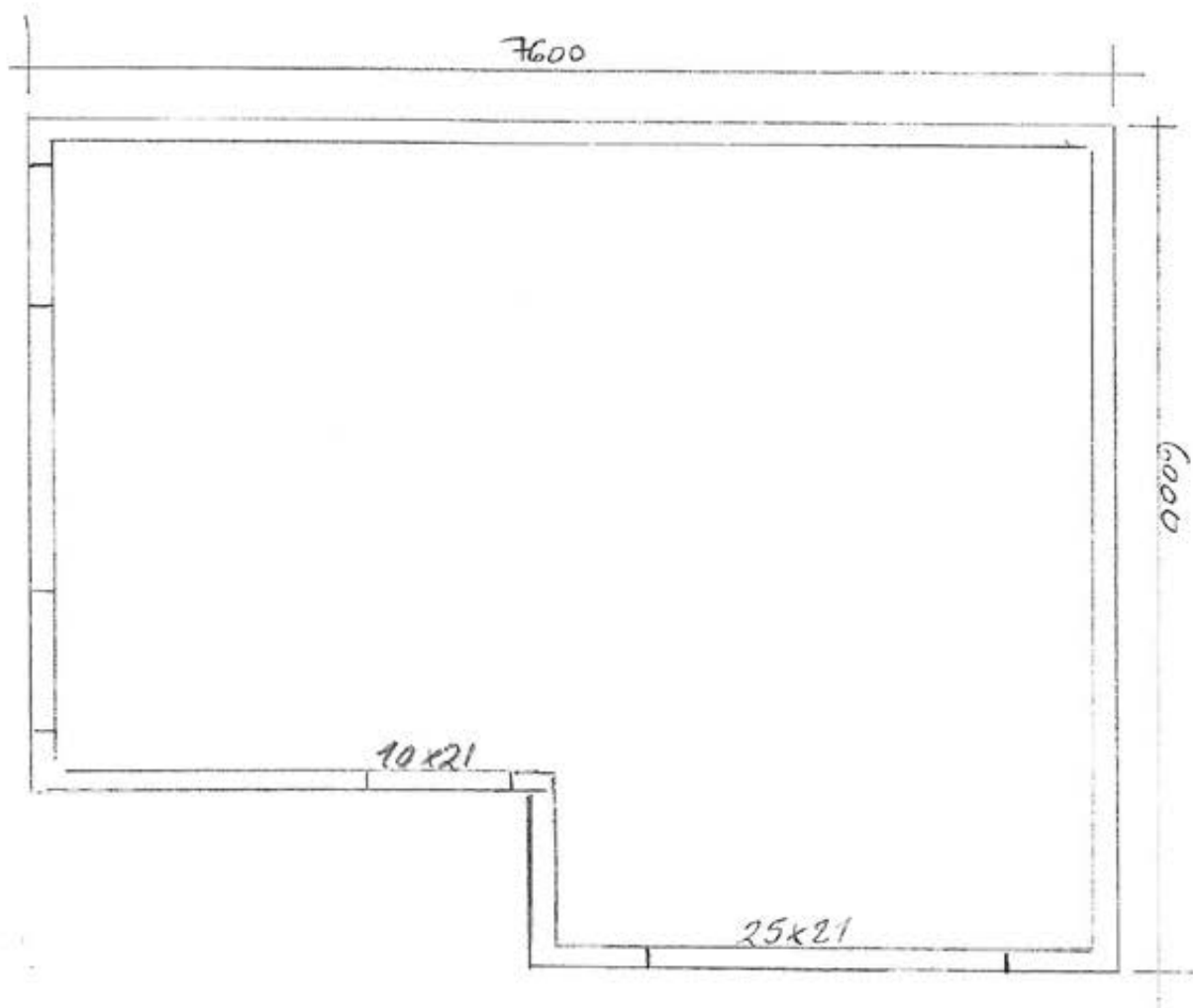
Som alle Rosings garasjer leveres også denne med trykkimpregnerte bunnsviller.

Leveres i hvilket som helst antall rom og er prismessig meget gunstig som serieranlegg.

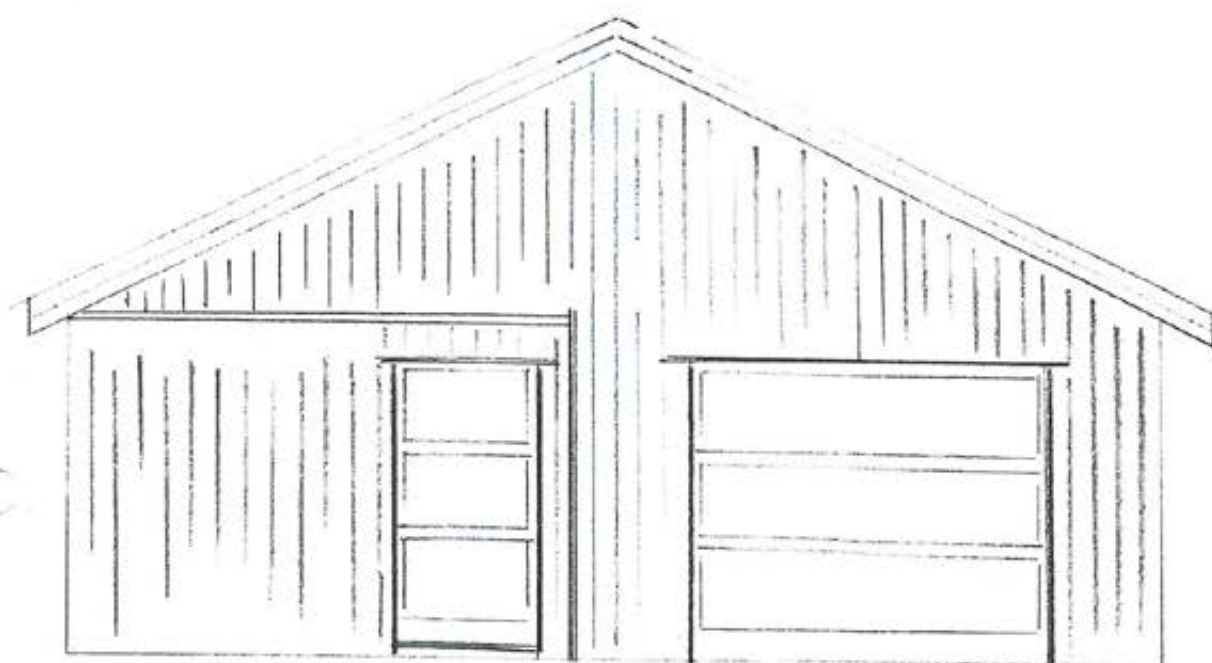


ROSINGs GARASJER - KVALITET

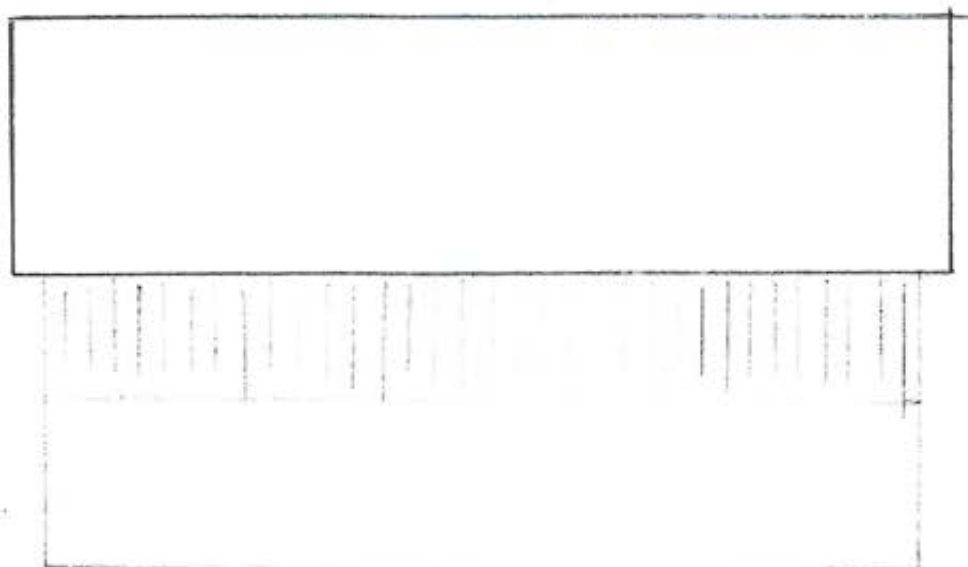
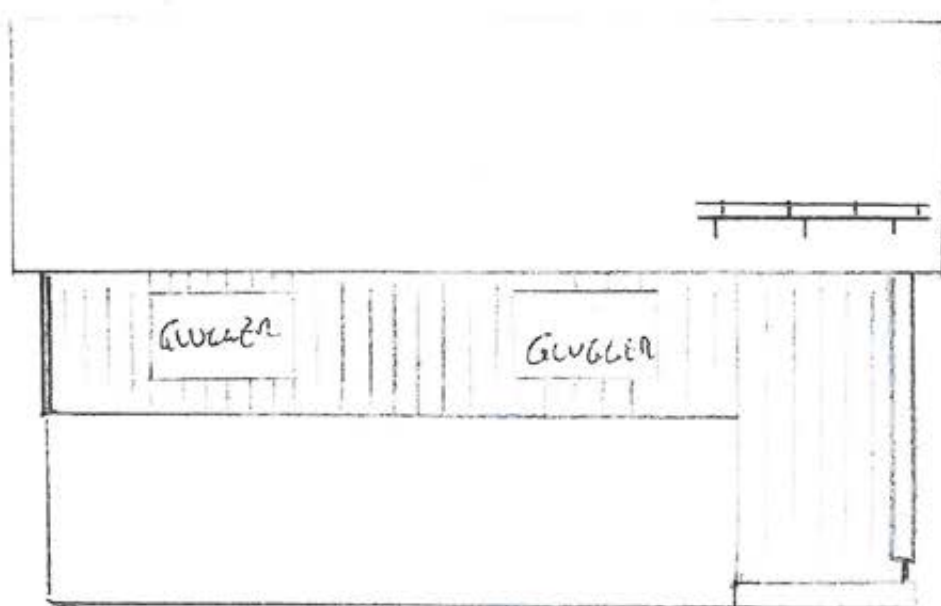




ERIK MOEN	Plan	Tegnr 3.
650 EIGEN	18.03.13	Version 1
26/25/0/0		



ERIK MØEN	Facade	Teignr. 1
6450 BILLYÅS	12.03.13	Versjon 1
26/25/0/0		



FRANK MOER 6460 EIDSVING	Fassade	Teilnr 2
26/25/20	19.03.13	Version 1



MOLDE KOMMUNE

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-25/01011-3

Saksbehandler

Dato
27.10.2025

226/25 Lensmannsbrekka 26, ferdigattest for garasje og veranda

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 226 / 25 / 0 / 0

Tiltakshaver: Roar Moen

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for garasje og veranda.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen

Molde kommune

Lisbeth Smørholm
Kommunalsjef for teknisk, plan, næring og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Roar Moen

Kopi til:
Roar Moen

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 18.09.2025. Søknaden var komplett ved innsendelse.

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

Roar Moen har overtatt som tiltakshaver i saken, ved melding datert 18.09.2025.

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

Ferdigattesten gjelder riving av garasje, oppføring av ny garasje og utvidelse av veranda slik det er beskrevet i sak 2013/391 fra tidligere Nesset kommune.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

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

Kostnader ved klagesaken

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Erik Moen.....

Rød i R.
.....

Etter besiktigelse foretatt den 22/12, 1972..... gis herved midlertidig
brukstillatelse av.....1. etasje..... på eiendommen

Bakketun, Gnr. 26, br.nr. 25, i Nesset

Merknader:

Mangler utvendig puss
og utvendig trapp.
en del små inndnigsarbeider.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1/6, 1973.....

Bidsvåg.....don 22/12, 1972..

bygn.sjef.



Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 226/25
Adresse: Lensmannsbrekka 26
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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	BAKKETUN	Beregnet areal	1011.7
Etablert dato	12.04.1972	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	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. | Frst fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frst retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dat	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dat	Annen ref.	Endr.dat	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	226/25
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	03.09.2019	2019/875		
Oppmålingsforr.	11.11.2019			226/25, 226/40, 1543-Mnrmangler
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	01.08.1984			
Kartforretning	24.11.2012	FV 62		226/1, 226/8, 226/12, 226/25, 226/40, 226/61, 1543-26/55
Skylddeling	12.04.1972			226/2, 226/25
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6960699.67	450545.21	0	Ja	1011.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOEN INGER F180448*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KLEIVE OMSORGSENTER, Skulesvingen 5 6453 6453 KLEIVE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lensmannsbrekka 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6460 EIDSVÅG I ROMSDAL	Kirkesogn	08010701 Nesset
Grunnkrets	805 Hammervoll	Tettsted	6201 Eidsvåg
Valgkrets	9 YTRE NESSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180926682		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	180926674		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	21.10.2016

3	300364413		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	10.04.2013
---	-----------	--	-------------------------------------	-----------------------------------	------------

1: Bygning 180926682: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.08.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lensmannsbrekka 26	H0101	226/25	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 180926674: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 21.10.2016

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.08.2005
Bygning godkjent for riving/brenning	10.04.2013	11.04.2013
Bygning revet/brent	21.10.2016	21.10.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	226/25	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

3: Bygning 300364413: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 10.04.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	10.04.2013	11.04.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	226/25	-	-	-	-	-



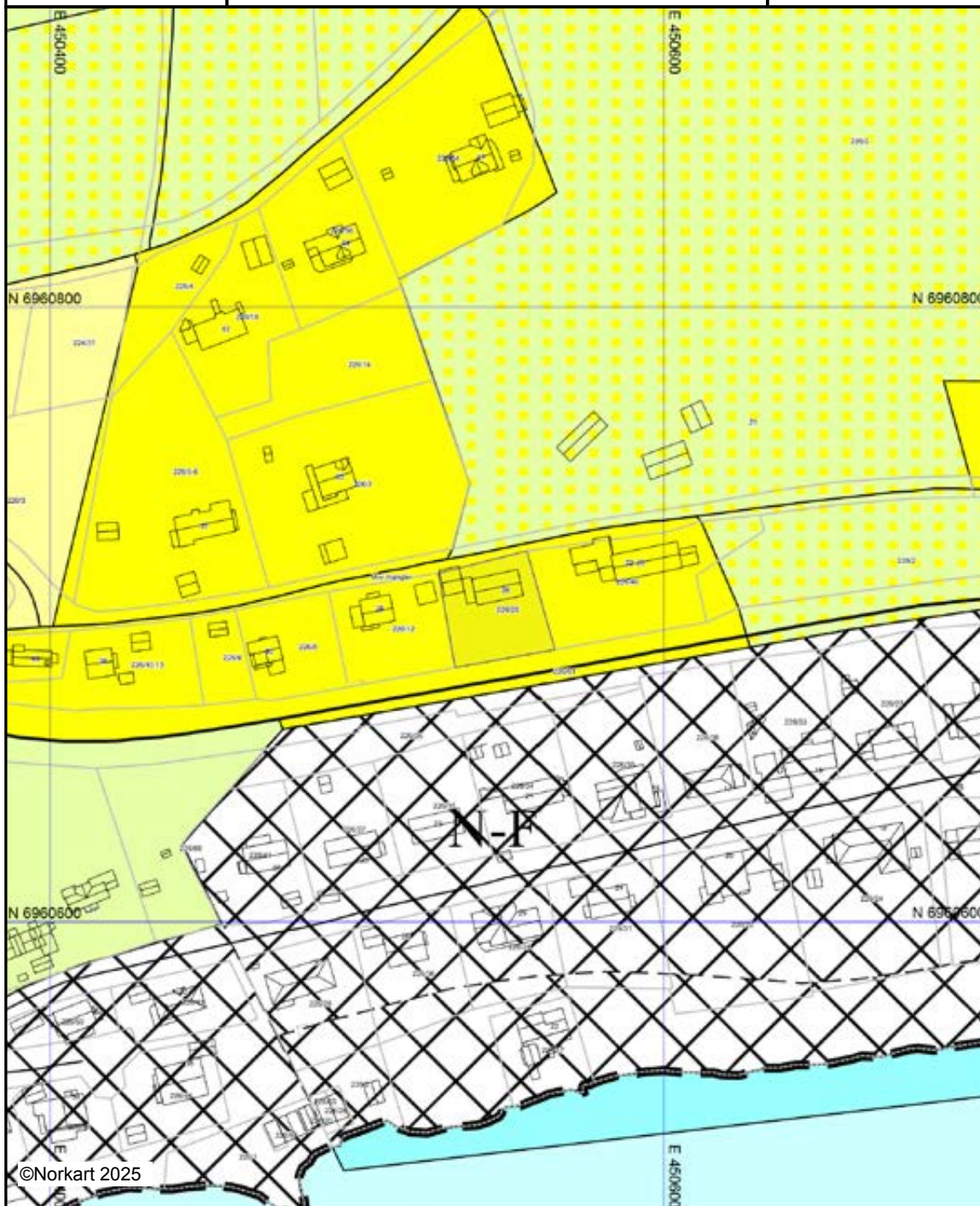
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 226/25
Adresse: Lensmannsbrekka 26
Utskriftsdato: 29.08.2025
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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 Boligområde - nåværende

 Boligområde - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 LNF-område

 LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

 Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985)

 Grense for restriksjonsområde

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

 Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 2008)

 Angittthensyngrense

 Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensningslinje

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Påskrift områdenavn



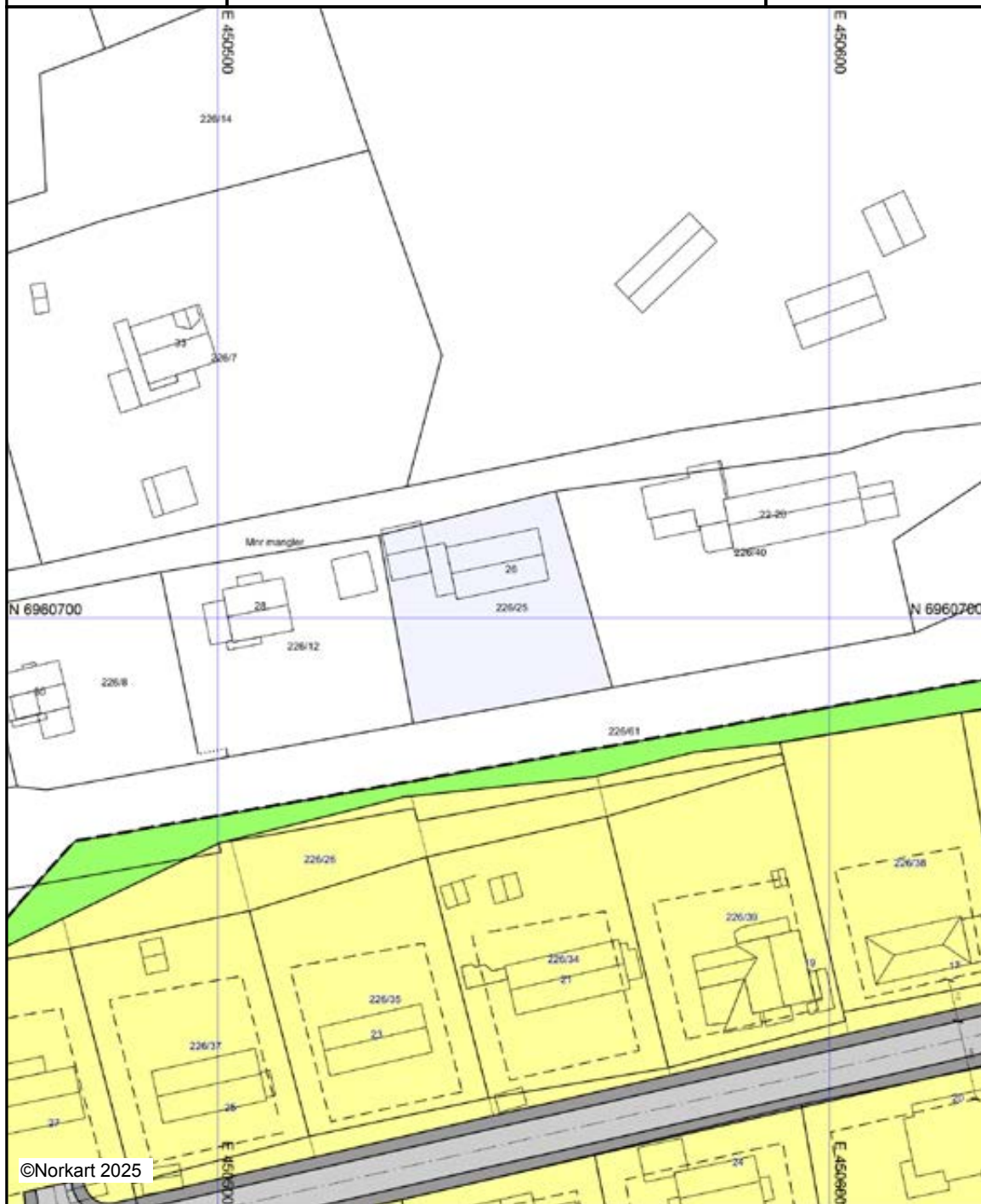
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 226/25
Adresse: Lensmannsbrekka 26
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 Friluftsmål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulerttomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift bredde

10. AREALBRUKSBESTEMMELSER

BINDENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALBRUKEN

Rettsvirkningen for kommuneplanen sin arealdel gjelder landareal og sjøarealene innenfor kommunegrensa når kommunestyret har vedtatt planen.

De utfyllende planbestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken (jmf. PBL § 20-4, 2 ledd, 1 setning) mens retningslinjene er orienterende.

PLANBESTEMMELSER	RETNINGSLINJER
Sikkerhet Før utbygging skal alle former for risiko vurderes.	Jfr, Møre og Romsdal fylkes sjekkliste for ROS. ROSanalyse er ei analyse av risiko og sårbarhet. ROS skal gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier.
GENERELT PBL § 20-6,nr 1 og 2 Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak som nevnt i kapitel 20 i plan- og bygningsloven må når ikke annet er bestemt, være i samsvar med arealbruk eller regler fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. I henhold til kulturminnelovens bestemmelser § 14 må alle planer med tiltak i sjø vurderes av NTNU VM før det kan gjøres vedtak i planene. Dette gjelder også tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner.	

BYGGEOMRÅDER

Innenfor disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL kapitel 20, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd

Bokstav b): Formkrav m.m

I utbyggingsområde gjelder dette for fritidshus:

- Samlet bygd areal (BYA) for fritidshus skal harmonere med nærmiljøet og avklares i planforutsetningene.
- Byggehøyde skal ta hensyn til opprinnelig terreng og ikke gi uønsket silhuettvirkning eller uønsket innsyns-/utsiktsforhold
- Ved valg av bygningstype skal det tas hensyn til lokal byggetradisjon, og fargebruk skal være tilpasset landskapet.

Generelle bestemmelser til fritidsbebyggelse – naust

- Naust er bygg med en etasje, maksimalt tillatt grunnflate 35 m² og 5 m mønehøyde.

Fritidsboliger brukes til overnatting i forbindelse med privat bruk.

BYA er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal regnes med også overbygd areal.

Byggeområdene består før de bygges ut stort sett av uregulert areal. I denne sammenhengen gjelder jordloven inntil arealet er regulert

Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.

Ved planlegging av utbyggingsområder i Eikesdal, skal rapport av 24.11.2011 – *Konsekvenser for natur, kulturminner og kulturlandskap i Eikesdal*, legges til grunn.

LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd.

Formålet gjelder landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gårdsbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser, jfr Pbl § 11-7 nr 5.

Byggeforbudet i § 1.8 gjelder ikke landbrukstiltak som er nødvendig å plassere nærmere sjøen enn 100 meter og 50 meter langs vassdrag.

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det i løpet av planperioden bygges/ fradeles inntil 4 boligtomter.

Ved utbygging av gruppebebyggelse i område for spredt boligbebyggelse stilles det krav om reguleringsplan ved utbygging av 5 enheter, boligbygg med tilhørende garasje.

I områder avsatt til spredd boligbygging skal det ved lokalisering av boligtomt ikke fradeles eller bygges på dyrket mark, på areal med natur- og kulturminneverdier og nærmere vassdrag enn 50 meter.

Bokstav e): Spesielt for fritidshus
For hele kommunen gjelder forbud mot oppføring av nye fritidshus.

Bokstav f): Regler for spesielle bygge- og anleggstiltak
For område langs Eira/Aura, Visa, Eidsvågelva og Storelva inntil 50 meter, er det ikke tillat med bygge- og anleggstiltak. Annen avstand enn 50 meter kan fastsettes gjennom reguleringsplan, jfr Pbl 11-11 nr 5.

Ved dispensasjon gjelder formkrav for naust, se punkt byggeområder.

Tursti til Mardalsfossen må bygges i henhold til vilkår gitt av Fylkesmannen i M & R i brev av 31.08.2011 (Saknr 2011/894-9).

Til bokstav f)

Områdene langs vassdrag er særlig viktig med tanke på friluftsliv, kulturlandskap og biologisk mangfold. Områdene er sårbare for inngrep. Det bør unngås fjerning av naturlig vegetasjonsbelte inntil 20 meter langs vassdragene Eira/Aura, Visa, Storelva og Eidsvågelva. I tillegg gjelder vannressurslovens § 11.

Ved lokalisering og utforming skal det legges vekt på faglige kriterier fra sektorinteresser inngår:

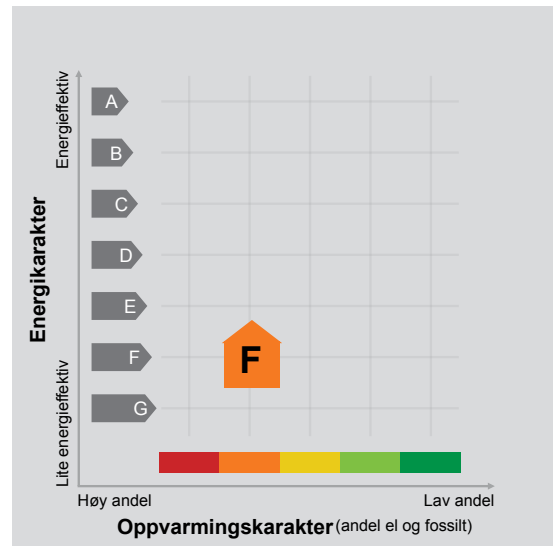
- sikkerhet (ras, flomfare)
- landbruk, natur og kulturminneverdier.
- friluftslivsinteresser
- samferdsel/infrastruktur.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING Uttak og utvidelse av eksisterende masseuttak, unntatt mindre uttak av grunneier til eget bruk, kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde krav om driftsplan, jfr Pbl § 11-9 nr. 1.	Driftsplan skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard.
VANNAREAL FOR ALLMENT FRILUFTSLIV	Masseuttak i vassdrag behandles etter vannressurslovens bestemmelser.
REGULERINGSPLANER Kommuneplanens arealdel er ikke rettslig bindende i områder med gjeldene reguleringsplaner. Her går gjeldene reguleringsplan fremfor kommuneplanens arealdel. Oversikt over gjeldene reguleringsplaner fremgår av kommunens planregister.	
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL § 20-4, nr 6. Til bokstav b): Avkjørsler fra fylkesveier skal legges, brukes og utformes i samsvar med den til enhver gjeldende rammeplan for avkjørsler, utarbeidet av Statens vegvesen.	
BÅNDLAGTE OMRÅDER PBL § 20-4, nr 4. Det fremgår av kommuneplankartet for hvilke områder som er båndlagt tilknyttet PBL eller annet lovverk.	- Nedslagsfelt for drikkevannskilder som er klausulert - Skytebaner - Naturvernområder - Kraftlinjer, 132 kV / 420 kV -
OMRÅDE FOR AKVAKULTUR	I disse områdene kan det tillates oppdrettsviksomhet i henhold til gitte konsesjoner.

NFFF – Sjøareal I disse områdene er det generelt forbud mot byggetiltak.	
DISPENSASJON Dispensasjon fra kommuneplanen kan gis etter reglene i § 19-2 i plan og bygningsloven.	

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmannsbrekka 26
Postnummer	6460
Sted	EIDSVÅG I ROMSDAL
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	226
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180926682
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169646
Dato	17.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Lensmannsbrekka 26

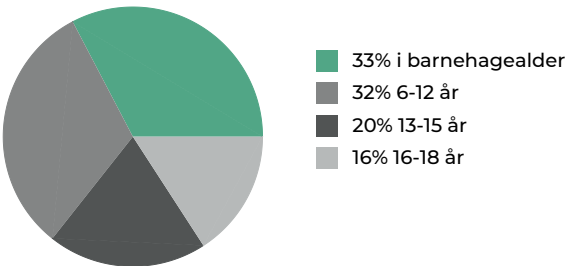
Offentlig transport

🚶 Hargaut	3 min 🚶
Linje 902	0.3 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	40 min 🚗

Skoler

Eidsvåg barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	3 min 🚶
225 elever, 12 klasser	2.3 km
Sunddal vidaregåande skole	35 min 🚶
300 elever	37.7 km
Romsdal videregående skole	47 min 🚶
1037 elever	50.9 km

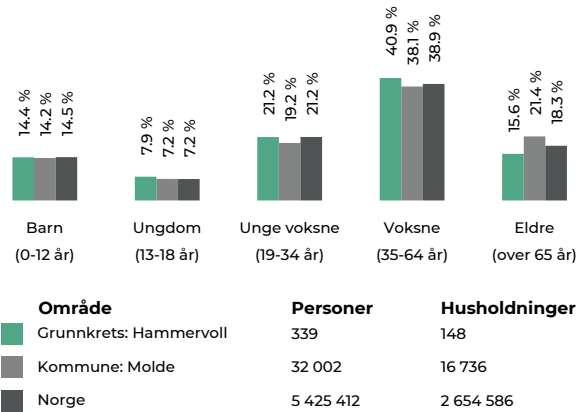
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

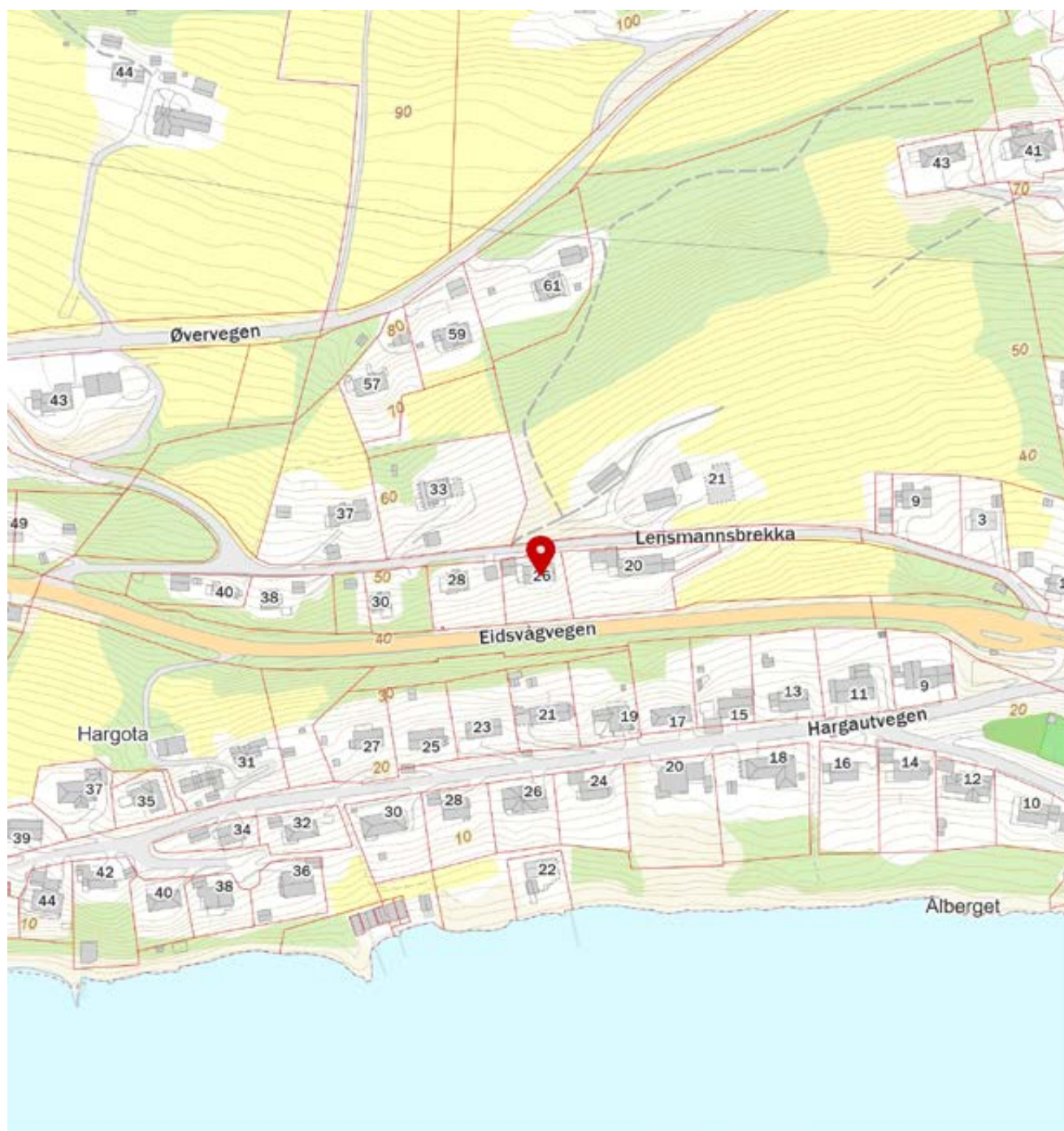
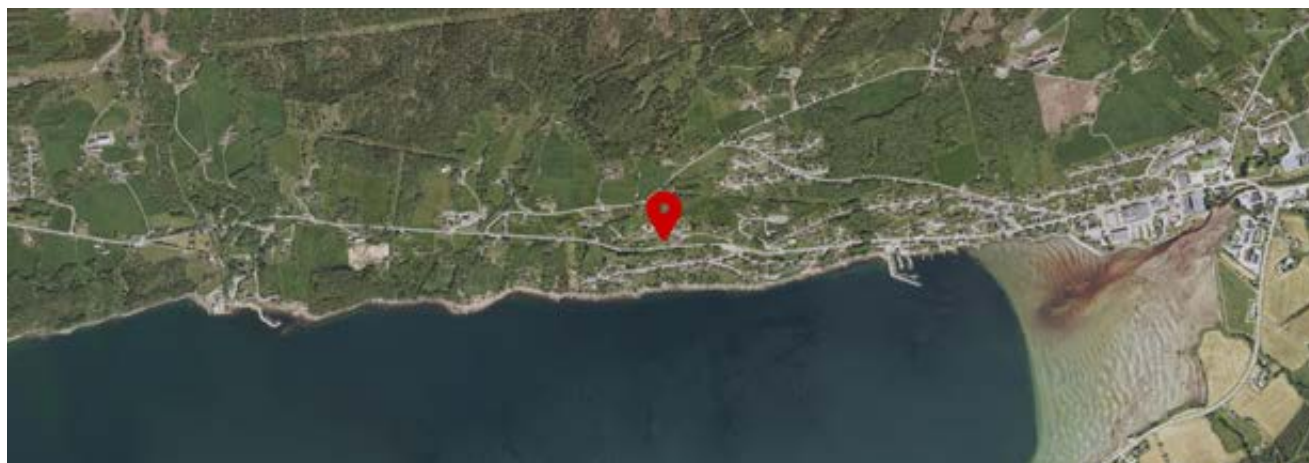
Liedgarden barnehage (3-5 år)	17 min 🚶
13 barn	1.6 km
Eidsvåg barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
74 barn	2.3 km
Farmen friluftsbarnhage (1-5 år)	10 min 🚶
22 barn, 2 avdelinger	8.7 km

Dagligvare

Bunnpris Eidsvåg	19 min 🚶
PostNord	1.8 km
Coop Extra Eidsvåg	20 min 🚶
Post i butikk	1.9 km

Sport

🏀 Hargaut ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏀 Hammervollhagen Nærmiljøanlegg	13 min 🚶
Ballspill	1 km
🏊 Kleivehallen treningssenter	22 min 🚶



NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: 15-0123/25

Adresse: Lensmannsbrekka 26, 6460 EIDSVÅG I
ROMSDAL, gnr. 226, bnr. 25 i Molde kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.11.2025

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/