

Lensmannsbrekka 37

EIDSVÅG I ROMSDAL

notar



Prisantydning Kr. 2 500 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 215/268 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Lensmannsbrekka 37

Enebolig med stor tomt (6,4 mål) og flott utsikt -
3 soverom - dobbelgarasje

Adresse	Lensmannsbrekka 37 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 81 490,-
Totalpris	Kr 2 581 490,-
BRA-i/BRA Total	215/268 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947
Soverom	3
Etasje	2

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Lensmannsbrekka 37!

Eiendom med meget romslig eiendom på totalt 6.481 m2 med enebolig og garasje. Boligen går over to plan og inneholder blant annet tre soverom, kjøkken, to stuer, bad og vesentlig lagringsplass. Beliggende høyt i terrenget med flott panoramautsikt og romslig tomt.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

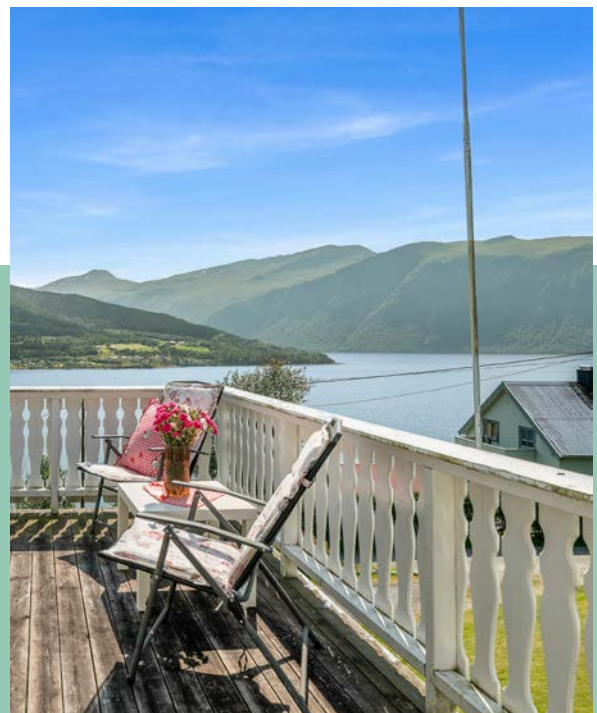
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	28
Plantegning	29
Budgivning	83

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Kjellerstue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Disponibelt

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lensmannsbrekka 37, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

OPPDRAKSNUMMER

15-0167/26

SELGER

Odd Klokset

Marianne Klokset Aspås

Svein Magnus Klokset

Unni Klokset Øverås

MATRIKKE

Gårdsnummer 226, bruksnummer 5, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 226, bruksnummer 6, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 226, bruksnummer 14, , ideell andel 1/1.

i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Eiendommen har energiklasse E

TOMT

Eiet tomt på 6.481 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

GID 226/5: 1330 m2

GID 226/6: 3576 m2

GID 226/14: 1575 m2

Tomten er opparbeidet med plenarealer, natursteinsmurer, gruslagt innkjørsel etc. Eiendommen er kupert og skrånende med terrasserte nivåer og støttemurer som tar opp terrengforskjeller. Fra eiendommen er det vid utsikt mot fjord og omkringliggende fjell. Adkomst skjer via gruslagt innkjørsel og frittstående garasje. Tomten er beplantet med trær, prydbusker og blomsterbed, og fremstår generelt som normalt opparbeidet og vedlikeholdt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.07.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1947

BYGGEMÅTE

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med Decra-/Powertekk-plater, som ifølge representanter for salget ble lagt om i 2002.

Taktekningen er besiktiget fra taknivå. Undertaket består av bordtro fra byggeåret med takpapp av ukjent alder, trolig fra tidspunktet da taktekningen ble omlagt.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Boligen ble opprinnelig oppført med valmtak rundt 1947, og ble tilbygget mot vest i 1963 med saltak. Etter tilbygget har hele boligen saltakform, men den opprinnelige valmtakkonstruksjonen er fortsatt synlig i kaldloftet over den eldste delen av boligen. Loftskonstruksjonene ble besiktiget fra tilgjengelige adkomster. Det ble ikke registrert tegn til aktive fuktproblemer eller lekkasjer i kaldloftene på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset lufting fra raftene, noe som kan gi redusert ventilasjon av kaldloftet. Videre er det registrert enkelte områder med mangelfull isolasjon i loftsbjelkelaget. I kaldloftet over tilbygget er det observert musefeller, noe som indikerer at det har vært eller er risiko for aktivitet fra gnagere. Det er ikke registrert dampspærre mellom varm og kald side av konstruksjonen. Manglende dampspærre er vanlig for boliger fra oppføringstiden, men innebærer økt risiko for at varm og fuktig inneluft kan trenge opp i loftskonstruksjonen og føre til kondensdannelse og fuktrelaterte skader, særlig i perioder med lave utetemperaturer. Det ble ikke registrert synlige følgeskader som følge av disse forholdene på befaringstidspunktet.

Tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen av kaldloftet ved raftene dersom dette er praktisk gjennomførbart, samt etterisolere områder med mangelfull isolasjon for å redusere risikoen for varmetap og kondens. Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloftet for å avdekke eventuell kondens, fukt eller begynnende råteskader. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider eller etterisolering av loftet bør etablering av en kontinuerlig dampspærre vurderes som et fuktforebyggende tiltak. Samtidig er det viktig å sikre tilfredsstillende ventilasjon av kaldloftet. Loftet bør kontrolleres jevnlig med tanke på eventuell aktivitet fra gnagere, og nødvendige tiltak for tetting av adkomstpunkter og skadedyrbekjempelse bør utføres ved behov.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er ukjent om de opprinnelige ytterveggene fra byggeåret er isolert. Tilbygget mot vest, oppført i 1963, antas å være oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er utvendig kledd med trekledning av ulik alder. Sørveggen og gavlveggen mot vest er kledd med liggende trekledning fra 2009. Gavlveggen mot øst har stående trekledning av noe nyere årgang, trolig fra begynnelsen av 2000-tallet. Vinduene i denne fasaden er fabrikkert i 2001. Nordveggen har stående trekledning fra byggeåret eller eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Ytterkledningen er av varierende alder og vedlikeholdsgrad. Nordveggen har værslitt trekledning med spredte råteskader. Skadene er forårsaket av langvarig vær- og fuktpåvirkning og er typiske aldersrelaterte forhold. Videre nedbrytning må forventes dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak

- Skadde kledningsbord bør skiftes ut, og fasaden bør overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak og nedbrytning. Det anbefales samtidig å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader i forbindelse med utskifting av kledningen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - av eldre årgang/byggeår,TG2

Boligen har en kombinasjon av fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og eldre trevinduer med koblet glass. Enkelte vinduer med 2-lags isolerglass er fabrikkert i 2001, mens de øvrige vinduene med koblet glass er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kjellerdør mot øst,TG3

Det er en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren er av eldre årgang og har registrert funksjonssvikt. Døren fungerer ikke tilfredsstillende ved åpning og lukking, og tilstanden vurderes å skyldes aldersrelatert slitasje og deformasjoner.

Tiltak

- Ytterdøren anbefales skiftet ut. Lokal utbedring vurderes ikke som en hensiktsmessig eller varig løsning på grunn av dørens generelle tilstand og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendig

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. 1. Etasje: Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 40 mm. avvik. 29 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- I stuen er det målt ca. 21 mm lokal høydeforskjell over 2,0 meter. På kjøkkenet er det målt ca. 11 mm lokal høydeforskjell over 2,0 meter. Total høydeforskjell gjennom rommet er målt til ca. 29 mm i stuen og ca. 40 mm på kjøkkenet. Målingene er utført på tilfeldige steder i de aktuelle rommene. Det er registrert merkbare skjevheter og nedbøyninger i gulvkonstruksjonen. Målingene viser lokal høydeforskjell over 15 mm og total høydeforskjell over 30 mm, hvilket overskrider toleransekravene i NS 3600:2025.

Tiltak

- De registrerte skjevhetene vurderes å være et resultat av setninger, deformasjoner eller naturlige bevegelser i bygningen over tid. Forholdet kan påvirke møblering, dørfunksjon og den generelle opplevelsen av gulvene, men det ble ikke registrert forhold som alene indikerer behov for umiddelbare konstruktive tiltak. Dersom det planlegges utskifting av gulvoverflater eller annen ombygging, må det påregnes oppretting av gulvene for å oppnå tilfredsstillende planhet. Dersom skjevhetene utvikler seg eller øker over tid, anbefales nærmere bygningsfaglig vurdering av årsaken.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2

Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkmodus sammen med visuell kontroll av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur og betonggulv i rom under terreng. Ved befaringen ble det også registrert synlige tegn på fuktbelastning i form av saltutslag, avflassing av overflatebehandling og stedvis misfarging på grunnmuren. Rom under terreng er naturlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. De registrerte forholdene kan ha sammenheng med kapillært opptrekk fra grunnen, aldrende eller mangelfull drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, terrengforhold eller begrenset uttørkingsevne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert råteskader.

Tiltak

- Ingen strakstiltak anses som nødvendige ut fra forholdene registrert ved befaringen. Dersom rom under terreng

på et senere tidspunkt ønskes innredet til oppholdsrom eller annet innvendig bruk, bør det benyttes konstruksjonsløsninger som er tilpasset fuktutsatte kjellerkonstruksjoner. Organiske materialer bør ikke monteres direkte mot grunnmur eller betong uten tilfredsstillende fuktsikring og lufting. Gulv på grunn bør samtidig oppgraderes med isolasjon og dampspærre/fuktsperre i henhold til gjeldende byggeskikk. Eventuelle innvendige arbeider bør først utføres etter at årsaken til den registrerte fuktbelastningen er vurdert og nødvendige tiltak på utvendig fuktsikring eller drenering er gjennomført ved behov.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn på skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter. I mørkeloftet er det registrert musefeller. Det er ikke påvist musesperre montert bak kledningsbord på yttervegger. Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Badet er av eldre årgang, eksakt alder er ikke kjent. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ventilering skjer via elektrisk avtrekksvifte. Rommet mangler tilluft. Det er ikke etablert sluk i gulvet. Avløpet fra dusjkabinettet er ført gjennom gulvkonstruksjonen. Gulvet har flere sprukne fliser, og det er usikkert om gulvkonstruksjonen har membran eller annet fungerende tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. I henhold til NS 3600:2025 skal våtrom med slike konstruksjoner gis TG3 som følge av tettesjiktets høye alder og usikre gjenværende levetid, uavhengig av om det er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaringen. I tillegg er det registrert flere forhold som forsterker avviket, herunder manglende sluk i gulvet, avløp fra dusjkabinett ført gjennom gulvet, flere sprukne gulvfliser og usikkerhet om gulvkonstruksjonen har membran eller annet tettesjikt. Disse forholdene medfører økt risiko for vanninntrengning og følgeskader dersom vann kommer ut på gulvet eller ved lekkasje fra sanitærinstallasjonene. Det ble ikke registrert lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. På bakgrunn av alder, utførelse og de registrerte avvikene anbefales totalrenovering av badet. Ved rehabilitering bør det etableres nytt sluk, dokumentert membran/tettesjikt, korrekt fall til sluk, tilfredsstillende ventilasjon og nytt røropplegg. Inntil badet rehabiliteres bør det utvises aktsomhet ved bruk, da konstruksjonen har begrenset sikkerhet mot vannskader og lekkasjer.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang.

Hovedstoppekran plassert ved yttervegg i uinnredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ventilasjon,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv),TG2

Det er installert luft-til-luft varmepumpe av eldre årgang i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Tiltak

- Manglende service og høy alder kan medføre redusert effekt, økt energibruk og fare for driftsstans. Uten tiltak vil det være risiko for at varmepumpen får kort gjenværende levetid og behov for utskifting på kort sikt.

Varmtvannsbereder/tank,TG2

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2019, plassert i uinnredet kjellerrom. Rommet har sluk, men sluken ligger på et høyere nivå enn gulvet, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Sluket i rommet er plassert på et høyere nivå enn gulvet der varmtvannsberederen står. Ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann derfor ikke ledes til sluket, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved montering av lekkasjesikring, oppkantet oppsamlingskar med avløp eller annen egnet løsning. Dersom forholdet ikke utbedres, vil en eventuell lekkasje kunne medføre vannskader på bygningskonstruksjonene.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Ifølge selger ble det utført dreneringsarbeider langs baksiden av boligen ca. 2009–2010, i forbindelse med utbedring av en forsikringsskade. Det er opplyst at det ble lagt nye drenerør, montert grunnmursplast på utsiden av grunnmuren og tilbakefylt med stedlige masser. Det foreligger ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene utover en fremlagt besiktigelsesrapport fra 2009. Besiktigelsesrapporten dokumenterer at boligen hadde en tidligere forsikringsskade i kjeller som skyldtes lekkasje fra nedgravd hovedinntaksledning utvendig. I forbindelse med skadeutbedringen ble det utført rivings- og gjenoppbyggingsarbeider i berørte kjellerrom. Rapporten opplyser videre at dreneringen langs deler av boligen ble oppgradert, grunnmursplast montert og terrenget tilpasset med fall fra bygningen. Resterende drenering rundt boligen er, så langt kjent, fra byggeåret og må påregnes å ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere dreneringsanlegg. Manglende dokumentasjon gjør at utførelse og omfang av de opplyste dreneringsarbeidene ikke har vært mulig å verifisere.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- 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.

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

teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1963:

- Tilbygg mot vest. Kilde: Opplysninger fra representant for salget.

1970:

- Byggesaksbehandlet tilbygg ferdigstilt. Kilde: Byggesaksdokumenter.

2001:

- Flere trevinduer med 2-lags isolerglass montert. Kilde: Produksjonsmerking.

2002:

- Tak omlagt med Decr-/Powertekk-plater. Kilde: Opplysninger fra representant for salget.

2009:

- Sørfasade og vestgavl omkledd med ny trekledning. Kilde: Visuell vurdering.
- Drenering langs baksiden av boligen oppgradert. Kilde: Selger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger skiftet/oppgradert. Kilde: Selger.
- Enkelte trevinduer med 2-lags isolerglass montert. Kilde: Produksjonsmerking.

2019:

- Varmtvannsbereder skiftet. Kilde: Produksjonsmerking.

2021:

- Balkongdør mot øst montert. Kilde: Produksjonsmerking.

Ukjent år:

- Innvendige avløpsrør skiftet til PP-plast. Kilde: Selger
- Sikringsskap modernisert med automatsikringer. Kilde: Visuell vurdering.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommuneplanen arealdel fra 2012. Av denne fremkommer det at eiendommen er avsatt til boligområde-nåværende.

Eiendomsteigen i nord 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.

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

OPPVARMING

Eiendommen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomtgrunn og i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalvei.

Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. for privat fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kommunen opplyser om følgende:

"Privat slamavskiller som er koblet til kommunal ledning. Slamavskilleren er liten ut i fra gjeldende standard, 1 m³. Det er dessuten en synkekum som per i dag ikke er godkjent. Denne bør byttes til en godkjent slamavskiller med tett bunn."

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest datert 08.11.1971 for tilbygg til eldre våningshus. (Mur og tømmermannsarbeid).

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger av enebolig og garasje, mottatt fra Molde kommune avviker fra dagens fasade. Det gjøres også oppmerksom på at tegningene meglerforetaket har mottatt kun er tegninger for tilbygg, hvor disse ikke viser fasaden for øst eller nord. Meglerforetaket har derfor ikke mulighet til å undersøke om det er blitt gjort endringer som er søknadspliktig.

Av tegningene fremkommer det at flere vinduer og dører er endret/fjernet/flyttet. Veranda mot sydvest er utvidet, og det er bygget takoverbygg over veranda i øst. Fasadeendringer er søknadspliktig.

Molde kommune opplyser om at det ikke har godkjente tegninger for innredning/bruk i deres arkiver.

Meglerforetaket har derfor ikke mulighet til å undersøke om det er blitt gjort bruksendringer som er søknadspliktig.

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

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

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

INNHold

1.etasje: Gang m/trapp, stue, kjøkken, kott, gang, 4 soverom, bad/vaskerom.

Underetasje/kjeller: Hall m/trapp, innredet rom, gang, uinnredet kjellerrom, bod, bod/vaskekjeller.

STANDARD

Enebolig

Standard :

Boligen holder gjennomgående normal standard sett i forhold til byggeår, med enkelte moderniseringer utført gjennom årene. Den eldste delen av boligen har fortsatt flere originale konstruksjoner og bygningsdeler, mens tilbygget og enkelte bygningskomponenter er av nyere dato. Kjøkkeninnredningen er hovedsakelig fra 1960-/1970-tallet, badet er av eldre utførelse, og flere tekniske installasjoner er modernisert i ulik grad. Det foreligger byggetillatelse fra 1970 og ferdigattest datert 8. november 1971 for oppføring av et tilbygg til boligen. Av

byggesaksdokumentene fremgår det at tilbygget er oppført med bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Det fremgår videre at første etasje var ferdigstilt og klar til innflytting ved ferdigbefaringen, mens det gjenstod enkelte innredningsarbeider og montering av trapp i sokkeletasjen.

Stabbur

Standard :

Stabburet er oppført i laftet tømmerkonstruksjon og står på steinfundamenter med oppjekkede trestolper. Taket er tekket med torv. Innvendig har bygningen synlige tømmervegger, synlige takåser og tregulv. Bygningen er et eldre stabbur med enkel standard og uten tekniske installasjoner. Det ble registrert omfattende skjevheter, setningsskader og råteskader i konstruksjonen.

Garasje

Standard :

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og pusset og malte blokker som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av metallplater. Malte vippeporter av tre.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 215 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 31 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Hall m/trapp, innredet rom, gang, uinnredet kjellerrom, bod, bod/vaskekjeller

1. etasje

BRA-i: 120 m² Gang m/trapp, stue, kjøkken, kott, gang, 4 soverom, bad/vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod, vedskjul

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse- og balkongareal

STABUR

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Stabbur

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke originale bygningstegninger for boligen. Det er kun fremlagt tegninger knyttet til et senere tilbygg.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 640,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Den kommunale avgiften inkluderer

Avløp: 7 591,30 kr

Feiing: 1 428,88 kr

Renovasjon: 5 745,00 kr

Vann: 6 875,28 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 5 959,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 866 373,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 62 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 81 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 581 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Heftelser i eiendomsrett:

1956/2244-2/60 14.07.1956

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 226 BNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 226 BNR: 10

2008/259797-1/200 02.04.2008

JORDSKIFTE

Sak nr. 1500-2007-0012 Hargoten ytre

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:

1956/2244-1/60 14.07.1956

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1506 GNR: 226

BNR: 1

1967/4385-1/60 30.09.1967

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1506 GNR: 226

BNR: 18

1992/6112-1/60 07.07.1992

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1506 GNR: 226

BNR: 56

1992/6115-1/60 07.07.1992

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1543 GNR: 26

BNR: 58

2020/382187-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1543 GNR: 26 BNR: 14

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

GRUNNBOKSDATO

06.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS opplyser om at avstanden fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm(vestre pipeløp).

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

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

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

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

17.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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.

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

Ervervet av tomten er i utgangspunktet er konsesjonsfri, men konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygget innen fem år. Unnlattelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke

konsesjon.

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.

VEDLEGG

Plantegning innredning/bruk
Selger egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Kommunale opplysninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kommuneplan m/stuasjon
Kommuneplanens bestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

LENSMANNSBREKKA 37

Plantegning innredning/bruk
Selger egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Kommunale opplysninger
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kommuneplan m/stiuasjon
Kommuneplanens bestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0167/26	

Selger 1 navn
Marianne Klokset Aspås

Gateadresse	
Lensmannsbrekka 37	

Poststed	Postnr
EIDSVÅG I ROMSDAL	6460

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Odd Klokset, Marianne Klokset Aspås, Svein Magnus Klokset og Unni Klokset Øverås

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0167/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 nedstigende 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 overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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
Marianne Klokset	67a5926e9e78de775a2b dc73f21664c7de4e42d6	24.07.2026 09:58:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0167/26

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lensmannsbrekka 37 , 6460 EIDSVÅG I
ROMSDAL

 MOLDE kommune

 gnr. 226, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 13.07.2026

Rapportdato: 21.07.2026

Oppdragsnr.: 21039-2441

Eiendomsverdi ref nr: BP5785

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er opprinnelig oppført i ca. 1947 ifølge selger. Grunnmur er oppført i betong og naturgitt skjulte fundamenter. Opprinnelig bolig er oppført med trekonstruksjon, mens tilbygg mot vest er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon. Etasjeskillere består av trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betonggulv på grunn etter datidens byggeskikk. Takkonstruksjonen består av opprinnelig valmtak som senere er bygget om til saltak i forbindelse med tilbygget. Taket er tekket med Decra -/Powertekk-plater på bordtro med takpapp som undertak. Ytterveggene er utvendig kledd med trekledning av ulik alder. Vinduer består av en kombinasjon av eldre koblede trevinduer og nyere trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har kjeller/underetasje med betongkonstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med saltak tekket med Decra-/Powertekk-plater over bordtro med takpapp som undertak. Yttervegger består av trekonstruksjon med trekledning av ulik alder. Vinduer består av en kombinasjon av koblede trevinduer og trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige dører består av både eldre og nyere dører. Boligen har verandaer oppført i tre- og betongkonstruksjoner med rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av laminat, betong og gulvbelegg. Vegger har tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene har malte plater, malte flater og trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betonggulv. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene samt flere ildsteder tilknyttet teglsteinspiper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i himlingen. Innredningen består av servantinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte. Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom viste ingen unormale fuktforhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv, malte vegger og malte himlinger. Kjøkkeninnredningen har glatte malte fronter med laminert benkeplate. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber fra ulike tidsepoker og innvendige avløpsrør av PP-plast. Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme på bad og vedfyring. Varmtvann leveres fra en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2019. Sikringsskapet er modernisert med automatsikringer. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på en opparbeidet tomt med plenarealer og

adkomst via gruset/asfaltert innkjørsel. Terreng er svakt skrånende. Eiendommen har gode sol- og utsiktsforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

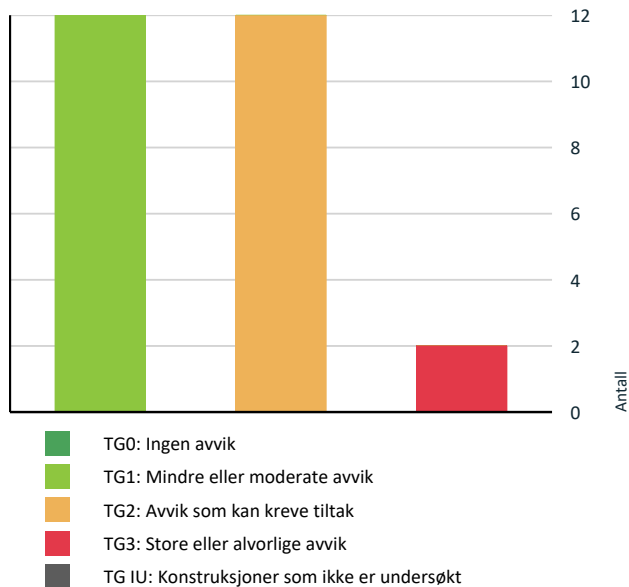
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

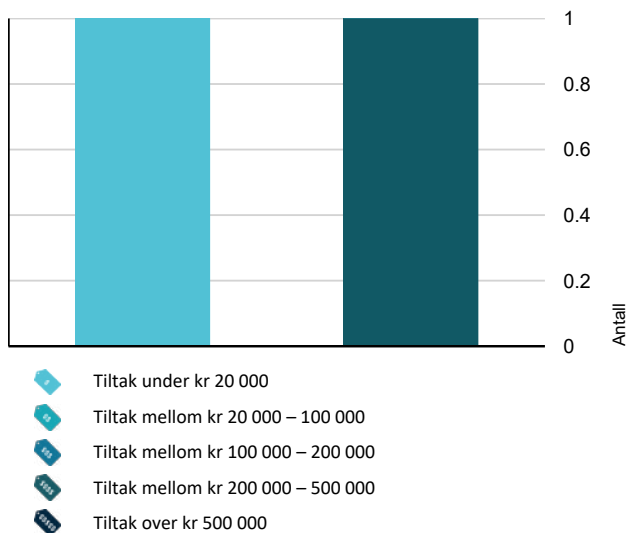
Det foreligger ikke originale bygningstegninger for boligen. Det er kun fremlagt tegninger knyttet til et senere tilbygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kjellerdør mot øst [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - av eldre årgang/byggeår [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, tilbygget mot øst i 1963 ifølge selger.

Anvendelse

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard sett i forhold til byggeår, med enkelte moderniseringer utført gjennom årene. Den eldste delen av boligen har fortsatt flere originale konstruksjoner og bygningsdeler, mens tilbygget og enkelte bygningskomponenter er av nyere dato. Kjøkkeninnredningen er hovedsakelig fra 1960 -/1970-tallet, badet er av eldre utførelse, og flere tekniske installasjoner er modernisert i ulik grad.

Det foreligger byggetillatelse fra 1970 og ferdigattest datert 8. november 1971 for oppføring av et tilbygg til boligen. Av byggesaksdokumentene fremgår det at tilbygget er oppført med bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Det fremgår videre at første etasje var ferdigstilt og klar til innflytting ved ferdigbefaringen, mens det gjenstod enkelte innredningsarbeider og montering av trapp i sokkeletasjen.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har nå oppnådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvise utskiftninger. Vedlikeholdsarbeider er utført fortløpende, blant annet på takteking, vinduer, kledning og tekniske installasjoner. Enkelte eldre konstruksjoner og overflater bærer preg av normal aldersslitasje.

Tilbygg / modernisering

1963	Modernisering	Ca. 1963: Tilbygg mot vest. Kilde: Opplysninger fra representant for salget.
1970	Modernisering	1970-1971: Byggesaksbehandlet tilbygg ferdigstilt. Kilde: Byggesaksdokumenter.
2001	Modernisering	2001: Flere trevinduer med 2-lags isolerglass montert. Kilde: Produksjonsmerking.
2002	Modernisering	Ca. 2002: Tak omlagt med Decra -/Powertekk-plater. Kilde: Opplysninger fra representant for salget.
2009	Modernisering	2009: Sørfasade og vestgavl omkledd med ny trekledning. Kilde: Visuell vurdering.
2009	Modernisering	2009: Drenering langs baksiden av boligen oppgradert. Kilde: Selger.
2009	Modernisering	2009: Utvendige vann- og avløpsledninger skiftet/oppgradert. Kilde: Selger.
2009	Modernisering	2009: Enkelte trevinduer med 2-lags isolerglass montert. Kilde: Produksjonsmerking.
2019	Modernisering	2019: Varmtvannsbereder skiftet. Kilde: Produksjonsmerking.
2021	Modernisering	2021: Balkongdør mot øst montert. Kilde: Produksjonsmerking.
	Modernisering	Ukjent år: Innvendige avløpsrør skiftet til PP-plast. Kilde: Selger.
	Modernisering	Ukjent år: Sikringsskap modernisert med automatsikringer. Kilde: Visuell vurdering.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra-/Powertekk-plater, som ifølge representanter for salget ble lagt om i 2002. Taktekingen er besikket fra taknivå. Undertaket består av bordtro fra byggeåret med takpapp av ukjent alder, trolig fra tidspunktet da taktekingen ble omlagt.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vannnett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Oversiktsbilde av takteking.

TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent. Skorsteinene over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinene er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

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

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen ble opprinnelig oppført med valmtak rundt 1947, og ble tilbygget mot vest i 1963 med saltak. Etter tilbygget har hele boligen saltakform, men den opprinnelige valmtakkonstruksjonen er fortsatt synlig i kaldloftet over den eldste delen av boligen. Loftskonstruksjonene ble besiktiget fra tilgjengelige adkomster. Det ble ikke registrert tegn til aktive fuktproblemer eller lekkasjer i kaldloftene på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset lufting fra raftene, noe som kan gi redusert ventilasjon av kaldloftet. Videre er det registrert enkelte områder med mangelfull isolasjon i loftsbejelaget. I kaldloftet over tilbygget er det observert musefeller, noe som indikerer at det har vært eller er risiko for aktivitet fra gnagere. Det er ikke registrert dampspærre mellom varm og kald side av konstruksjonen. Manglende dampspærre er vanlig for boliger fra oppførings tiden, men innebærer økt risiko for at varm og fuktig inneluft kan trenge opp i loftskonstruksjonen og føre til kondensdannelse og fuktrelaterte skader, særlig i perioder med lave utetemperaturer. Det ble ikke registrert synlige følgeskader som følge av disse forholdene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen av kaldloftet ved raftene dersom dette er praktisk gjennomførbart, samt etterisolere områder med mangelfull isolasjon for å redusere risikoen for varmetap og kondens. Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloftet for å avdekke eventuell kondens, fukt eller begynnende råteskader. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider eller etterisolering av loftet bør etablering av en kontinuerlig dampspærre vurderes som et fuktførebyggende tiltak. Samtidig er det viktig å sikre tilfredsstillende ventilasjon av kaldloftet. Loftet bør kontrolleres jevnlig med tanke på eventuell aktivitet fra gnagere, og nødvendige tiltak for tetting av adkomstpunkter og skadedyrbekjempelse bør utføres ved behov.



Fuktmåling i undertak i delen fra byggeår.



Oversiktsbilde av kaldloftet i delen fra byggeår.



Fuktmåling i undertaket i tilbygg.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde fra kaldloftet i tilbygg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er ukjent om de opprinnelige ytterveggene fra byggeåret er isolert. Tilbygget mot vest, oppført i 1963, antas å være oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er utvendig kledd med trekledning av ulik alder. Sørveggen og gavlveggen mot vest er kledd med liggende trekledning fra 2009. Gavlveggen mot øst har stående trekledning av noe nyere årgang, trolig fra begynnelsen av 2000-tallet. Vinduene i denne fasaden er fabrikkert i 2001. Nordveggen har stående trekledning fra byggeåret eller eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Ytterkledningen er av varierende alder og vedlikeholdsgrad. Nordveggen har værslitt trekledning med spredte råteskader. Skadene er forårsaket av langvarig vær- og fuktpåvirkning og er typiske aldersrelaterte forhold. Videre nedbrytning må forventes dersom forholdet ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Skadde kledningsbord bør skiftes ut, og fasaden bør overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak og nedbrytning. Det anbefales samtidig å kontrollere underliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader i forbindelse med utskifting av kledningen.



Dårlig kledning mot nord.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - av nyere årgang

Beskrivelse

Hele sørfasaden i hovedetasjen, samt kjøkkenvinduet og vinduene i det innredede rommet i kjelleren, har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fabrikkert i 2009.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - av eldre årgang/byggeår

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og eldre trevinduer med koblet glass. Enkelte vinduer med 2-lags isolerglass er fabrikkert i 2001, mens de øvrige vinduene med koblet glass er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Kjellerdør mot øst

Beskrivelse

Det er en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren er av eldre årgang og har registrert funksjonssvikt. Døren fungerer ikke tilfredsstillende ved åpning og lukking, og tilstanden vurderes å skyldes aldersrelatert slitasje og deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren anbefales skiftet ut. Lokal utbedring vurderes ikke som en hensiktsmessig eller varig løsning på grunn av dørens generelle tilstand og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Karm er helt løs. Døren må skiftes ut.

TG 1 Ytterdør mot nord

Beskrivelse

Ytterdør mot nord er en fabrikk malt hovedytterdør med 2-lags glass av nyere årgang.

TG 1 Hovedinngangsdør og skyvedør med utgang fra stue

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er av teak, og skyvedøren fra stuen er en heve-/skyvedør i treverk. Dørene er av eldre årgang men er funksjonelle.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdør mot nord og balkongdør med utgang fra gang mot øst

Beskrivelse

Det er fabrikk malt hovedytterdør med to-lags glass med utgang mot nord av nyere årgang, og fabrikk malt balkongdør i tre med to-lags glass med utgang fra gang mot øst, fabrikkert i 2021.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Syd og vestvendt veranda oppført i tre og betong på ca. 17 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt fra 89-103 cm.

Syd og østvendt veranda oppført i betong på ca. 14 kvm med utgang fra gang. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 98 cm.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av laminat, betong og gulvbelegg.

Gulvoverflatene er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse av overflatenes tilstand. Unntaket er gulv på kjøkken og våtrom, som er tilstandsvurdert.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater, malte glatte flater og trepanel.

Vegg og himlinger er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse av overflatenes tilstand. Unntaket er gulv på kjøkken og våtrom, som er tilstandsvurdert.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

1. Etasje:

Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 40 mm. avvik. 29 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

• I stuen er det målt ca. 21 mm lokal høydeforskjell over 2,0 meter. På kjøkkenet er det målt ca. 11 mm lokal høydeforskjell over 2,0 meter. Total høydeforskjell gjennom rommet er målt til ca. 29 mm i stuen og ca. 40 mm på kjøkkenet. Målingene er utført på tilfeldige steder i de aktuelle rommene.

Det er registrert merkbare skjevheter og nedbøyninger i gulvkonstruksjonen. Målingene viser lokal høydeforskjell over 15 mm og total høydeforskjell over 30 mm, hvilket overskrider toleransekravene i NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

• De registrerte skjevhetene vurderes å være et resultat av setninger, deformasjoner eller naturlige bevegelser i bygningen over tid. Forholdet kan påvirke møblering, dørfunksjon og den generelle opplevelsen av gulvene, men det ble ikke registrert forhold som alene indikerer behov for umiddelbare konstruktive tiltak.

Dersom det planlegges utskifting av gulvoverflater eller annen ombygging, må det påregnes oppretting av gulvene for å oppnå tilfredsstillende planhet. Dersom skjevhetene utvikler seg eller øker over tid, anbefales nærmere bygningsfaglig vurdering av årsaken.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to stk teglsteinpipen fra byggeår, ildsteder er montert i stuen i hovedetasje og er av nyere årgang. Kjeller/underetasje er det eldre peiser. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuell pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuksikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemode sammen med visuell kontroll av overflater.

Vurdering av avvik:

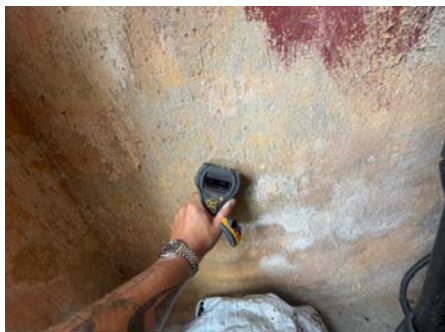
- Det er registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur og betonggulv i rom under terreng. Ved befaringen ble det også registrert synlige tegn på fuktbelastning i form av saltutslag, avflassing av overflatebehandling og stedvis misfarging på grunnmuren. Rom under terreng er naturlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. De registrerte forholdene kan ha sammenheng med kapillært opptrekk fra grunnen, aldrende eller mangelfull drenering, utilstrekkelig utvendig fuksikring, terrengforhold eller begrenset uttørkingsevne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Ingen strakstiltak anses som nødvendige ut fra forholdene registrert ved befaringen. Dersom rom under terreng på et senere tidspunkt ønskes innredet til oppholdsrom eller annet innvendig bruk, bør det benyttes konstruksjonsløsninger som er tilpasset fuktutsatte kjellerkonstruksjoner. Organiske materialer bør ikke monteres direkte mot grunnmur eller betong uten tilfredsstillende fuksikring og lufting. Gulv på grunn bør samtidig oppgraderes med isolasjon og dampspærre/fuktsperre i henhold til gjeldende byggeskikk. Eventuelle innvendige arbeider bør først utføres etter at årsaken til den registrerte fuktbelastningen er vurdert og nødvendige tiltak på utvendig fuksikring eller drenering er gjennomført ved behov.



Fuktsøk, utslag på fukt.



Fuktsøk, utslag på fukt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn på skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter. I mørkeloftet er det registrert musefeller. Det er ikke påvist musesperre montert bak kledningsbord på yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre årgang, eksakt alder er ikke kjent. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Ventilering skjer via elektrisk avtrekksvifte. Rommet mangler tiluft.

Det er ikke etablert sluk i gulvet. Avløpet fra dusjkabinettet er ført gjennom gulvkonstruksjonen. Gulvet har flere sprukne fliser, og det er usikkert om gulvkonstruksjonen har membran eller annet fungerende tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Badet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. I henhold til NS 3600:2025 skal våtrom med slike konstruksjoner gis TG3 som følge av tettesjiktets høye alder og usikre gjenværende levetid, uavhengig av om det er registrert lekkasjer eller fuktskader ved befaringen.

I tillegg er det registrert flere forhold som forsterker avviket, herunder manglende sluk i gulvet, avløp fra dusjkabinett ført gjennom gulvet, flere sprukne gulvfliser og usikkerhet om gulvkonstruksjonen har membran eller annet tettesjikt. Disse forholdene medfører økt risiko for vanninntrengning og følgeskader dersom vann kommer ut på gulvet eller ved lekkasje fra sanitærinstallasjonene.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. På bakgrunn av alder, utførelse og de registrerte avvikene anbefales totalrenovering av badet. Ved rehabilitering bør det etableres nytt sluk, dokumentert membran/tettesjikt, korrekt fall til sluk, tilfredsstillende ventilasjon og nytt røropplegg. Inntil badet rehabiliteres bør det utvises aktsomhet ved bruk, da konstruksjonen har begrenset sikkerhet mot vannskader og lekkasjer.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Rommet har ikke sluk.



Oversiktsbilde av badet.



Sprekk i flis.



Sprekk i flis.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flere aldersrelaterte avvik, og den samlede tilstanden tilsier at våtrommet ikke lenger tilfredsstiller dagens forventninger til funksjon, sikkerhet og utførelse. Det er registrert manglende sluk i rommet, og konstruksjonen har en forhøyet risiko for fukt- og vannskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater/panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 60-tallet da boligen ble tilbygget. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Innredningen er gammel, men er funksjonelt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørpropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran plassert ved yttervegg i uinnredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast av nyere årgang. Ifølge selgere er alle eldre avløpsrør skiftes ut. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe av eldre årgang i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service og høy alder kan medføre redusert effekt, økt energibruk og fare for driftstans. Uten tiltak vil det være risiko for at varmepumpen får kort gjenværende levetid og behov for utskifting på kort sikt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2019, plassert i uinnredet kjellerrom. Rommet har sluk, men sluken ligger på et høyere nivå enn gulvet, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Sluket i rommet er plassert på et høyere nivå enn gulvet der varmtvannsberederen står. Ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann derfor ikke ledes til sluket, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved montering av lekkasjesikring, oppkantet oppsamlingskar med avløp eller annen egnet løsning. Dersom forholdet ikke utbedres, vil en eventuell lekkasje kunne medføre vannskader på bygningskonstruksjonene.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i kott i hovedetasje. Ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer er forelagt. Det er ukjent når sist el-tilsyn ble utført. Salget er dødsbo, lite informasjon om anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere, alder og funksjon er ukjent.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge selger ble det utført dreneringsarbeider langs baksiden av boligen ca. 2009–2010, i forbindelse med utbedring av en forsikringsskade. Det er opplyst at det ble lagt nye drenerør, montert grunnmursplast på utsiden av grunnmuren og tilbakefylt med stedlige masser. Det foreligger ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene utover en fremlagt besiktigelsesrapport fra 2009.

Besiktigelsesrapporten dokumenterer at boligen hadde en tidligere forsikringsskade i kjeller som skyldtes lekkasje fra nedgravd hovedinntaksledning utvendig. I forbindelse med skadeutbedringen ble det utført rivings- og gjenoppbyggingsarbeider i berørte kjellerrom. Rapporten opplyser videre at dreneringen langs deler av boligen ble oppgradert, grunnmursplast montert og terrenget tilpasset med fall fra bygningen.

Resterende drenering rundt boligen er, så langt kjent, fra byggeåret og må påregnes å ha redusert restlevetid sammenlignet med nyere dreneringsanlegg. Manglende dokumentasjon gjør at utførelse og omfang av de opplyste dreneringsarbeidene ikke har vært mulig å verifisere.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein. Grunnmur er malt utvendig. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Ifølge selgere er både vanninntak og utvendige avløpsledninger skiftet i 2009, opplyst å være i plast både vann og avløpsledningene.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

Septiktank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsledning. Avløpsanlegget består av privat slamavskiller tilkoblet kommunalt ledningsnett. Ifølge opplysninger fra Molde Vann og Avløp er eksisterende slamavskiller en mindre modell (ca. 1 m³) som ikke tilfredsstiller gjeldende standard. Det er i tillegg etablert en synkekum som ikke er godkjent. Kommunen opplyser at synkekummen bør erstattes med en godkjent slamavskiller med tett bunn.

Det foreligger opplysninger fra Molde Vann og Avløp om at eksisterende slamavskiller ikke tilfredsstiller gjeldende standard, og at etablert synkekum ikke er godkjent. Forholdet kan medføre krav om oppgradering eller utskifting for å tilfredsstille gjeldende krav. Det anbefales at kjøper undersøker forholdet nærmere med Molde Vann og Avløp og påregner kostnader til oppgradering av avløpsløsningen dersom kommunen stiller krav om dette. Eventuelle tiltak og kostnader er ikke vurdert av takstmannen.

Septiktank er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Stabburet er oppført i laftet tømmerkonstruksjon og står på steinfundamenter med oppjekkede trestolper. Taket er tekket med torv. Innvendig har bygningen synlige tømmervegger, synlige takåser og tregulv. Bygningen er et eldre stabbur med enkel standard og uten tekniske installasjoner.

Det ble registrert omfattende skjevheter, setningsskader og råteskader i konstruksjonen.

Vedlikehold

Bygningen har omfattende vedlikeholdsbehov og er i en slik tilstand at det må påregnes betydelige utbedringer dersom den skal bevares.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra stemplede tegninger.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og pusset og malte blokker som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av metallplater. Malte vippeporter av tre.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

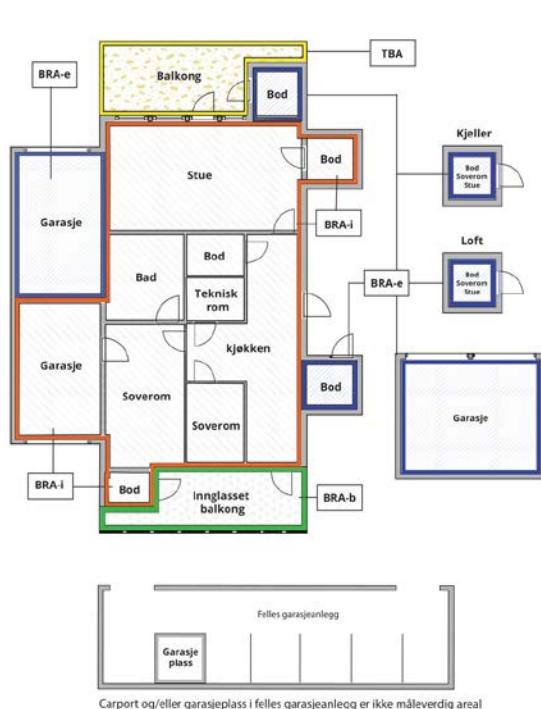
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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	120	5		125	31
Underetasje/kjeller	95			95	
SUM	215	5			31
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, kott, gang, 4 soverom, bad/vaskerom	Bod, vedskjul	
Underetasje/kjeller	Hall m/trapp, innredet rom, gang, uinnredet kjellerrom, bod, bod/vaskekjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke originale bygningstegninger for boligen. Det er kun fremlagt tegninger knyttet til et senere tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	

SUM		32
SUM BRA	32	

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Marianne Klokset Aspås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	226	5		0	1330.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lensmannsbrekka 37

Hjemmelshaver

Aspås Marianne Klokset, Klokset Odd, Klokset
Svein Magnus, Øverås Unni Klokset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Det er kommunedelplan som gjelder, og boligen ligger i område avsatt til bolig.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, natursteinsmur, gruslagt innkjørsel etc. Eiendommen er kupert og skrånende med terrasserte nivåer og støttemurer som tar opp terrengforskjeller. Fra eiendommen er det vid utsikt mot fjord og omkringliggende fjell. Adkomst skjer via gruslagt innkjørsel og frittstående garasje. Tomten er beplantet med trær, prydbusker og blomsterbed, og fremstår generelt som normalt opparbeidet og vedlikeholdt.

Eiendommen har tidligere vært et småbruk. På tomten står det en eldre laftet stabbur samt betongester av en tidligere låve. Låven er revet, og kun deler av betongkonstruksjonen står igjen. Den gjenværende betongkonstruksjonen fremstår i svært dårlig teknisk stand og må betraktes som et rivningsobjekt. Det står også en frittstående dobbelgarasje på eiendommen. Tomten fremstår som romslig med gode sol- og utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

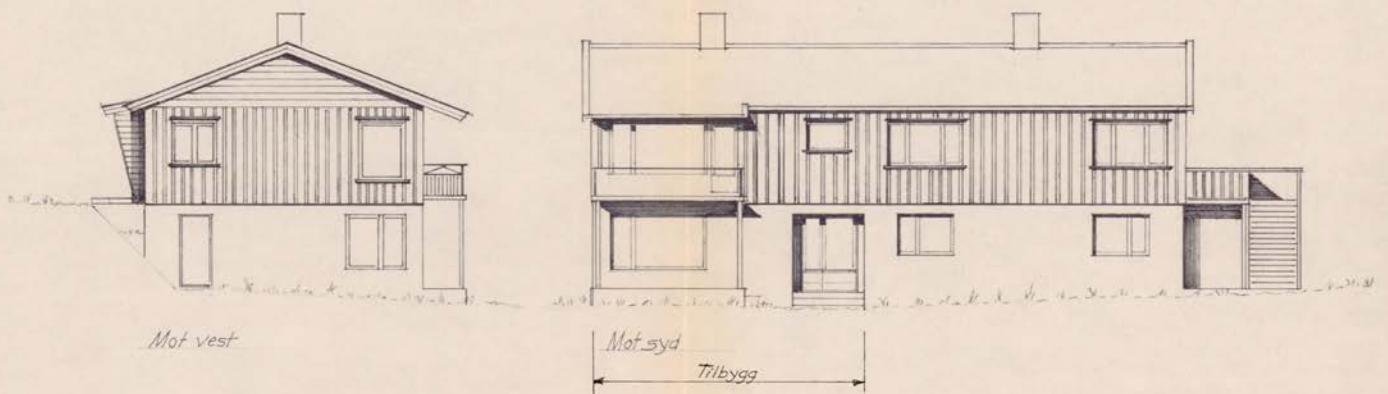
Areal

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

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

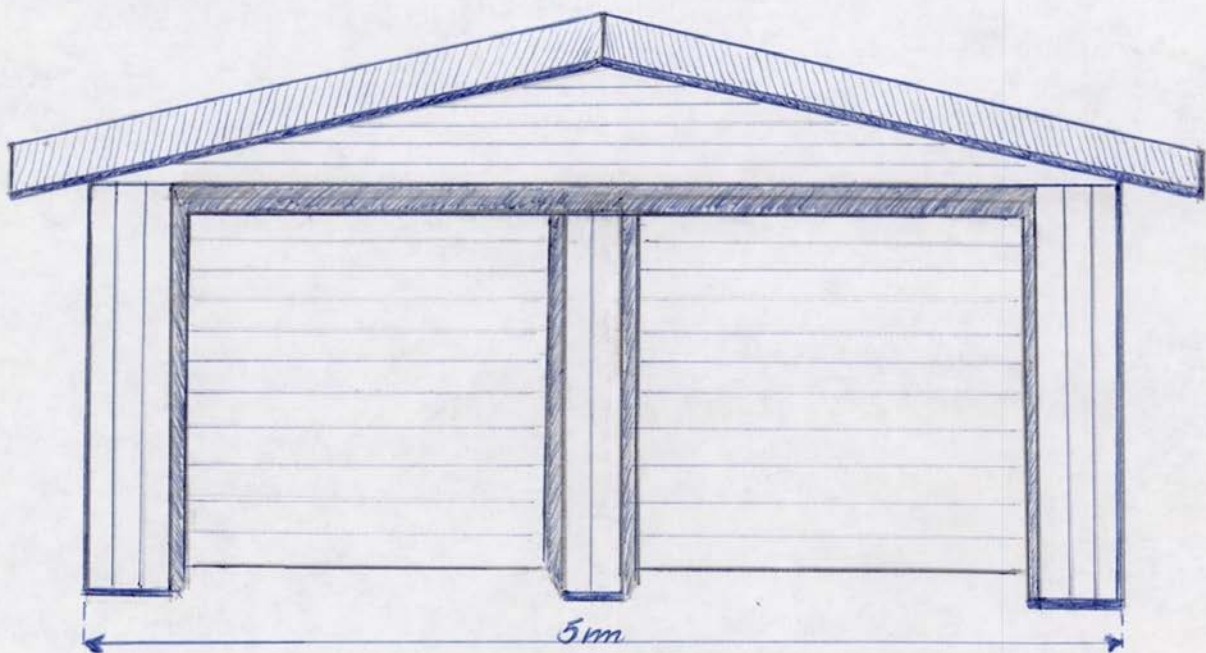
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Gr.nr.	Bc.nr.	Målestokk	Tegn. <i>J.B.</i>
Eier: Jørgen Klokset, Eidsvåg		1:100	Trac.
Fasader		Kfr.	
Tilbygg bolig 42.6 m ²		Erstatning for:	
		Erstattet av:	

Forfra.



1. etasje.

GODKJENT AV
NESSET BYGNINGSRÅD 19/1-82

Tom Langness.
TEKNISK SJEF

5m x 6m

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

8/11, 1971

Arbeidssted	Gnr. 26, br.nr. 6. Nesset kommune.
Arbeidets art	Mur og tømmermannsarbeider.
Bygningens art	Tilbygg til eldre våningshus.
Byggherre	Jørgen Klokset. 6460 Eidsvåg i R.
Byggemelder	- " -
Ansvarshavende	- " -

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Første etasje er ferdig fullført, og klart til innflytting.

I sokkeletasjen gjenstår en del innredningsarbeide samt trapp.

Kommuneingeniøren i Nesset.
6460 Eidsvåg i R.

Eidsvåg den 8/11, 1971.

R. Agstøl

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS		Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS		Dato: 19.06.2026
			Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde		
			Telefon: 71 19 18 00		
			E-post: postmottak@molde.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	226	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lensmannsbrekka 37, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.11.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 27.06.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 2
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Anmerkning:

- Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm (vestre pipeløp)

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

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

**MOLDE VANN OG AVLØP KF**

MOLDE VANN OG AVLØP KF

Dato: 18.06.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om vann og avløp

Gnr:	226	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lensmannsbrekka 37, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Vannforsyning	Avløp
Offentlig ☒ Privat ☐	Offentlig ☒ Privat ☐
Er det registrert avvik: Ja ☐ Nei ☐	Er det registrert avvik: Ja ☐ Nei ☐
Merknad til avvik:	Merknad til avvik:

Kommentarer:

Privat slamavskiller som er koblet til kommunal ledning. Slamavskilleren er liten ut i fra gjeldende standard, 1 m3. Det er dessuten en synkekum som per i dag ikke er godkjent. Denne bør byttes til en godkjent slamavskiller med tett bunn.

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

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	HARGOTHAUGEN	Beregnet areal	1330.4
Etablert dato	16.12.1935	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	04.11.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.12.2020 07.12.2020	OPPM-20/01643		224/12, 224/22, 225/4, 226/3, 226/5, 226/6
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.12.2020 07.12.2020	OPPM-20/01643	Tinglyst 07.12.2020	224/12 (-1295,3), 224/31 (1295,3) 224/22, 225/4, 226/3, 226/5, 226/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	226/5
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.07.2011 12.09.2011	2011/840		224/12, 224/22, 225/4, 226/3, 226/5, 226/6
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	27.06.2008 22.06.2009			226/5, 226/6
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	27.06.2008 22.06.2009			225/4, 226/5, 226/6
Forretning over eksist. matrikkelenhet Jordskifte	11.02.2008 15.04.2008	1500-2007-0012		225/4, 226/5, 226/6, 226/7, 226/14, 226/18, 226/56, 1543-Mnrmangler
Skylddeling Skylddeling	05.01.1944			226/5, 226/6
Skylddeling Skylddeling	16.12.1935			226/1, 226/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6961483.69	450196.38	0	Nei	1330.4	
Teig med flere matrikkelenheter	6960741.75	450445.65	0	Ja	3576.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLOKSET SVEIN MAGNUS F020258*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Åslivegen 42 6390 VESTNES	Bosatt (B)
ASPÅS MARIANNE KLOKSET F070852*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Aspåsvegen 25 6636 ANGVIK	Bosatt (B)
KLOKSET ODD F121050*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	BERGVEIEN 5 6516 KRISTIANSUND N	Bosatt (B)

ØVERÅS UNNI KLOKSET F291264*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	ØVERVEGEN 59 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL	Bosatt (B)
-------------------------------------	--------------------------	--	------------

Adresse

Vegadresse: *Lensmannsbrekka 37*

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	180926585		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	180926577		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	180926593		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 180926585: 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	Referanse
Tatt i bruk		19.08.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lensmannsbrekka 37	H0101	226/5	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 180926577: Garasjeuthus anneks til bolig (181), 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	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.08.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	226/5	-	-	-	-	-

3: Bygning 180926593: Garasjeuthus anneks til bolig (181), 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	

Bygningsstatushistorikk

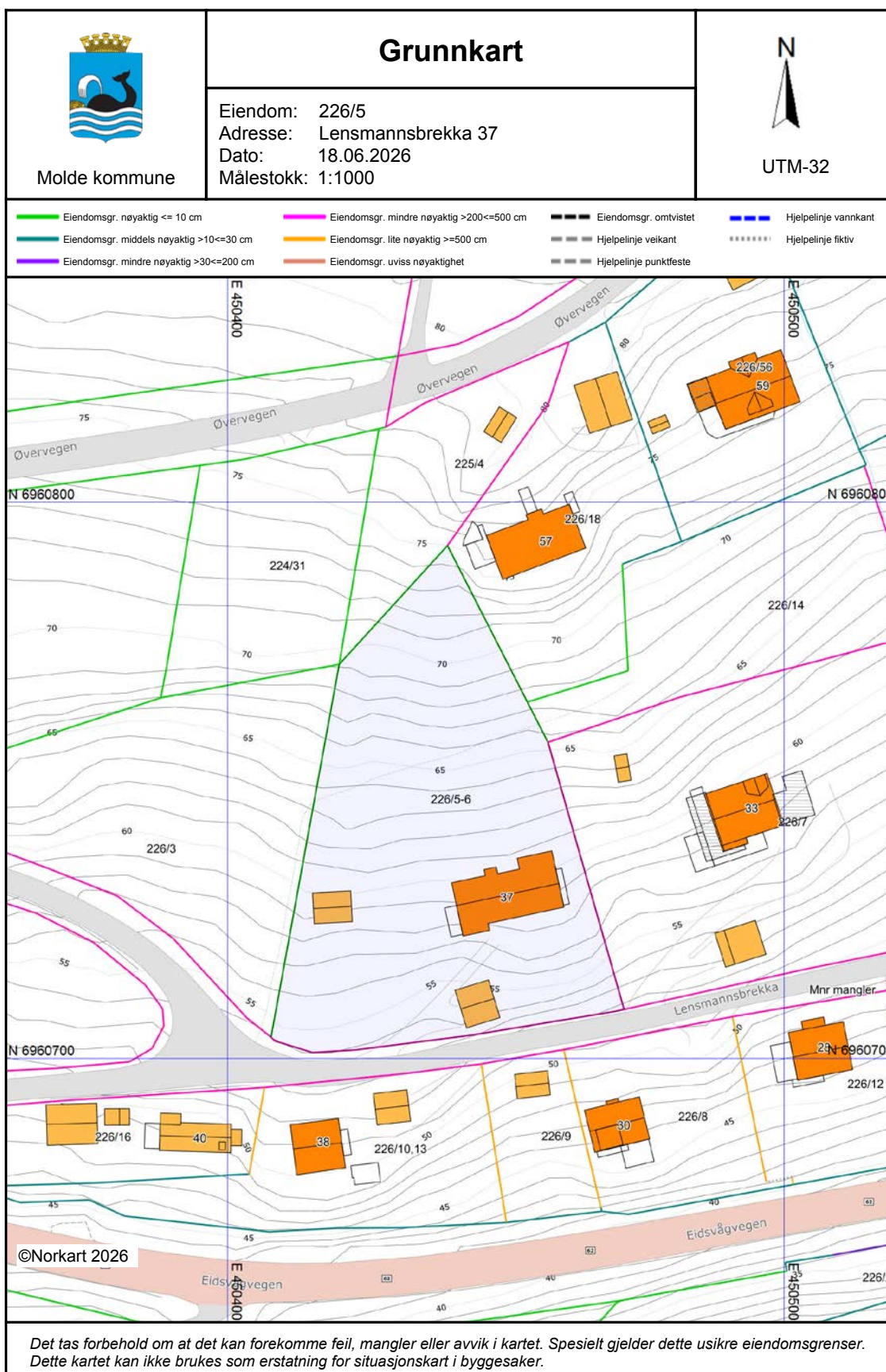
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.08.2005	

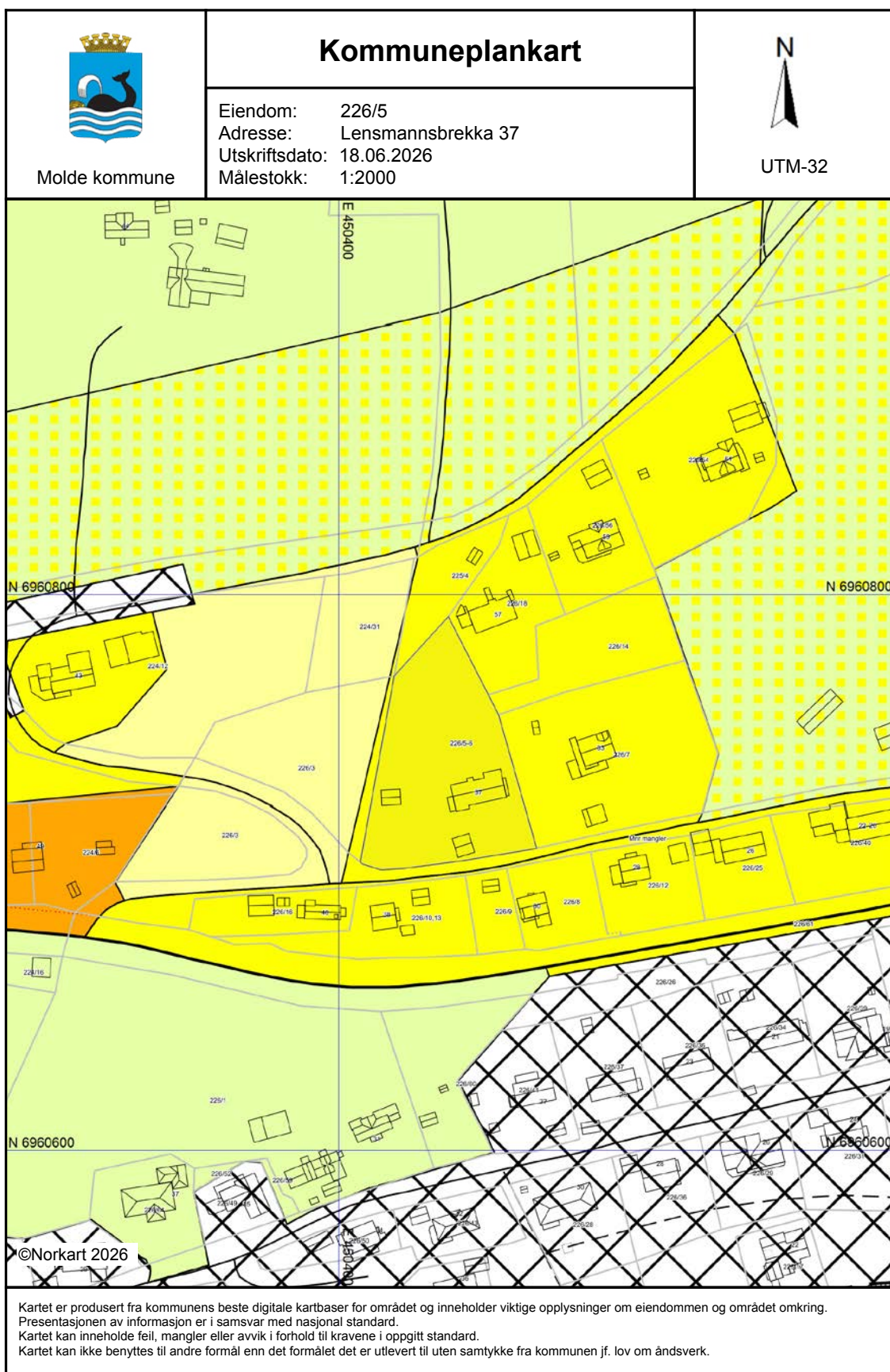
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	226/5	-	-	-	-	-



0204060m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 14.08.2026 16:13 Eiendomsdata verifisert: 14.08.2026 16:12	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 2.2 0.0 0.1 1.5 0.2 2.4 0.0 6.4 6.4	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI GÅRDSKART 1506-226/6/0 Tilknyttede grunneiendommer: 226/5/0-226/6/0-226/14/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	





Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

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 § 2)

-  Grense for restriksjonsområde

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985 § 2)

-  Angittthensyngrense
-  Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - nytt

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 – <i>Konsekvenser for natur, kulturminner og kulturlandskap i Eikesdal</i>, 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 bindene 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 en hver gjeldene 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.	

Nabolagsprofil

Lensmannsbrekka 37

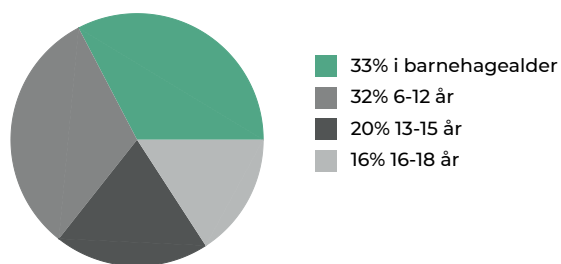
Offentlig transport

🚶 Hargaut Linje 902	4 min 🚶 0.4 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	40 min 🚶

Skoler

Eidsvåg barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 224 elever, 15 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Sunndal videregående skole 300 elever	35 min 🚶 37.8 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	47 min 🚶 50.8 km

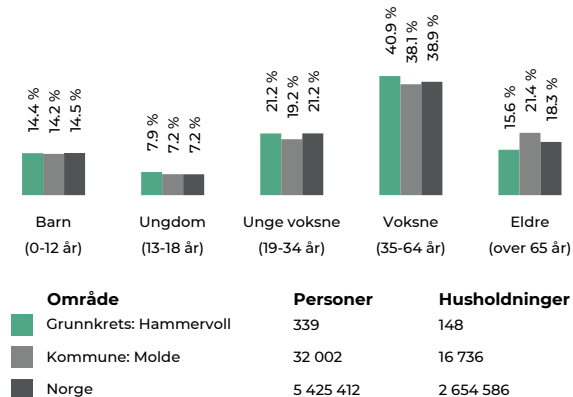
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Eidsvåg barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 🚶 2.4 km
Farmen friluftsbarnhage (1-5 år) 22 barn, 2 avdelinger	10 min 🚶 8.8 km
Eresfjord barnehage (0-5 år) 28 barn	19 min 🚶 20.3 km

Dagligvare

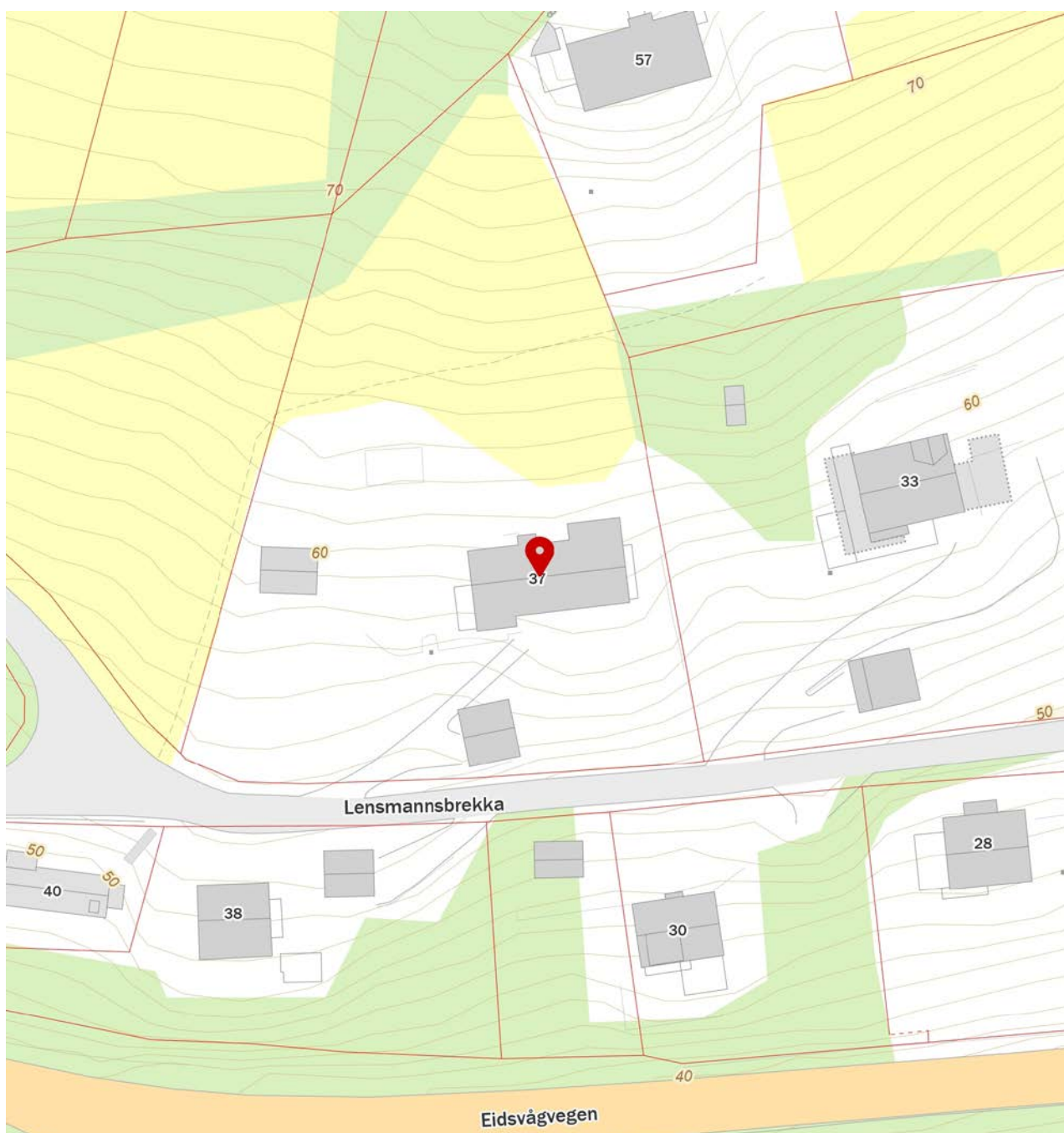
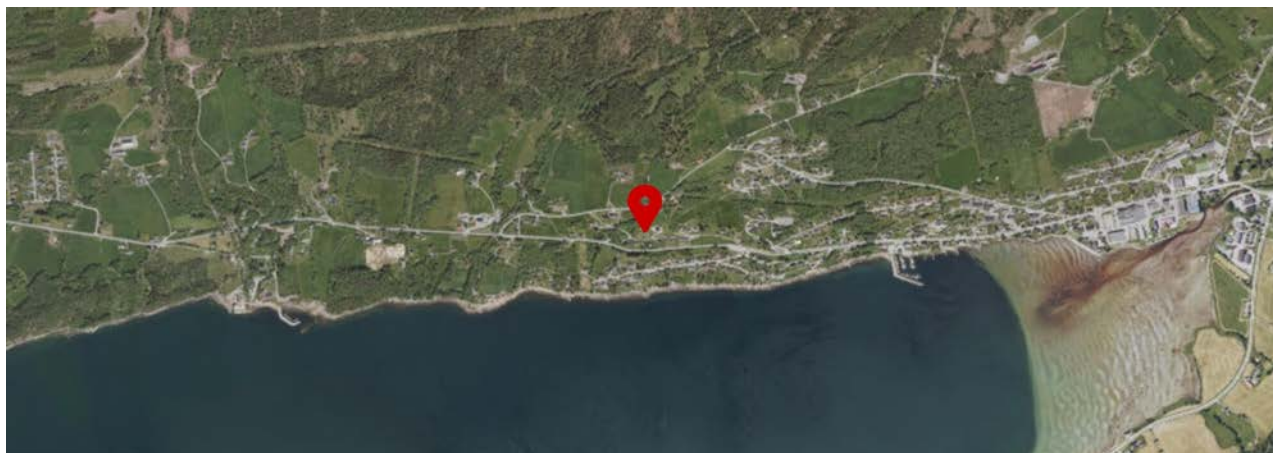
Bunnpris Eidsvåg PostNord	20 min 🚶 1.9 km
Coop Extra Eidsvåg Post i butikk	21 min 🚶 2 km

Sport

🏀 Hargaut ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.6 km
🏀 Hammervollhagen Nærmiljøanlegg Ballspill	12 min 🚶 0.9 km
🏊 Kleivehallen treningssenter	21 min 🚶



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



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



Adresse

Lensmannsbrekka 37, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

Dato for energimerking

21.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-323012

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

180926585

Gårdsnummer

226

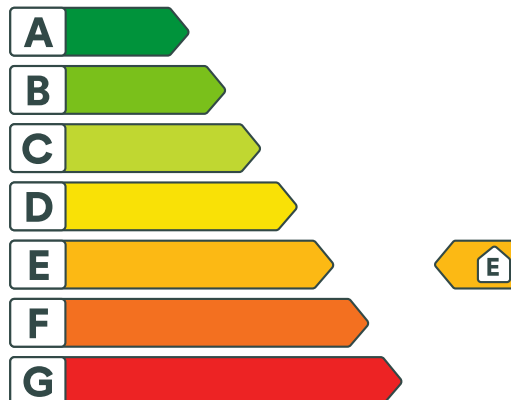
Bruksnummer

5

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1947

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

287,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

285,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

61 396 kWh



Lensmannsbrekka 37, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL



Detaljering

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



Lensmannsbrekka 37, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

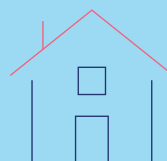
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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: 15-0167/26

Adresse: Lensmannsbrekka 37, 6460 EIDSVÅG I
ROMSDAL, gnr. 226, bnr. 5 og 6 i Molde
kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/