

Risanvegen 204

KORTGARDEN

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Småbruk BRA-i/BRA Total 197/197 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Risanvegen 204

**Småbruk med flott beliggenhet og utsikt - 4(5)
sov - naust - løe - jaktrett**

Adresse	Risanvegen 204 6455 KORTGARDEN
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	197/197 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1978
Soverom	4

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Risanvegen 204!

Småbruk med enebolig, løe, stabbur og naust, samt stor tomt med naturskjønn beliggenhet på Kortgarden. Det følger også jaktrett med eiendommen, som del av Kortgarden storviltvald - utbytte etter avgitt utmarksareal.

Boligen er fra 1978 og har et bruksareal på 197 m² fordelt på to etasjer. Hovedetasjen inneholder stue/kjøkken, entré, tre soverom og bad, mens underetasjen har bad, vaskerom, hall, to soverom og uinnredet kjellerrom.

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser ved foten av Skålafjellet, med flott utsikt mot Fannefjorden. Området byr på gode solforhold, turmuligheter og nærhet til friluftaktiviteter, samtidig som det er kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

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	6
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	34
Vedlegg	37
Budgivning	114

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Kortgarden, et område langs Fannefjorden ved foten av Skålafjellet, omtrent 27 km øst for Molde sentrum. Området har et landlig preg med aktivt jordbruk, enkelte boligfelt og spredt boligbebyggelse. Det er kort avstand til lysløype, skytterbane og attraktive tur- og friluftsområder, med gode muligheter for rekreasjon i nærliggende natur og på Skålafjellet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Risan, kun 2 minutters gange unna. Linje 487 ligger 0,2 km fra eiendommen, og Molde Lufthavn, Årø, kan nås på 21 minutter med bil.

Dagligvarebutikker som Nærbutikken Vågane og Joker Kleive ligger henholdsvis 11 og 13 minutter unna med bil, og det finnes flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert Kleive oppvekstsenter skole og Vågsetra barne- og ungdomsskole.

Eiendommen har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet med rolige og landlige omgivelser, og byr på gode utearealer med rikelig plass til lek og aktivitet.

ADKOMST

Risanvegen 204

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.











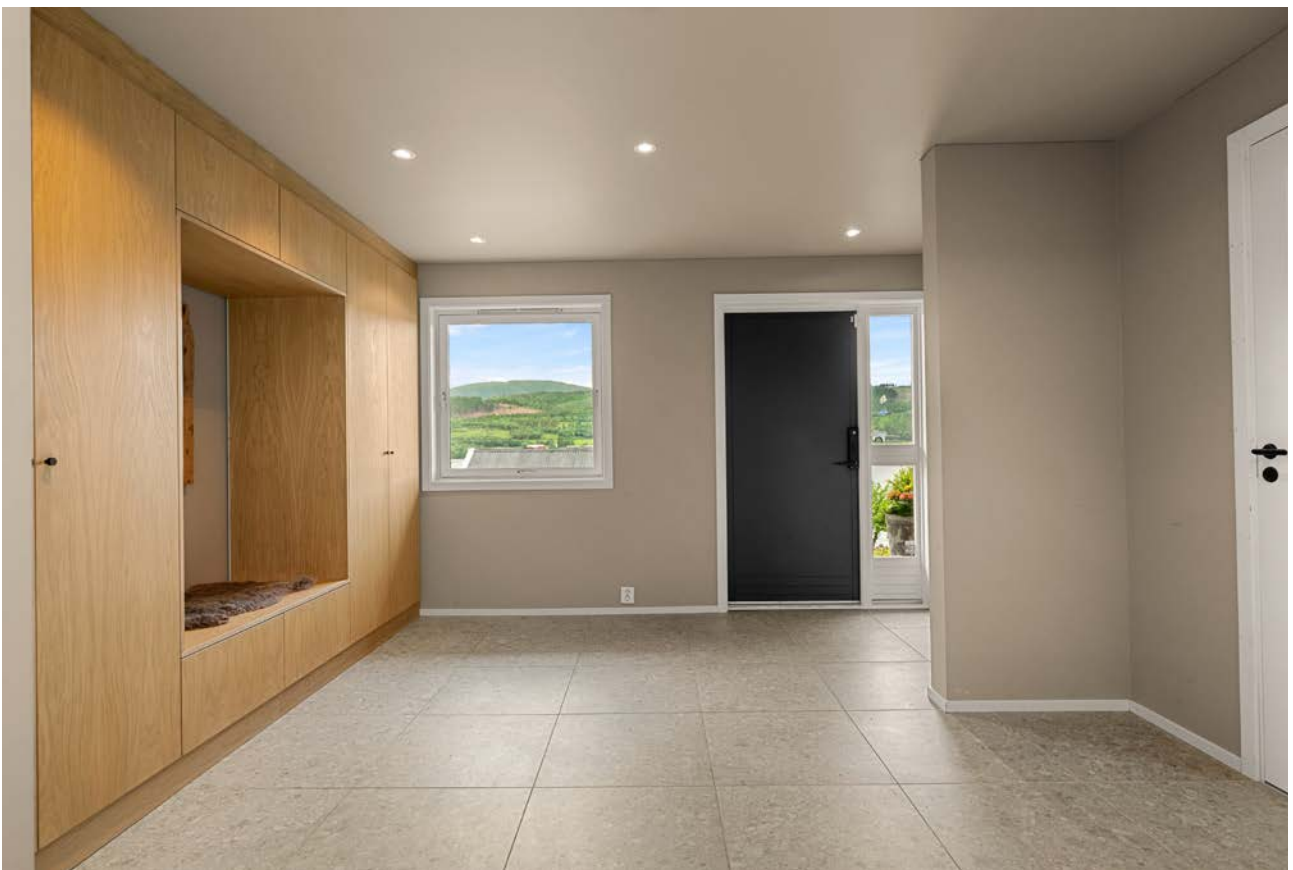


















Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Risanvegen 204, 6455 KORTGARDEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0139/26

SELGER

Øystein Vikhagen
Tonje Sætran Vikhagen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 98, bruksnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

D

TOMT

Eiet tomt på 390.695 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet eiendom med et samlet areal på ca. 390 695 kvm fordelt på seks teiger. Av dette utgjør ca. 360 000 kvm skog- og utmarksarealer, ca. 25 500 kvm dyrket mark og ca. 4 500 kvm opparbeidede arealer bestående av bebyggelse, gårdstun og hage. Eiendommen er ikke i aktiv landbruksdrift per i dag. Arealene ned mot sjøen blir slått og holdt ved like. Det er ikke dyrehold på eiendommen i dag med unntak av noen geiter, eiendommen har tidligere vært benyttet til storfehold med okser.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1978

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1978 og er fundamentert med støpte betongkonstruksjoner mot grunn. Grunnmuren er oppført med betongstein som er utvendig pusset og malt. Dreneringen er fra byggeåret, og normal byggeskikk tilsier drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser.

Yttervegger er oppført som en bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende bordkledning fra byggeår.

Taket har en saltaksform og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Undertaket er utført med

sponplater, og taket er tekking med pappshingel. Loftet er et kaldloft med lufting fra raft.

Takrenner og nedløp er utført i metall, med nedløp ført ned i rør i grunnen.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, og gulv mot grunn er utført som støpte betonggulv.

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med trelags isolerglass fra byggeår, samt enkelte utskiftede vinduer. Hovedytterdøren er en teakdør av eldre årgang. Det er en malt balkongdør i tre med trelags glass, og en nyere balkongdør i tre med to-lags glass som er utvendig bekledd med aluminiumsbeslag.

Eiendommen har verandaer og plattinger oppført i trekonstruksjoner. Dette inkluderer en vestvendt og en nordvendt veranda, begge med rekkverk av tre, samt en mindre platting øst for boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Pappshingel er langt på vei brukt opp sin tekniske levetid i ut fra levetidstabeller. Levetid for pappshingel tak er satt til 20-30 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Det er påvist noe mose på taket mot nord helt nede ved takfot. Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekingen over tid.

- Utvendig - Vinduer fra byggeår

Avvik: Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringstidspunktet. Vinduene er imidlertid ca. 37 år gamle og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid for denne type vinduer. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder. På grunn av alder foreligger det økt risiko for punktering av isolerglass, slitasje på beslag og redusert tetthet over tid.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert omfattende sotlignende misfarging (heksesot) på himlingen i stue og kjøkken. Heksesot kan skyldes flere forhold, blant annet partikkelholdig inneluft, utilstrekkelig ventilasjon, kuldebroer eller endrede temperatur- og fuktforhold i konstruksjonen. Boligen har etterisolert kaldloft, og det vurderes som sannsynlig at forhold ved loftskonstruksjonen og ventilasjonen kan ha medvirket til problemstillingen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert skader i vinylbelegget på gulvet i kjellergang/uinnredet rom. Belegget har redusert overflatekvalitet som følge av slitasje og skade.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsone. Tetteløsningen rundt vinduet er ukjent. I våtsoner skal det normalt benyttes vindu egnet for våtrom, eksempelvis PVC-vindu, med membran ført og tett tilsluttet vinduskarm, samt flislagte kanter rundt vinduet. Løsningen med vindu og eventuelle utførelser eller lister i tre i våtsone vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 12 mm, og manglende tett membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - Underetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Membran/tettesjikt - vegg ved skyllekar

Avvik: • Det er avvik:

Det er pusset og malt murvegg ved skyllekar, ikke benyttet membran/tettesjikt. Området er ikke utført i henhold til dagens teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 50 cm over og til hver side av skyllekar og helt ned til gulv.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen med unntak av lufting av kloakk ikke er ført ut og over tak/vegg, alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Ingen forhold som tyder på fuktproblematikk på befaringen.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er avvik:

Terrengfall mot grunnmur er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: TG 3 vurderes som aktuelt på grunn av de registrerte deformasjonene og risikoen for kollaps.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Tomteforhold - Septiktank

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.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring ble det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av enkelte rom. I hovedetasjen er det foretatt mindre endringer i planløsningen sammenlignet med godkjente tegninger. De registrerte endringene vurderes ikke å være søknadspliktige. I underetasjen er det derimot registrert bruksendringer i forhold til godkjente tegninger. Rom som på tegningene er angitt som sport-/redskapsrom benyttes i dag som soverom. Videre er bodareal ved hall tatt inn i hallen slik at denne er utvidet. I utleiedelen er det pågående, men ikke ferdigstilte, ombyggingsarbeider. Bad/vaskerom, stue og sovealkove har vært under oppussing, og rommet som på godkjente tegninger er angitt som stue benyttes i dag som soverom. Omgjøring av bod- og tilleggsarealer til rom for varig opphold, herunder soverom, er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Eventuell videre avklaring mot kommunen samt ansvar for nødvendige søknader og godkjenninger påhviler kjøper.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Molde VVS

Beskrivelse: 2010: Bad 1. etg Nye veggplater, nytt gulvbelegg, nytt klosett, ny innredning

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bratseth

Beskrivelse: 2023 Renovering og ny installasjon kjeller

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

Ja

Firmanavn: Elinett

Beskrivelse: Utført av Elinett

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

• 2023: Sikringsskap renoveret med nye automatsikringer. Utført av Bratseth. Samsvarserklæring foreligger. Kilde: Eier.

2020:

• 2020: Ny balkongdør i stue med aluminiumsbekledd utside. Kilde: Eier.
• 2020: Nytt vindu i stue mot vest. Kilde: Eier.
• 2020: Kjøkken oppusset med ny kjøkkeninnredning fra Sigdal. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Utført av eier. Kilde: Eier.

2017:

• 2017: Utvendig kledning sist malt. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

2016:

• 2016: Ny varmtvannstank montert. Kilde: Tidligere takstrapport/eier.

2011:

• 2011: Bad i hovedetasje oppusset. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

2005:

• 2005: Taktekking omlagt med ny pappshingel. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

2004:

• 2004: Bad i underetasje oppusset. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: LNF-område med spredt boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020 (K200801), med ikrafttredelse 28.05.2009. Et delareal på 39 564 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNF-område m/spredt boligbygging, Nåværende, innenfor område B8 Talset-Kortgarden.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Kommunen har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har to luft-til-luft varmepumper, panelovner, vedovn og gulvvarme på bad og vaskerom. Gulvvarme er installert på begge badene og vaskerommet.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Solemdal barnehage - 6 min kjøring

Kleive barnehage - 12 min kjøring

Mobarn Vågsetra barnehage - 14 min kjøring

Skoler

Kleive oppvekstsenter skole (1-7 kl.) - 12 min kjøring

Vågsetra barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) - 14 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 14.06.1978.

På daværende tidspunkt gjenstod følgende arbeid:

1. Behandling av vegg over benker i kjøkken.
2. Fullføring av belistning og malingarbeid i vaskekj eller.
3. Ventil i hybelbod.
4. Tapet må fjernes i 30 cm avstand fra feierluke.
5. Ventil i badavtrekk.
6. Oppføring av utv. trapper m/forskr. messig rekkverk inkl. rekkverk på kjellerhals.
7. Forblending av vegg ved inngang.
8. Fullføring av taknedløp.
9. Utvendig malingsarbeid.
10. Fullføring av tilfylling/terrengbehandling.
11. Eventuelle pålegg fra rørleggerkontrollen og vegvesenet må etterkommes.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring ble det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av enkelte rom. I hovedetasjen er det foretatt mindre endringer i planløsningen sammenlignet med godkjente tegninger. De registrerte endringene vurderes ikke å være søknadspliktige. I underetasjen er det derimot registrert bruksendringer i forhold til godkjente tegninger. Rom som på tegningene er angitt som sport-/redskapsrom benyttes i dag som soverom. Videre er bodareal ved hall tatt inn i hallen slik at denne er utvidet. I utleiedelen er det pågående, men ikke ferdigstilte, ombyggingsarbeider. Bad/vaskerom, stue og sovealkove har vært under oppussing, og rommet som på godkjente tegninger er angitt som stue benyttes i dag som soverom. Omgjøring av bod- og tilleggsarealer til rom for varig opphold, herunder soverom, er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Eventuell videre avklaring mot kommunen samt ansvar for nødvendige søknader og godkjenninger påhviler kjøper.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve

ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. 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 boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

14.06.1978.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen har en bygning som er SEFRAK-registrert. Dette gjelder en annen landbruksbygning som er merket med gul trekant – stabburet på eiendommen.

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 102 kvm: Stue/kjøkken, entré, 3 soverom og bad

TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 95 kvm: Bad, hall m/trapp, vaskerom, 2 soverom (det ene soverommet er byggemeldt som sport/redskap) og uinnredet kjellerrom

Løe:

Stabbur:

BRA-i: Bod/lager

Naust:

1. Etasje:

BRA-i: 2 naust

Loft:

BRA-i: Bod/lager

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal, ny i 2020, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har en kjøkkenøy med koketopp. Hvitevarer som stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenventilator er montert i himling med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble oppusset i 2011 ifølge forrige salgsoppgave. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Det er naturlig ventilering med ventil i himling.

Bad underetasje:

Badet ble oppusset i 2004 ifølge forrige salgsoppgave. Det er flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via en elektrisk styrt vifte, men mangler tilluft.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet er fra byggeår og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, pussede og malte murvegger og malt panel i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt to vegghengte skyllekar i rustfritt stål. Ventilasjon er via klaffventiler i yttervegg/grunnmur.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedetasjen er det laminat. I underetasjen er det flis, vinylbelegg og teppebelegg.

Vegger: I hovedetasjen er det malte slette vegger i stue, kjøkken og ett soverom, ellers smartpanel plater og tapet. I underetasjen er det malte slette vegger, tapet, panel og smartpanel plater.

Himling: I hovedetasjen er det malt slett himling i stue/kjøkken og ett soverom, med tak-ess plater i resterende rom. I underetasjen er det malt slett himling og tak-ess plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeår/eldre årgang.

Hovedstoppekran er plassert i vaskerommet.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

- Varmesentral: Boligen har to luft-til-luft varmepumper, fabrikkert i 2006. Den ene er plassert i et uinnredet kjellerrom og den andre på vegg i trappen mellom etasjene.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk og berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet ble renoverert med nye automatsikringer i 2023, og samsvarserklæring er forelagt. Ifølge selger vil gjenstående arbeider, inkludert tilkobling av gulvvarme i entré, bli ferdigstilt før salg. Det Lokale Eltilsyn (DLE) gjennomførte kontroll 30.10.2024 hvor det ble registrert avvik, blant annet manglende avdekning og merking i sikringsskapet, stikkontakter uten jordforbindelse og manglende deksel på koblingsboks. Per 28.02.2025 var det ikke mottatt melding om at avvikene var utbedret.

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. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen.

AREALER

BRA - i: 197 m²

BRA totalt: 197 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Bad, hall m/trapp, vaskerom, 2 soverom (det ene soverommet er byggemeldt som sport/redskap) og uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 102 m² Stue/kjøkken, entré, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 100,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Felling 714,44 kr

Renovasjon 8 936,00 kr

Slam 2 357,40 kr

Vann 5 092,80 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 3 447,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 471 718,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

60/98/4:

Heftelser i eiendomsrett:

24.10.1968 - Dokumentnr: 4715 - Erklæring

Betingelser for tillatelse til å bebygge gnr. 98 bnr. 4 med mindre avstand til offentlig veg enn fastsatt i vegloven:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.

2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig.

3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.

4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.

5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.

19.04.1974 - Dokumentnr: 2899 - Erklæring

Som eier av eiendommen Risan g.nr. 98 b.nr. 4 gir jeg med dette tillatelse til at herr Risan Bedehus eier av eiendommen Risan Bedehus g.nr. 98 b.nr. 15 setter sitt våningshus (uthus) 1,50 m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).

13.07.1976 - Dokumentnr: 5664 - Erklæring

Som eier av eiendommen Odd Einar Risan g.nr. 98 b.nr. 4 gir jeg med dette tillatelse til at herr Lars Risan, eier av eiendommen Lisabakken g.nr. 98 b.nr. 8 setter sitt våningshus (uthus) Naust 1,00 m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).

30.05.1984 - Dokumentnr: 5070 - Leiekontrakt

Leiekontrakt for forlengelse av Skålheim idrettslags lysløype. Løypa fortsetter vestover på gnr. 98 bnr. 4 i ca. 225 m. Skålheim idrettslag gis rett til rydding, grøfting og planering i en bredde av ca. 15 m. Leiekontrakten gjelder i 42 år fra 01.03.1984, til og med 01.03.2026. Gjelder denne registerenheten med flere.

GRUNNBOKSDATO

19.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Byggmesterforsikring.

DIVERSE OPPLYSNINGER**DIVERSE**

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

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

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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.07.2026

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

Fastpris vederlag kr. 49 000 (inkl. mva).

Salgsgaranti kr. 5 000,- (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. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

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

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

Boplikt kan settes som vilkår for konsesjon. Kommunen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier, og hvor lenge boplikten eventuelt skal vare. Dette blir vurdert ved innsending av konsesjonssøknad til Molde kommune.

INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odel på eiendommen.

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 dekningsalg 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 dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Brukstillatelse / Ferdigattest
Bygningstegninger
Vedtak
Matrikkelrapport
Grunnkart
Gårdskart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



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

RISANVEGEN 204

Plantegning dagen innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Brukstillatelse / Ferdigattest

Bygningstegninger

Vedtak

Matrikkelrapport

Grunnkart

Gårdskart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0139/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Sætran Vikhagen	Øystein Vikhagen

Gateadresse	
Risanvegen 204	

Poststed	Postnr
KORTGARDEN	6455

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0139/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TSV, ØV

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2010: Bad 1. etg Nye veggplater, nytt gulvbelegg, nytt klosett, ny innredning

Arbeid utført av

Molde VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2023 Renovering og ny installasjon kjeller

Arbeid utført av

Bratseth

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Elinett

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ 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
Tonje Sætran Vikhagen	9dc544df6f795cdaaa4919 c6aaf232e9c2501749	15.06.2026 14:14:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Vikhagen	e2e58427e4b5090b522e d7806a1fb0ab3a495d25	15.06.2026 14:00:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0139/26

- 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

 Risanvegen 204 , 6455 KORTGARDEN

 MOLDE kommune

 gnr. 98, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 523 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2431

Eiendomsverdi ref nr: PS3480

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er oppført i 1978 og er fundamentert med støpte betongkonstruksjoner mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående og liggende bordkledning. Taket har saltaksform og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre. Undertaket er utført med sponplater og taket er tekket med pappshingel. Loftet er utført som kaldloft med lufting fra raft og deler av loftet er etterisolert. Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med trelags isolerglass fra byggeår, med enkelte utskiftede vinduer. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunn er utført som støpte betonggulv. Boligen har verandaer og plattinger oppført i trekonstruksjoner. Bad i hovedetasjen er opplyst oppusset i 2011 med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og gulvvarme. Bad i underetasjen er opplyst oppusset i 2004 med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og gulvvarme.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med saltak tekket med pappshingel. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig bordkledning. Vinduer består hovedsakelig av trevinduer med isolerglass fra byggeår, ett nytt vindu. Boligen har verandaer og plattinger oppført i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Takrenner og nedløp er utført i metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasjen har laminatgulv, malte slette vegger, smartpanel og tapet. Himlinger består av malte slette flater og tak-ess plater. Underetasjen har flis, vinylbelegg og teppebelegg på gulv, samt kombinasjon av malte flater, panel, tapet og smartpanel på vegger. Innvendige dører er malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i hovedetasjen og bad og vaskerom i underetasjen. Badene er utført med våtromsplater på vegger og gulv med henholdsvis vinylbelegg og flis. Begge badene har gulvvarme og ordinære sanitærinstallasjoner. Vaskerommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og opplegg for integrerte hvitevarer. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk via kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann- og avløpsinstallasjoner av normal standard for byggeperioden og senere oppgraderinger. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer. Oppvarming skjer ved elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Ventilasjonen består hovedsakelig av naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra enkelte rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Adkomst skjer via gruset innkjørsel. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, støttemurer, terrasser og gangarealer. Eiendommen har utsikt mot

fjord og omkringliggende landskap.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert verandaer med rekkverkshøyde under dagens krav og med åpninger som barn kan klatre i. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg og har åpninger i rekkverk og trinn som overstiger dagens sikkerhetskrav. Det er også registrert betydelige deformasjoner og skjevheter i støttemur på baksiden av boligen som følge av markpress.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring ble det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av enkelte rom.

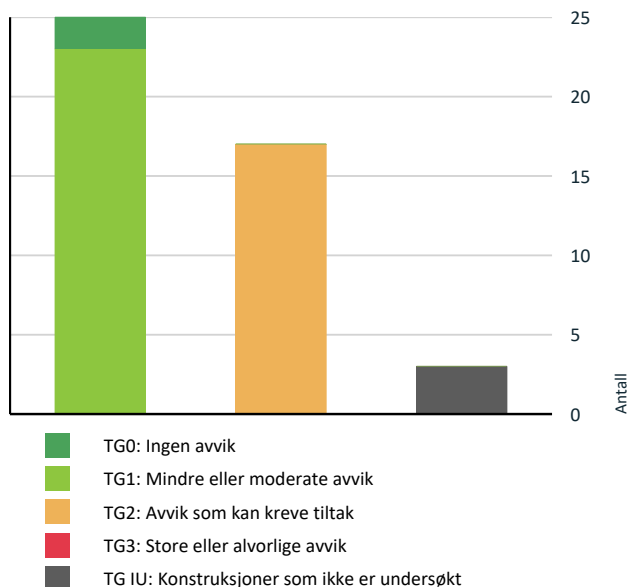
I hovedetasjen er det foretatt mindre endringer i planløsningen sammenlignet med godkjente tegninger. De registrerte endringene vurderes ikke å være søknadspliktige.

I underetasjen er det derimot registrert bruksendringer i forhold til godkjente tegninger. Rom som på tegningene er angitt som sport-/redskapsrom benyttes i dag som soverom. Videre er bodareal ved hall tatt inn i hallen slik at denne er utvidet. I utleiedelen er det pågående, men ikke ferdigstilte, ombyggingsarbeider. Bad/vaskerom, stue og sovealkove har vært under oppussing, og rommet som på godkjente tegninger er angitt som stue benyttes i dag som soverom.

Omgiøring av bod- og tilleggsarealer til rom for varig opphold, herunder soverom, er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Eventuell videre avklaring mot kommunen samt ansvar for nødvendige søknader og godkjenninger påhviler kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Membran/tettesjikt - vegg ved skyllekar [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard med hovedvekt av materialvalg og løsninger fra ulike oppgraderingsperioder. Hovedetasjen har laminatgulv, malte slette vegger, smartpanelplater, tapet og malte himlinger. Underetasjen har flis, vinylbelegg og teppebelegg på gulv, samt kombinasjon av malte flater, panel, tapet og smartpanel på vegger. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Våtrommene er utstyrt med ordinære sanitærinstallasjoner og innredninger tilpasset oppussingsperiodene. Oppvarming skjer med vedovn, elektrisk oppvarming og varmepumpe.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt vedlikeholdt med løpende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider gjennom årene. Takteking ble fornyet i 2005 og enkelte vinduer og dører er skiftet ut. Kledning og overflatebehandling fremstår vedlikeholdt, og det er utført etterisolering av deler av yttervegger og loft. Flere tekniske installasjoner er oppgradert de senere år. Bygningsdeler fra byggeår må likevel påregnes økt vedlikeholdsbehov som følge av alder og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	2005: Takteking omlagt med ny pappshingel. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
2004	Modernisering	2004: Bad i underetasje oppusset. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
2011	Modernisering	2011: Bad i hovedetasje oppusset. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
2016	Modernisering	2016: Ny varmtvannstank montert. Kilde: Tidligere takstrapport/eier.
2017	Modernisering	2017: Utvendig kledning sist malt. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.
2020	Modernisering	2020: Ny balkongdør i stue med aluminiumsbekledd utside. Kilde: Eier.
2020	Modernisering	2020: Nytt vindu i stue mot vest. Kilde: Eier.
2020	Modernisering	Ukjent år: Etterisolering av yttervegger i stue/kjøkken og soverom nærmest trapp med ca. 50 mm isolasjon på innside. Kilde: Eier.
2020	Modernisering	2020: Kjøkken oppusset med ny kjøkkeninnredning fra Sigdal. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Utført av eier. Kilde: Eier.
2023	Modernisering	2023: Sikringssskap renoverert med nye automatsikringer. Utført av Bratseth. Samsvarserklæring foreligger. Kilde: Eier.
	Modernisering	Ukjent år: Etterisolering av deler av kaldloft med ca. 100 mm isolasjon. Kilde: egne observasjoner

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har pappshingel som takteking fra 2005, besøkt fra taket.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Pappshingel er langt på veg brukt opp sin tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Levetid for pappshingel tak er satt til 20-30 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Det er påvist noe mose på taket mot nord helt nede ved takfot. Mose på taket bør fjernes, mose holder på fukt å kan skade taktekingen over tid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Oversiktsbilde, takflate mot nord helt ved takfot har noe mosedannelse.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

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

TG 1 Utstyr på tak

Beskrivelse

Det er fastmonterte stigtrinn på taktekking til skorstein.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning fra byggeår. Ifølge selger er yttervegger i stue/kjøkken og soverommet nærmest trapp etterisolert 50 mm på innside. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Sist malt ca i 2017. Musesperre er påvist montert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av sponplater. Deler av loftet er etterisolert med 100 mm glava isoalsjon, ca 2/3 deler. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

Det er en del eldre fuktmerker i undertaket, ikke utslag på fukt nå, trolig fra før taktekking ble omlagt i 2005. Ventilasjonskanal for kjøkkenventilator er ikke isolert, ellers ingen avvik påvist.



Fuktmåling i undertak, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloft, store deler av loftet er etterisolert.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Originale malte trevinduer med tre-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert større avvik ved vinduene på befaringstidspunktet. Vinduene er imidlertid ca. 37 år gamle og har oppnådd høy alder sett opp mot forventet levetid for denne type vinduer. Det er registrert noe oppsprekking i overflatebehandling/treverk enkelte steder. På grunn av alder foreligger det økt risiko for punktering av isolerglass, slitasje på beslag og redusert tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av vinduene for å opprettholde funksjon og levetid. Det må påregnes fremtidig vedlikehold og gradvis utskifting som følge av alder og normal slitasje. Ved eventuell punktering av glass vil utskifting av isolerglass eller hele vindusenheter kunne bli nødvendig.

TG 1 Nytt vindu i stue mot vest

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nytt fabrikkmalt trevindu i 2020 som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside i stuen mot vest, vinduet har to-lags glass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør av eldre årgang med elektronisk kodelås, malt balkongdør i tre med tre-lags glass med utgang fra soverom. Ny balkongdør i stue i tre med to-lags glass i 2020 som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 29,5 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 88 cm.

Nordvendt veranda oppført i tre på ca. 8 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm.

Liten platting øst for boligen på ca 2,5 kvm.

Rekkverk er under 100 cm, og har store åpninger i rekkverk som barn kan klatre i. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

I hovedetasje er det laminat på gulv, malte slette vegger i stue, kjøkken og soverommet nærmest trappen, ellers er det smartpanel plater og tapet på veggene. Malt slett himling i stue/kjøkken og soverommet nærmest trappen, resterende rom har tak-ess plater.

I underetasje/kjeller er det flis, vinylbelegg og teppebelegg på gulv, malte slette vegger, tapet, panel og smartpanel plater på veggene. Malt slett himling og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende sotlignende misfarging (heksesot) på himlingen i stue og kjøkken. Heksesot kan skyldes flere forhold, blant annet partikkelholdig inneluft, utilstrekkelig ventilasjon, kuldebroer eller endrede temperatur- og fuktforhold i konstruksjonen. Boligen har etterisolert kaldloft, og det vurderes som sannsynlig at forhold ved lofiskonstruksjonen og ventilasjonen kan ha medvirket til problemstillingen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.

Det er registrert skader i vinylbelegget på gulvet i kjellergang/uinnredet rom. Belegget har redusert overflatekvalitet som følge av slitasje og skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til misfargingen. Rengjøring og overflatebehandling av himling må påregnes. Dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres, er det risiko for at misfargingen kommer tilbake etter oppmaling.

Utskifting av vinylbelegget må påregnes. Skadene har i hovedsak betydning for overflatens utseende.



Himling i stue/kjøkken

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm høydeforskjell. 14 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted med kleberstein er montert i stue i hovedetasje. Sotluke.

MERK:

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

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

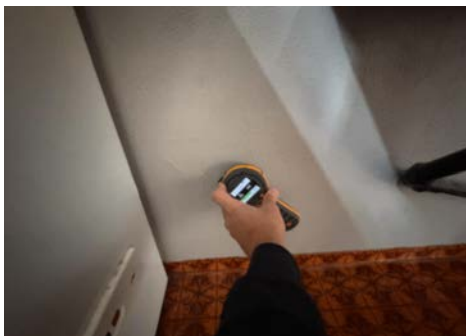
Beskrivelse

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utført, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenerasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på dreneringen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegg.

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i uinnredet kjellerrom mot nordvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 15,8 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.



Hulltaking og fuktsøk, ikke utslag på fukt.



Fuktsøk på åpne murkonstruksjoner i vaskerommet helt ned mot gulvet, ikke utslag på fukt. Kjeller/underetasje har god klima uten antydninger til fuktproblematikk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med åpne trinn.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk og inntrinn har åpninger større en 100 mm. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2011 ifølge forrige salgsoppgave, dokumentasjon foreligger ikke. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Naturlig ventilering med ventil i himling.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtzone. Tetteløsningen rundt vinduet er ukjent. I våtsoner skal det normalt benyttes vindu egnet for våtrom, eksempelvis PVC-vindu, med membran ført og tett tilsluttet vinduskarm, samt flislagte kanter rundt vinduet. Løsningen med vindu og eventuelle utføringer eller lister i tre i våtzone vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere dokumentert og forskriftsmessig tettelse egnet for våtrom. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader på vindu og tilstøtende bygningsdeler over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Vinylbelegget har oppkant ved dørterskel, men ikke tett på sidene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskel være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 12 mm, og manglende tett membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

MERK:

Membran/tettesjikt nærmer seg halvparten av forventet levetid. Ca 30 år levetid på vinylbelegg og 20 år på veggplatene.



Sluk. Vinylbelegg er korrekt klemmt under klemring.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2004 ifølge forrige salgsoppgave, dokumentasjon foreligger ikke. Badet har flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og og tak-ess plater i himling. Vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilerings med ventil i himling. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, bryter for av/på er på vegg i vaskerom. Rommet mangler tilluft.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 11 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel, ikke mulig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membrann i gulvet, trolig er det flislagt rett over originalt vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Om det er smøremembran under flisgulv, mest sannsynlig ikke Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk ikke rengjort før befaring. Det kan set ut til at det er lagt fliser rett på vinylbelegg fra byggeår. Ikke mulig og kontrollere.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, bryter for av/på er på vegg i vaskerom. Rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, pusset og malte muregge, malt panel i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, to vegghegte skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg/grunnmur.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Pusset og malte murvegger, malt panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall/høydeforskjell i henhold til krav for vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluken er ikke rengjort før befaring. Det ser ut til at vinylbelegget er ført ned i sluken og korrekt klemmt under klemring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Membran/tettesjikt - vegg ved skyllekar

Beskrivelse

Det er ikke tettesjikt på vegg ved skyllekarene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pusset og malt murvegg ved skyllekar, ikke benyttet membran/tettesjikt. Området er ikke utført i henhold til dagens teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 50 cm over og til hver side av skyllekar og helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tettesjikt ved vaskekum gir økt risiko for skader over tid. Det anbefales å etablere forskriftsmessig tettesjikt og benytte fuktbestandige materialer i utsatt sone. Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. Normal bruk av skyllekar vil vanligvis ikke føre til fuktskader. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved skyllekar.



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, to vegghegte skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg/grunnmur.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen forhold som tyder på fuktproblematikk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra Sigdal, nytt i 2020, montert selv av selger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, kombiovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøy med koketopp og flere skap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert i himling med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran plassert i vaskerommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kobberør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørøringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen med unntak av lufting av kloakk ikke er ført ut og over tak/vegg, alderen på rørøpplaget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har to stik luft til luft varmepumper, plassert i uinnredet kjellerrom og på vegg i trappen mellom etasjene. Begge varmepumpene er fabrikkert i 2006. Ukjent service historikk.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når forventet brukstid er passert øker risikoen for redusert effekt, driftsproblemer eller behov for utskifting. Varmepumper kan imidlertid fungere betydelig lengre enn antatt brukstid dersom de er godt vedlikeholdt. Det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting på sikt.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet ble renoveret med nye automatsikringer av Bratseth i 2023. Samsvarserklæring er forelagt takstmannen. Ifølge selger er ikke alle planlagte arbeider i sikringsskapet ferdigstilt per befaringstidspunktet, herunder blant annet tilkobling av gulvvarme i entré. Selger opplyser at gjenstående arbeider vil bli ferdigstilt før visning/salg.

Det er fremlagt dokumentasjon fra Elinett AS som viser at Det Lokale Eltilsyn (DLE) gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 30.10.2024. Ved kontrollen ble det registrert flere avvik, blant annet manglende avdekning og merking i sikringsskapet, stikkontakter uten jordforbindelse samt manglende deksel på koblingsboks i løa. Det fremgår av vedtak datert 28.02.2025 at Elinett ikke har mottatt melding om at de påviste avvikene er utbedret.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i den fremlagte tilsynsrapporten. Det anbefales at det avvikene utbedres.

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

Spørsmål til eier

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

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

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

Ja

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Ref elkontroll, ytterligere undersøkelser må foretas.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Drenerings tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Ingen forhold som tyder på fuktproblematikk på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

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 oppført med betongstein som er utvendig pusset og malt.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Det er registrert betydelige skjevheter og deformasjoner i støttemuren på baksiden av boligen. Muren har synlige utbulinger og forskyvninger som indikerer påvirkning fra jord- og marktrykk over tid. Forholdet tyder på at konstruksjonen har begrenset kapasitet til å motstå de belastningene den er utsatt for.

Det anbefales at støttemuren undersøkes nærmere og vurderes av fagkyndig for å avklare behovet for forsterkning, ombygging eller utskifting. Uten tiltak må det påregnes risiko for ytterligere deformasjoner og gradvis svekkelse av konstruksjonen. Ved fortsatt påvirkning fra jordtrykk kan deler av muren på sikt svikte. TG 3 vurderes som aktuelt på grunn av de registrerte deformasjonene og risikoen for kollaps.

Forstøtningsmurer er ikke hjemlet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) derav ikke tilstandsvurdert. Kun til opplysning.



Store skjevheter i støttemur på baksiden av boligen etter markpress.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør. Stor mark bak boligen som har helning mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengfall mot grunnmur er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drenergrøft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder og tilstand, med unntak av avløpsledningen som ifølge tidligere salgsoppgave ble skiftet ut i 2021. Ledningene er nedgravde og ikke tilgjengelige for visuell kontroll, og tilstanden er derfor ikke vurdert. Det er ikke opplyst om kjente problemer med vann- eller avløpsanlegget. På grunn av ukjent alder og manglende inspeksjonsmulighet foreligger det usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tilstand på de utvendige ledningene. Selv om det ikke er registrert eller opplyst om problemer, må det påregnes at vedlikehold, reparasjoner eller utskiftninger kan bli nødvendige over tid. Eventuelle skjulte feil eller skader vil normalt først avdekkes ved funksjonssvikt eller ved nærmere undersøkelser. Ny avløpsledning fra 2021 vurderes å ha redusert risikoen for feil på denne delen av anlegget.

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

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på veranda har lavere høyde enn dagens anbefalte krav på 100 cm, og det er registrert åpninger som overstiger anbefalte mål, noe som kan gjøre rekkverket klatrevennlig for barn. Dette medfører redusert sikkerhetsnivå ved fall og økt risiko for ulykker. Det anbefales å vurdere tiltak som økning av rekkverkshøyde, reduksjon av åpninger eller andre løsninger som forbedrer personsikkerheten.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Det er registrert betydelige deformasjoner og skjevheter i støttemuren på baksiden av boligen. Muren har synlige utbulinger og forskyvninger som følge av jord- og marktrykk over tid. Forholdet indikerer redusert stabilitet i konstruksjonen og medfører risiko for ytterligere bevegelser og delvis sammenbrudd dersom utviklingen fortsetter. Konstruksjonen bør vurderes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak for sikring eller utbedring må påregnes. Inntil forholdet er utbedret kan muren representere en sikkerhetsrisiko ved opphold i området langs muren.

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse

Byggeår

1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsoppgave .

Standard

Ytterveggene er utført med tradisjonelt reisverk i tre med utvendig trekledning. Taket har plassbygget sperrekonstruksjon tekket med eternittplater. Bygningen inneholder garasjerom, lagerrom, verksted, rom for husdyr samt lager-/høyloft. Det er registrert noe vedlikeholdsbehov på utvendige overflater og enkelte aldersrelaterte skjevheter og slitasjeforhold. Takteking av eternitt er fra byggeår og har passert forventet levetid. Strøm og lys er innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsoppgave .

Standard

Bygningen er oppført som et tradisjonelt stabbur/uthus med trekonstruksjoner på støpte punktfundamenter. Yttervegger er utført i laftet tømmerkonstruksjon. Taket har sperrekonstruksjon tekket med plastbelagte stålplater. Innvendig er det enkle og uisolerte overflater med synlige trekonstruksjoner. Det er registrert skjevheter og setninger i fundamenteringen samt et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som følge av bygningens alder.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer og har behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsoppgave .

Standard

Frittstående uthus oppført på støpt fundament/ringmur. Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Taket har sperrekonstruksjon tekket med bølgeblikkplater. Bygningen benyttes som bod/vedlager. Det er registrert mindre skjevheter og et normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og bruk.

Bygget har et gulvareal på ca 24 kvm, men arealet er ikke måleverdig siden det ikke er gangbart gulv i bygget. Gulvet er gruslagt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsoppgave .

Standard

Naustet er oppført på punktfundamenter av stein og steinheller. Bygningen har tradisjonell trekonstruksjon med reisverk og utvendig trekledning. 2. etasje er innredet. Taket består av plassbygget sperrekonstruksjon tekket med bølgeblikkplater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med plankegulv. Bygningen benyttes til naust- og bodformål. Det er registrert mindre skjevheter og et generelt vedlikeholdsbehov som følge av alder.

Vedlikehold

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

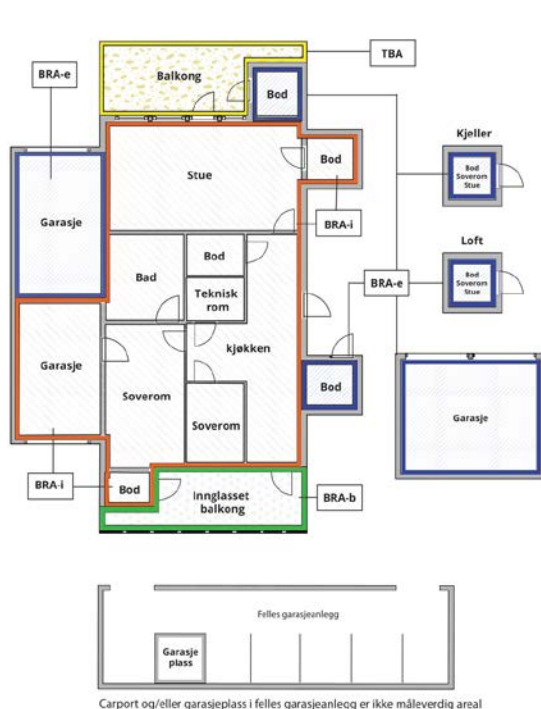
Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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	102			102	40
Underetasje	95			95	
SUM	197				40
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, entré, 3 soverom, bad		
Underetasje	Bad, hall m/trapp, vaskerom, 2 soverom (det ene soverommet er byggemeldt som sport/redskap), uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Ved befaring ble det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av enkelte rom.

I hovedetasjen er det foretatt mindre endringer i planløsningen sammenlignet med godkjente tegninger. De registrerte endringene vurderes ikke å være søknadspliktige.

I underetasjen er det derimot registrert bruksendringer i forhold til godkjente tegninger. Rom som på tegningene er angitt som sport-/redskapsrom benyttes i dag som soverom. Videre er bodareal ved hall tatt inn i hallen slik at denne er utvidet. I utleiedelen er det pågående, men ikke ferdigstilte, ombyggingsarbeider. Bad/vaskerom, stue og sovealkove har vært under oppussing, og rommet som på godkjente tegninger er angitt som stue benyttes i dag som soverom.

Omgjøring av bod- og tilleggsarealer til rom for varig opphold, herunder soverom, er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovgivningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de registrerte bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Eventuell videre avklaring mot kommunen samt ansvar for nødvendige søknader og godkjenninger påhviler kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er i løpet av de siste fem årene utført diverse arbeider på det elektriske anlegget. Det er også gjennomført elkontroll av boligen. I forbindelse med oppussing av kjøkken har autorisert rørlegger koblet fra vanninstallasjonene. Selger opplyser å ha fakturaer for de utførte arbeidene, samt rapport fra gjennomført elkontroll.

Løse

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje		163		163	
1. etasje		50		50	

Fraukjeller		25		25	
SUM		238			
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje			
1. etasje			
Fraukjeller			

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Vedskjul

Romfordeling

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		25		25	
1. etasje		44		44	
SUM		69			
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod/lager	
1. etasje		Naust, naust	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Øystein Vikhagen	Kunde
	Tonje Sætran Vikhagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	98	4		0	390695.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Risanvegen 204

Hjemmelshaver

Vikhagen Tonje Sætran, Vikhagen Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kortgarden er beliggende langs Fannefjorden ved foten av Skålafjellet, ca. 27 km øst for Molde sentrum. Området har et landlig preg med aktivt jordbruk, enkelte boligfelt og ellers spredt boligbebyggelse. Det er kort avstand til lysløype, skytterbane og attraktive tur- og friluftsområder, med gode muligheter for rekreasjon i nærliggende natur og på Skålafjellet. Eiendommen har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet i rolige og landlige omgivelser. Tomten byr på gode utearealer med rikelig plass til lek og aktivitet, samtidig som den har en flott og åpen utsikt mot Fannefjorden. Eiendommen har gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sen kveld i sommerhalvåret.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet eiendom med et samlet areal på ca. 390 695 kvm fordelt på seks teiger. Av dette utgjør ca. 360 000 kvm skog- og utmarksarealer, ca. 25 500 kvm dyrket mark og ca. 4 500 kvm opparbeidede arealer bestående av bebyggelse, gårdstun og hage. Eiendommen er ikke i aktiv landbruksdrift per i dag. Arealene ned mot sjøen blir slått og holdt ved like. Det er ikke dyrehold på eiendommen i dag med unntak av noen geiter, eiendommen har tidligere vært benyttet til storfehold med okser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Elkontroll Elinett	28.02.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS3480>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BF

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for enebolig
m/hybelleilighet

Byggherre: Odd Einar Risan

Eiendom: g.nr. 98 b.nr. 4

Arbeidssted: Kortgard

Ansvarshavende: Erling Eik, Brødr. Hetland A/S, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av august 1979.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Privat til sjøen

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før 1/11-78

innflytting kan skje den: 16/6-78

Molde, den 14/6-78

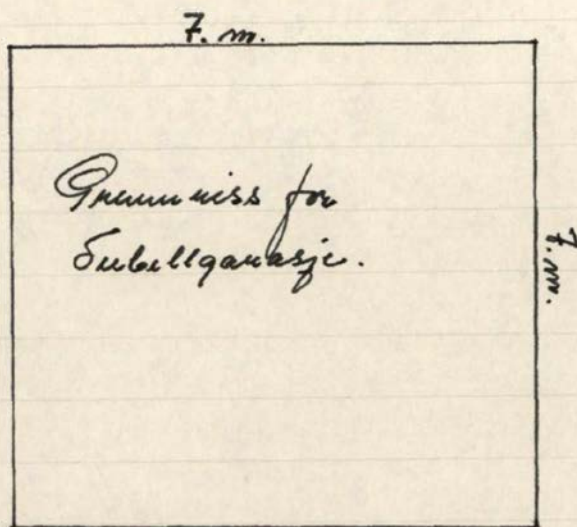
Erling Eik

Følgende arbeide gjenstår:

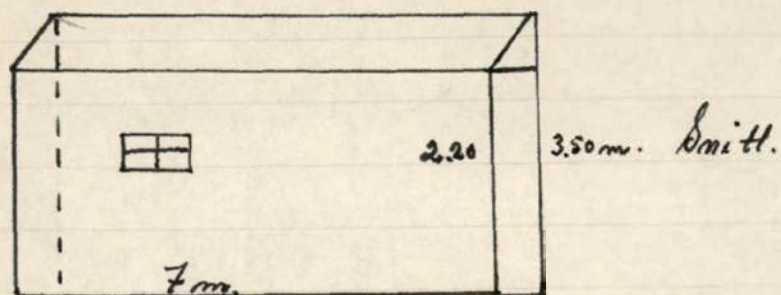
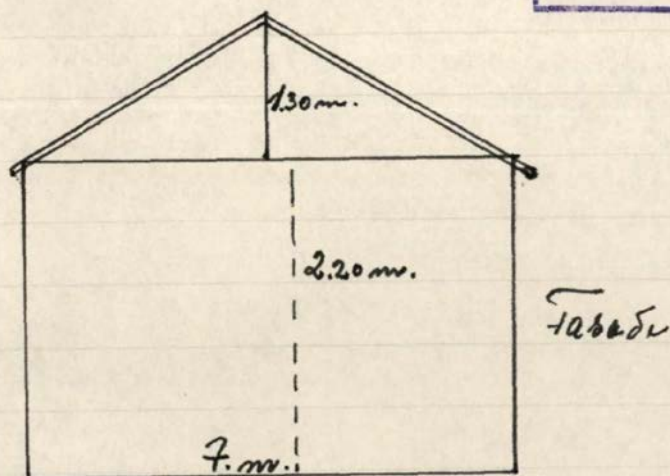
1. Behandling av vegg over benker i kjøkken.
2. Fullføring av belistning og malingsarbeid i vaskekjeller.
3. Ventil i hybelbod.
4. Tapet må fjernes i 30 cm avstand fra feierluke.
5. Ventil i badavtrekk.
6. Oppføring av utv. trapper m/forskr. messig rekkverk inkl. rekkverk på kjellerhals.
7. Forblending av vegg ved inngang.
8. Fullføring av taknedløp.
9. Utvendig malingsarbeid.
10. Fullføring av tilfylling/terrengbehandling.
11. Eventuelle pålegg fra rørleggerkontrollen og vegvesenet må etterkommes.



Skiss av Tobellgarasje.



GODKJENT
 PÅ BETINGELSER SOM ER
 GITT I BYGNINGSRÅDETS
 VEDTAK.
 MOLDE BYGNINGSRÅD
 MØTE 4/10-68 SAK 678/68



Familie Hus, Tobellgarasje, Dan.

MØRE OG RØMSDAL FYLKESLANDBRUKSSTYRE

Styremøte halde i Surnadal

Dato 24. og 25. mai 1977

- Sak 955/77. Omdisponering av ein mindre parsell udyrka jord på eigedomen Hauge, gnr. 33, bnr. 1 i Norddal, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Tore Hauge
- Sak 956/77. Omdisponering av ein mindre parsell udyrka jord på eigedomen Viken, gnr. 28, bnr. 2 i Norddal, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Elias Viken.
- Sak 957/77. Omdisponering av ein mindre parsell dyrka jord på eigedomen Skuset, gnr. 66, bnr. 2 i Norddal, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Bjarne Skuseth.
- Sak 958/77. Omdisponering av ein mindre parsell dyrka jord på eigedomen Velle, gnr. 26, bnr. 3 i Sykkylven, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Ole P. Welle.
- Sak 959/77. Omdisponering av ein mindre parsell dyrkbar jord på gnr. 18, bnr. 17 i Haram, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Paul Farstad
- Sak 960/77. Omdisponering av ein mindre parsell dyrka jord på gnr. 23, bnr. 7 i Haram, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Haldor Lillebø.
- Sak 961/77. Omdisponering av ein parsell på ca. 0,5 da dyrka jord på gnr. 98, bnr. 4 i Molde, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Odd Einar Risan.
- Sak 962/77. Omdisponering av ein mindre parsell dyrkbar jord på eigedomen Innset, gnr. 99, bnr. 9 i Molde, til tomt for nytt våningshus for bruket.
Eigar: Sverre Heggem.
- Sak 963/77. Omdisponering av ein mindre parsell dyrka jord på gnr. 5, bnr. 3 i Vestnes, til tomt for nytt våningshus på bruket.
Eigar: Conny Daugstad

Sign.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 14. desember 1976.

Sak 937/76. Hus nr. 2 på eiendommen 98/4.

Anmelder: Brødr. Hetland A/S.

Byggherre: Odd Einar Risan.

I byggemelding, datert 10. september 1976, søkes det om bygningsrådets godkjenning for oppføring av bolighus nr. 2 med grunnflate ca. 108 m² m/hybelleilighet på eiendommen gnr. 98 bnr. 4 på Kortgård.

Da dette er hus nr. 2 på bruket, er det ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra strandplanloven, jfr. Strandplanlovens § 4.

Bygningsrådet har i sak 818/76 godkjent kloakkutslipp under forutsetning av at helserådet gir sitt samtykke.

Vedlagt følger gjenpart av kvittering for utsendt nabovarsel, samt søknad datert 17. september 1976 fra Odd Einar Risan om ansvarsrett for mur- og betongarbeidet, og fra Erling Eik om ansvarsrett for trearbeidet.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Helserådets samtykke til kloakkutslipp må foreligge.
2. Blir vann- og kloakkledninger gående over andres eiendommer, må erklæring innhentes. Kfr. bygningslovens § 66.
3. Avkjørsel fra offentlig veg, eller utvidet bruk av eksisterende veg, må godkjennes av vegvesenet.
Avkjørselen må opparbeides i overensstemmelse med de betingelser som vegvesenet har satt. Kfr. veglovens § 40.
4. I tilfelle høyspentlinjen går forbi tomta, må det være en avstand til huset på 10 meter.
5. Skal det bebygges på gårdsbruk, må plasseringen av huset godkjennes av fylkeslandbruksstyret.
6. Berørte punkter på vedlagte sjekkingsliste må iakttas og etterkommes.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

7. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Utgraving av tomta kan først skje etter at planene for vann og kloakk er godkjent av byingeniøren og traséen for grøfta er påvist av ham eller den han bemyndiger.

./.

Sak 937/76 side 2.

- ✓ 8. Byggherren må få skriftlig bekreftelse fra E-verket om at bygningen kan tilknyttes E-verkets anlegg. Bekreftelsen må forelegges bygningsvesenet før utstikking av bygning kan finne sted.
9. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
10. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet.
Kfr. bygningslovens § 99.

Odd Einar Risan godkjennes som ansvarshavende for mur- og betongarbeidet.

Erling Eik godkjennes som ansvarshavende for trearbeidet på vanlige vilkår.

Vedtak:

Bygningsjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningssjefen.

R. Holten

Ingv. Harvold

J. P. Hamsre

I. Ulleland

A. Thana

O. Hest
bygningssjef

P. Jensen
avd.ing.

A. Waagbø
bying.

Sendes Odd Einar Risan, 6455 KORTGARDEN, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 16. desember 1976

Otto Hest

Gjenpart:

Bredr. Hatland A/S, Postboks 138, 6401 Molde.

Veggsjefen i Høre og Romsdal, Fylkeshuset, 6400 Molde.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 7. mai 1971.

Sak 291/71 Oppføring av enebolig på tomt av eiendommen 98/4.

Annelder : Malo Sagbruk A/S v/G. Talsethagen
Byggherre: O.E. Risan

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig med grunnflate 94 m² i 1 etasje m/delvis sokkel på tomt av eiendommen gnr.98 bnr.4 på Risan.

Innstilling:

Før bygningsrådet realitetsbehandler saken må det opplyses om dette bygg skal oppføres som bolighus på gårdsbruk som skal overtas av søkeren, ettersom det ikke er søkt om utskillelse av tomta. Videre må det foreligge godkjenning fra vegvesenet om tillatelse til avkjørsel fra fylkesvegen.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

E. Holmen

Tora Haukebo

W. Wilkens

K. Heggem

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Odd Einar Risan, 6455 Kortgarden, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 11. mai 1971.

Otto Nøst

4310/68 MF:KB
Ark. 775.2Sendes *Bygningssjefen; Molde*
til underskrift

TILLATELSE

Møre og Romsdal
vegstyret, den *13/9-1968.*

til å legge avkjørsel fra offentlig veg

M. Flemsøter

Paul Risan og Odd Binar Risan, KORTGARDEN

Etter Deres søknad av 8. september 1968 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra
fylkes- veg T-406 til eiendommen
 g.nr. 98 b.nr. 4 i Molde kommune
 ved (km) Risan

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, som vedlegges, og på følgende spesielle vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.
2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål:

Atkomst til dobbel garasje for personbil.

3. Sammenkoplingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebane kant skal avrundes med en sirkel med radius minst 4,- meter.

4. Andre vilkår

Avkjørselen legges like øst for lysstolpen og gjøres ca. 3,5 m bred. Garasjene plasseres parallelt med fylkesvegen, med portene vendt østover mot en tilstrekkelig stor snuplass. Det må ryddes krattskog slik at det fra et punkt på avkjørselen 5,0 m fra vegkanten blir fri sikt til begge sider langs fylkesvegen i minst 100 m. lengde. De første 2 m fra vegkanten skal avkjørselen falle med 5 cm. Deretter kan den stige med 1:8.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE

Mottatt *17/9-68*

J.nr.

Ark.nr. *B*

Sett:

Vegsjefen i Møre og Romsdal fylkeMolde, den 13. september 1968
For vegsjefen

Magne Flemsøter

STATENS VEGVESEN

Sendes Molde byggningsråd.
til underretning.

VEGSJEFEN I Møre og Romsdal FYLKE
4310/68 MF:KB
Ark. 771.2

Møre og Romsdal
vegkontor, den 13/9-1968

af. Flensøter

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
VEG 17/9-68
J.nr. Ark.nr. B.
Sett:

Paul Risan og Odd Einar Risan, 6455 KORTGARDEN

Etter Deres søknad av 8. september 1968 finner en å kunne gi Dem tillatelse til

bygging av garasje med utkjøring parallelt med fylkesvegen

på eiendommen g. nr. 98 br. nr. 4

i Molde kommune i en minste avstand av 10.- m fra midtlinjen av

fylkes- veg T-406 hvor byggegrensen går i en avstand av

12,5 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

Fylkesutvalgets vedtak av

Byggverket skal nyttes til dobbel garasje for personbil

Det må søkes særskilt om tillatelse til å legge avkjørsel til veg.

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 20.- til dekning av tinglysningsgebyr bes sendt over post/bankgiro eller vedlagt i sjekk.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Molde, den 13. september 1968
For vegsjefen

Magne Flensøter

Oversendes **vegsjefen** i

under henvisning til omstående samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr.

til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt *) over post- eller bankgiro, blir lagt ved i sjekk.

..... den

Søker

Oversendes

idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i

..... den

Oversendes **sorenskriveren** i

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr. til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

Vegsjefen i

..... den

Oversendes **oppsynsmann**

som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i

..... den

*) Stryk det som ikke passer



MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Attest nr.

Byg.jnr.

BYGGEKONTROLLKORT

(må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.)

Herr **er Paul og Odd Einar Risan.**

Under henvisning til bygningslov, gjeldende vedtekter og forskrifter, og overensstemmende med bygningsrådets beslutning av **4. oktober 1968, sak 678/68,** meddeles herved byggetillatelse for de på g.nr. **98**, b.nr. **4**, anmeldte byggearbeide: **Oppføring av dobbelgarasje.**

Som ansvarshavende er godtatt herr **er Paul og Odd Einar Risan.**

Ifølge bygningslovens § 93, 97 og 100 har den byggende under straffeansvar etter samme lovs § 110 skriftlig til bygningsrådet minst 2 dager forut å meddele:

- | | |
|---|---|
| a. Når utstikking av tomten ønskes foretatt. | g. Når tekningen av taket skal påbegynnes. |
| b. Når gravningsarbeidet aktes påbegynt og drenasje lagt. | h. Når dytting av dører og vinduer er foretatt. |
| c. Når fundamenteringsarbeidet med søler skal påbegynnes. | i. Når oppførelse av større ildsteder skal påbegynnes. |
| d. Hver gang et bjelkelag eller armert dekke skal legges. | j. Når puss-, ventilerings- og innredningsarbeider skal påbegynnes. |
| e. Når utvendig panel skal påsettes. | k. Før huset tas i bruk. |
| f. Før gulvplanker skal legges over stubbloftsfilen. | |

Byggeanmeldelsen taper sin gyldighet, hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år etter anmeldelsens utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i lengere tid enn 2 måneder må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet om det skriftlig.

Ingen ildsteder må benyttes før de er godkjent.

Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Molde bygningsråd, **17. oktober 1968.**


Bygningssjef

Det skal innleveres til bygningssjefen før ferdigattest blir utstedt.

Det skal innleveres til bygningssjefen før ferdigattest blir utstedt.

[illegible]

Gründell Lass Risan



UTSKRIFT

MOLDE BYGNINGSRÅD

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

4. oktober 1968.

SAK. nr. 678/68.

Oppføring av dobbelgarasje på eiendommen 98/4.

Anmeldere: Paul og Odd Einar Risan.

Byggherrer: Paul og Odd Einar Risan.

Det søkes om byggningsrådets godkjenning på oppføring av dobbelgarasje med grunnflate 49 m² i 1 etasje på eiendommen g.nr. 98, b.nr. 4 på Kortgarden.

Avkjørsel fra fylkesveg er godkjent av vegvesenet.

Vedtak:

Byggemelding med tegninger av garasjen godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, og på følgende vilkår:

1. Avkjørsel fra fylkesvegen må oppfylle de vilkår vegvesenet har satt i sin godkjenning.
2. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4.- meter, må erklæring fra naboen innhentes, og der må bli lovlig avstand mellom byggene på 8.- meter. Kfr. bygningslovens § 70.
3. Garasjen må ventileres godt, særlig ved golvet.

Før arbeidet tar til, må følgende være ordnet:

4. Grunneierens tillatelse må innhentes.
5. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Telegrafverket over tomten.
6. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
7. Byggningsrådet godkjenner Paul og Odd Einar Risan som ansvarshavende for oppføring av dobbelgarasje på eiendommen 98/4 på følgende betingelser:

De må rette seg etter de til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og forskrifter og etter de anvisninger og pålegg som bygningskontrollen måtte gi.

Ansvarshavende må påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Fr. Wold Erlandsen

Tora Haukebo

W. Wilkens

R. Holmen

O. Strandebo

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.



Sendes herr Paul Risan og herr Odd Einar Risan, Kortgarden,
til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 17. oktober 1968.

SAK nr. 3A2

Otto Næst
Otto Næst



UTSKRIFT

MOLDE BYGNINGSRÅD

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

4. oktober 1968.

SAK. nr. 678/68.

Oppføring av dobbelgarasje på eiendommen 98/4.

Anmeldere: Paul og Odd Einar Risan.
Byggherrer: Paul og Odd Einar Risan.

Det søkes om bygningssrådets godkjenning på oppføring av dobbelgarasje med grunnflate 49 m² i 1 etasje på eiendommen g.nr. 98, b.nr. 4 på Kortgarden.

Avkjørsel fra fylkesveg er godkjent av vegvesenet.

Vedtaks:

Byggemelding med tegninger av garasjen godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, og på følgende vilkår:

1. Avkjørsel fra fylkesvegen må oppfylle de vilkår vegvesenet har satt i sin godkjenning.
2. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4.- meter, må erklæring fra naboen innhentes, og der må bli lovlig avstand mellom byggene på 8.- meter. Kfr. bygningslovens § 70.
3. Garasjen må ventileres godt, særlig ved golvet.

Før arbeidet tar til, må følgende være ordnet:

4. Grunnsierers tillatelse må innhentes.
5. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Telegrafverket over tomten.
6. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
7. Bygningssrådet godkjenner Paul og Odd Einar Risan som ansvarshavende for oppføring av dobbelgarasje på eiendommen 98/4 på følgende betingelser:

De må rette seg etter de til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og forskrifter og etter de anvisninger og pålegg som bygningskontrollen måtte gi.

Ansvarshavende må påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Fr. Wold Erlandsen

Tora Haukebo

W. Wilkens

R. Holmen

O. Strandebo

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.



Sendes herr Paul Risan og herr Odd Einar Risan, Kortgarden, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 17. oktober 1968.

DAK. 11. 11A2

Otto Nøst

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	RISAN	Beregnet areal	390695.4
Etablert dato	21.06.1909	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.18	Antall teiger	5
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	12.10.2023 17.12.2024	22/03116 20-179368RFA-JMOR/JMOL		Mnrmangler, Mnr vannmangler, 97/1, 98/1, 98/4, 99/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	12.10.2023 17.12.2024	22/03116 20-179368RFA-JMOR/JMOL		Mnrmangler, 98/1, 98/4, 99/6
Jordskifte Jordskifte	12.10.2023 18.12.2024	22/03116 20-179368RFA-JMOL		Mnrmangler
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.10.2020 26.10.2020	OPPM-20/01752	Tinglyst 26.10.2020	99/6 (-441,8), 99/38 (441,8) 98/1, 98/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	98/4
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	26.03.2019 26.03.2019	2018/2912		99/6 (-0,4), 99/21 (0,3) 98/1, 98/4, 99/24, 99/26
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.04.2016 27.05.2016	2015/4572		98/4, 98/8
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.04.2016 15.06.2016	2015/4572	Tinglyst 22.06.2016	98/8 (-96), 98/29 (96) 98/4
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	26.03.2012 26.03.2012	12/1281		98/28 (23153,7) 1502-Mnrmangler, 97/3, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/10, 98/13, 98/23, 99/9, 99/37
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	09.09.2011 09.09.2011			97/1, 98/1, 98/4, 99/1, 99/6
Endre egenskaper Annen forretningstype	28.07.2011 28.07.2011	Sentralpunkt flyttet		98/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.07.2011 28.07.2011			1502-Mnrmangler, 97/1, 98/1, 98/4, 99/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.07.2011 28.07.2011			1502-Mnrmangler, 98/4
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	15.09.2010 23.11.2010	2010/3020		1502-Mnrmangler, 97/1, 98/1, 98/4, 98/8, 99/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	01.07.2010 01.07.2010			98/4, 98/9
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.03.2010 23.03.2010	2010/778	Tinglyst 01.04.2010	98/4 (-442,2), 98/27 (443) 99/6
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	25.02.2010 01.03.2010	2010/778		1502-Mnr vannmangler, 98/4, 99/6

Grensejustering Grensejustering	05.12.2002	116/02	98/4 (-435,7), 98/23 (435,7)
Sammenslåing Sammenslåing	04.11.1997		1502-98/6, 98/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.07.1980	105/80	98/4 (-1557,5), 98/23 (1557,5)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.09.1979		1502-98/22 (152), 98/4 (-152)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.07.1979	088/85	98/4 (-1122), 98/20 (1122)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.05.1978		98/4 (-365), 98/18 (365)
Skylddeling Skylddeling	29.09.1953		98/4, 98/15
Skylddeling Skylddeling	31.05.1947		98/4 (-3300), 98/11 (3300)
Skylddeling Skylddeling	08.03.1946		98/4, 98/9
Skylddeling Skylddeling	09.08.1940		98/4, 98/8
Skylddeling Skylddeling	16.04.1934		1502-98/6, 98/4
Skylddeling Skylddeling	21.06.1909		98/1, 98/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6961613.2	428775.8		Nei	25611.6	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6961481.07	428710.23	0	Nei	9451.5	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6961562.59	428926.91	0	Ja	4501.3	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6961304.4	428712.52	0	Nei	215634.3	
Eiendomsteig	6960068.11	428566.55		Nei	135496.7	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VIKHAGEN ØYSTEIN F181180*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RISANVEGEN 204 6455 KORTGARDEN	Bosatt (B)
VIKHAGEN TONJE SÆTRAN F271083*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tollåsvegen 9 6456 SKÅLA	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Risanvegen 204

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6455 KORTGARDEN	Kirkesogn	08010206 Røvik og Veøy
Grunnkrets	703 Risan	Tettsted	
Valgkrets	6 SKÅLA/BOLSØYA/KORTGARDEN		

Vegadresse: Risanvegen 206

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6455 KORTGARDEN	Kirkesogn	08010206 Røvik og Veøy
Grunnkrets	703 Risan	Tettsted	
Valgkrets	6 SKÅLA/BOLSØYA/KORTGARDEN		

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	13473684		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1978
2	15993987		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
3	15993995		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1958
4	15993979		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
5	15994002		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
6	15994177		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2009

1: Bygning 13473684: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 14.06.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Byggningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.12.1976	14.07.1994	
Tatt i bruk	14.06.1978	14.07.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Risanvegen 204	H0101	98/4	0	0	0	0	
Bolig	Risanvegen 206	U0101	98/4	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	102	0	102	0	0	0
U01	1	98	0	98	0	0	0

2: Bygning 15993987: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	51
Vannforsyning		BTA Totalt	51
Avløp		Bebygd areal	53
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		24.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	15	15	0	15	15
H01	0	0	35	35	0	36	36

3: Bygning 15993995: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 01.01.1958

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	163
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1958	14.07.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	163	163	0	0	0

4: Bygning 15993979: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		24.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

5: Bygning 15994002: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		24.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

6: Bygning 15994177: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 01.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
---------------	---------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

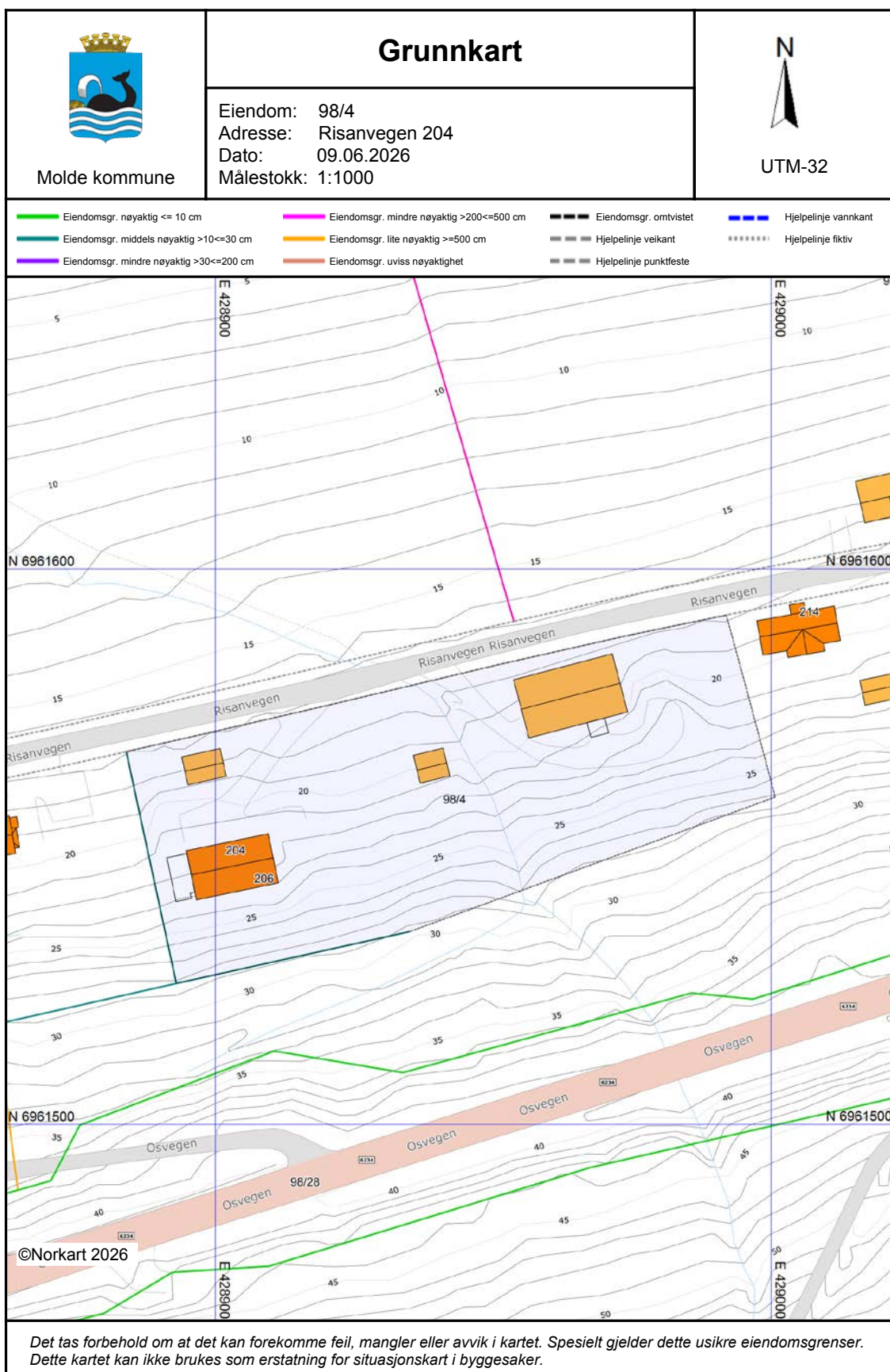
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1977	15.07.1994	
Bygning revet/brent	01.01.2009	25.09.2019	

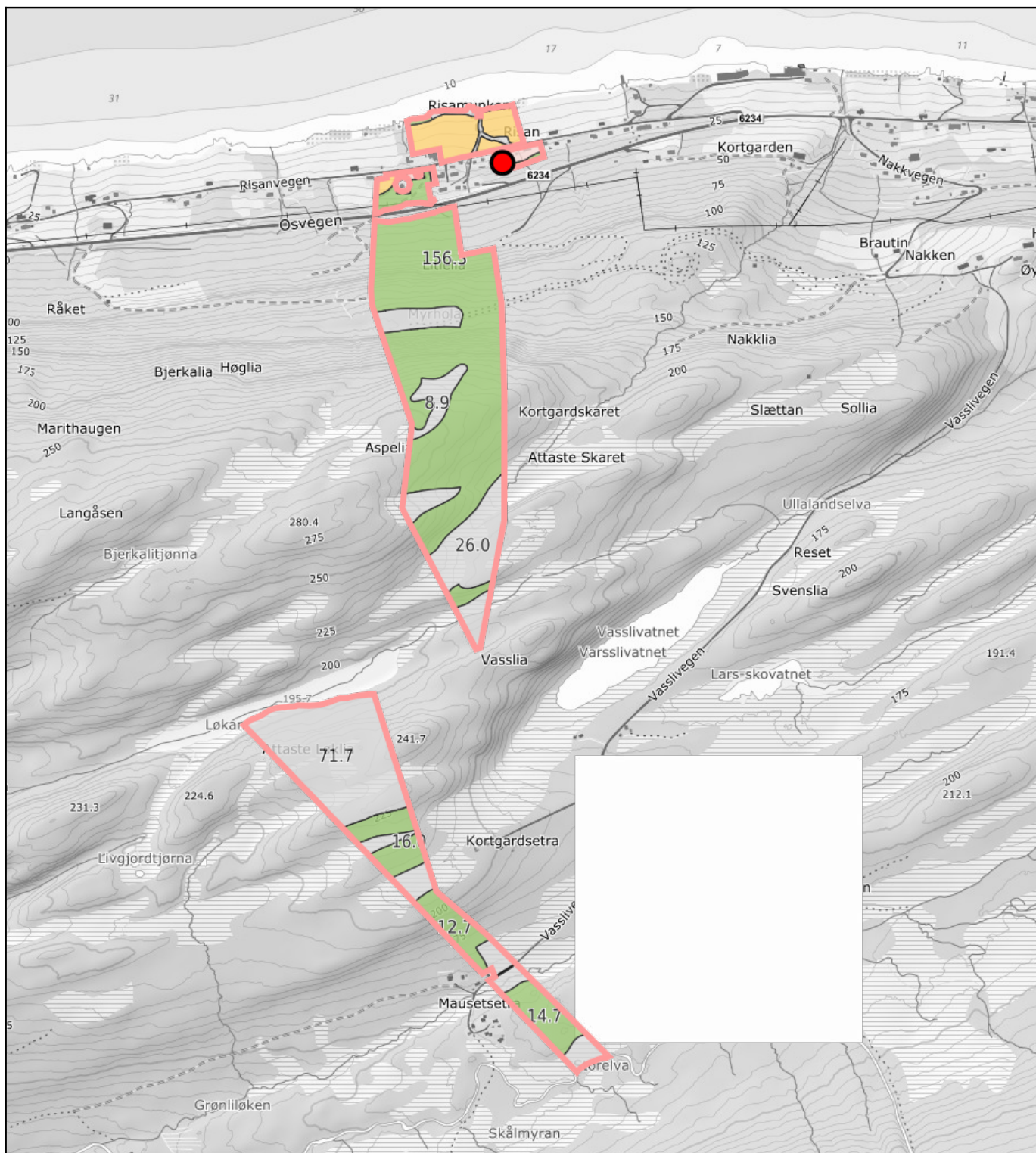
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0





0100200300m Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 19.06.2026 22:00 Eiendomsdata verifisert: 19.06.2026 22:00	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum 22.8 0.0 0.0 210.9 151.3 5.6 0.0 390.6 AREALTALL (DEKAR) 22.8 0.0 22.8 210.9 210.9 151.3 5.6 156.9 0.0 0.0 390.6 390.6	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	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
 Skiløype - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
 LNF-område

 LNF-område med spredt boligbebyggelse - nå

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

BESTEMMELSER

Bestemmelsene er juridisk bindende. De er ment å fastsette i tekst forhold som ikke er mulig eller hensiktsmessig å framstille på plankartet.

BYGGEOMRÅDER

(jf. pbl § 20-4, 2.ledd)

Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

1. Tidligere stadfesta eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde så langt disse ikke er i strid med kommunedelplanen.
2. For byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i pbl §§81, 86 og 93 (arbeider som krever byggetillatelse, meldepliktige bygg og visse andre konstruksjoner og anlegg) samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før områder inngår i reguleringsplan.
3. Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for nåværende bebyggelse, samt bruksendring til boligformål, innen nåværende boligområder er unntatt fra plankrav dersom følgende kriterier er oppfylt:
 - Utnyttelsesgrad: 30 % BYA. Bebygd areal beregnes i henhold til TEK.
 - Oppføring av inntil to enheter i form av frittliggende bebyggelse
 - Unntaket gjelder også fradeling. Dersom tomten som fradeles er større enn 2 daa eller mindre enn 0.5 daa, skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller bebyggelsesplan
 - Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter i form av frittliggende bebyggelse innenfor samme felt, uten at tiltakene inngår i plan
 - ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
 - ikke hindrer eksisterende løypestraser eller grøntkorridorer
 - ikke er nærmere vassdrag, vist på originalplankartet, enn 50 m
 - har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
 - ikke er i konflikt med kulturminner

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

4. I eksisterende og nye byggeområder kan ikke utbygging skje før tekniske anlegg og samfunnstjenester som vei, vann, avløp, trafiksikker skolevei er etablert, og det er kapasitetsdekning i grunnskolen. I tillegg skal forholdet til ras, flom, erosjon og støy være vurdert og dokumentert. Vedlagte sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse skal benyttes. Avkjørsler skal legges, brukes og utformes i samsvar med vegvesenets til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.
5. Før reguleringsplan eller bebyggelsesplan kan vedtas må kulturminnemyndigheten vurdere hvorvidt foreslått arealdisponering innebærer konflikt i forhold til automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.
6. Ny bebyggelse skal søke å ta hensyn til viktige naturtyper jf. vedlagte temakart naturforvaltning.
7. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner for nye boligfelt skal det avsettes tilstrekkelig fellesareal.

8. Ny bebyggelse skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Eksisterende terrengs beskaffenhet skal være bestemmende for valg av hustype.
9. Planområdet skal tilrettelegges med tanke på universell utforming.
10. Bebyggelsen skal tilpasses stedets byggeskikk i størrelse, form og farge (jf. pbl §74, nr.2) og denne planens retningslinjer.

Krav til uteareal (§ 20-4, 2.ledd, bokstav d)

11. Ved etablering av boliggrupper med 5 enheter eller mer skal det være sikret og opparbeidet felles lekeareal. Arealet skal ha en skjermet plassering og være egnet til formålet

FRITIDSBEBYGGELSE OG NAUST

Særlige krav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

12. På Sekken kan det i område for spredt fritidsbebyggelse bygges inntil 50m til strandsonen.
13. Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 kvm, inklusiv uthus/anneks, ekskl. parkeringsplasser. Beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK).
14. Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.
15. Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettformede områder skal ikke bygges ned.
16. Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.
17. Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.
18. Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.
19. Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige 50 m². Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.
20. Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l i hovedsak utføres i naturstein.

NÆRINGSAREAL

21. Ved utbygging av næringsareal stilles krav til samtidig ferdigstillelse av bygninger og utomhusareal (§20-4, 2. ledd, bokstav b).

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

(jfr PBL § 20-4, andre ledd)

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)**Omfang og lokalisering** (§ 20-4, 2.ledd, bokstav c)

22. På arealer som i plankartet er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og ervervsbebyggelse, samt fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

23. Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår (bl. a egen veileder Landbruk Pluss). Bruksendring krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven.

24. I område avsatt til spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, andre ledd, bokstav c) kan bygging tillates, etter byggesøknad, når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrket mark eller stølsvoll
- Ikke fører til ny avkjøring til riksveg, og tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er innhentet fra vegmyndighetene
- Ikke hindrer eksisterende løypestraseer eller grøntkorridorer
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
- Er avklart med kulturmyndighetene
- Lokal løsning for vann- og avløp er godkjent av kommunen
- Tar hensyn til visuelle og estetiske kvaliteter i omkringliggende kulturlandskap, og tilpasses lokal byggeskikk

25. Omfang av spredt boligbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Område	Områdenavn	Maks antall boliger i planperioden
B 1	Sekken Nord	3
B 2	Romdalvik	3
B 3	Skovik	3
B 4	Hagaskogen	3
B 5	Årset-Horsgård	5
B 6	Sølsnes-Malo	5
B 7	Vikdalen	5
B 8	Talset-Kortgarden	5
B 9	Istad	5
B 10	Øverbygda	5
	Havnevika - Nesje	3

26. Omfanget av spredt fritidsbebyggelse skal i planperioden begrenses slik:

Områdenr	Områdenavn	Maks antall fritidsboliger i planperioden
F 1	Sekken Vest	10

Størrelse og form (§ 20-4, 2.ledd, bokstav b)

27. Nye brygger tillates ikke i LNF-området. I område for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er det tillatt med oppføring av og forlengelse av brygger for inntil 12 m². Eksisterende og godkjente brygger skal ikke overstige 12 m². Sprenging tillates ikke.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEFYLLING

Plankrav (§ 20-4, 2.ledd, bokstav a)

28. I områder avsatt til råstoffutvinning (herunder masseuttak) og massefylling (deponi), kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 84, 86a og 93 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

29. Det skal utarbeides reguleringsplan for alle nye uttak og fyllinger med større terrengendringer enn 3 meter. Dette gjelder også for eksisterende tiltak ved utvidelse av disse.

RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktiseringen av planen.

BYGGEOMRÅDER

1. For områder som utbygges i samsvar med kommuneplanen kan det utarbeides bebyggelsesplan. For områder der det er avvik fra kommuneplanen skal det utarbeides reguleringsplan.
2. I byggeområder må det påregnes at **utbyggingsavtale** vil være en forutsetning for utbygging. Dette gjelder for boligprosjekter for en utbygging på mer enn 6 boliger eller investeringer på mer enn 10 mill. kr over en treårsperiode.
3. Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminne eller deres sikringssoner (kulturminneloven §8). Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning (Møre og Romsdal fylke). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven §9 skal oppfylles på reguleringsplannivå.

Alternativ energi

4. Det skal legges til rette for fjernvarme i framtidige bolig- og næringsfelt.
5. Bruk av vannbåren varme og **alternative energikilder** skal vurderes ved alle større utbygginger og dokumenteres ved all byggesaksbehandling.
6. Det henvises til teknisk forskrift av 1.1.2007 § 8.2 for energikrav knyttet til bygging.

Samfunnssikkerhet

7. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, skred, ras, flom og erosjon. Vedlagte "sjekkliste" for risiko- og sårbarhetsanalyse skal brukes.
8. Ved all planlegging og utbygging i eller ved strandsonen/havområdet, skal det tas hensyn til mulighetene for stigning i havnivået.

Form

9. Fargesetting skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster skal unngås.
10. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.

Barn og unge

11. Barn og unges interesser skal vektlegges i alle plansaker og ved enkeltsaksbehandling. Vedlagte kart over "barnetråkk" skal legges til grunn.
12. Lekeplasser bør plasseres i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbevarende areal. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt forurensing og helsefare. Terrenget skal være egnet til formålet.

Næringsareal

13. Næringsområder som har bruksareal mot offentlig veg eller gang-/sykkelveg skal opparbeide et fysisk skille mellom næringsaktiviteten og det offentlige i form av vegetasjon, steinsetting m.v. Midlertidige skur, haller m.m tillates ikke.

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

14. Ved etablering av **2. hus på gard**, skal dette knyttes opp mot og tilpasses eksisterende gardsbebyggelse, gjerne som del av tunet.
15. Eksisterende bebyggelse skal være bestemmende for plassering og retning på ny bebyggelse.
16. Ved søknad eller melding om tiltak etter plan- og bygningsloven skal tegninger og situasjonsplan utarbeides i henhold til NBR-spesifikasjoner for tegninger og situasjonskart.
17. Der det i LNF-områdene må gis dispensasjon for bygging, gjelder:
- ingen bygg bør plasseres nærmere sjø enn 100 meter
 - ingen bygg bør plasseres nærmere vassdrag, vist på originalplankartet, enn 30 meter
 - ingen bør plasseres nærmere kulturminne enn 50 meter
 - ingen bygg bør plasseres nærmere svært viktig jordbruksareal enn 25 meter
 - eksisterende fritidsboliger kan tillates utvidet, etter søknad, innen en øvre ramme på 130 kvm BYA inklusiv parkering og uthus/anneks pr. tomt/enhet.
Beregnes i henhold til TEK
 - temakart "Potensielle hytteområder" skal legges til grunn
18. I dispensasjonssaker for naust gjelder:
- naustet forutsettes benyttet til lagring av båt og utstyr, og kan ikke innredes til varig opphold
 - maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen
 - maks bebygd areal og bruksareal beregnet etter TEK, skal ikke overstige 50 m2
 - naustet skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser
 - fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres ved for eksempel plassering av båtoppdrag eller inngjerding
 - området rundt naustet skal ikke privatiseres ved anleggelse av plattinger, plassering av benker og lignende
 - det skal vises varsomhet under opparbeidelsen av området og gis melding til kulturminnemyndighetene dersom det blir gjort funn av arkeologisk interesse jf. kulturminnelovens § 8.
19. Utlekking av flytebrygger for allmennheten kan vurderes i tilknytning til naustområder. I vurderingen skal en spesielt se på forhold som gjelder tilgjengelighet til strandsonen, bademuligheter og ferdsel i strandsonen.
20. Arealressurser og biologisk ressurser skal nyttes og forvaltes slik at det biologiske mangfoldet opprettholdes på kort og lang sikt.
21. Det er et overordna mål å ta vare på strandsonen, kulturlandskapet, elver og bekkedrag.
- #### NFFF-områder
22. Det skal tas spesielt hensyn til natur-, friluftsliv-, ferdsel- og fiskeinteressene i NFFF-områdene. Dette gjelder også ved etablering av industriutslipp, etablering av avløpsledninger m.v som kan påvirke vannkvaliteten og resipientforholdene.

23. Faste installasjoner og anlegg som kan komme i konflikt med andre interesser som f.eks naturvern, friluftsliv og fiske kan bli tillatt ved utarbeidelse av reguleringsplan i området.

Akvakultur

24. Lokaliseringen av akvakulturanlegg kan bare skje hvis dette ikke kommer i vesentlig konflikt med andre brukerinteresser. Ved lokaliseringen må det tas spesielt hensyn til bl.a. badeplasser, fiskeplasser (f.eks tradisjonelle plasser for kilenot, laksegarn m.v), skipsleder, kulturminner og hekkeplasser for sjøfugl. Det skal også tas hensyn til adkomst til båtplasser, naust og brygger/kaianlegg.

Potensielle hytteområder (jf. temakart):

Det vises til retningslinjer om dispensasjonsbehandling i LNF-områder. For øvrig legges følgende retningslinjer til grunn:

1. Det er spesielt viktig at snaufjell og områder i overgangen mellom skog og snaufjell holdes fri for videre hytteutbygging
2. Kulturlandskap og eksisterende setertun bør bare i spesielle tilfeller utnyttes til hyttebygging
3. Hyttebygging bør som regel skje i felt og på grunnlag av reguleringsplan
4. Det må legges vekt på god tilpassing av hyttene i terrenget. Terrengtilpassingen må illustreres i reguleringsplanen
5. I reguleringsplanen må det redegjøres for konsekvenser for kulturlandskap. Eksisterende setertun må ikke forstyrres av hyttebygging. Hyttene skal ved plassering og utforming underordne seg lokal egenart. Jordfarger anbefales.
6. Nye hytter skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder eller attraktive friluftsområder
7. Nye hytter må ikke forstyrre trekkveger for vilt
8. Hyttebygging som kan utløse vegutbygging utenom hyttefelt bør unngås

Nabolagsprofil

Risanvegen 204

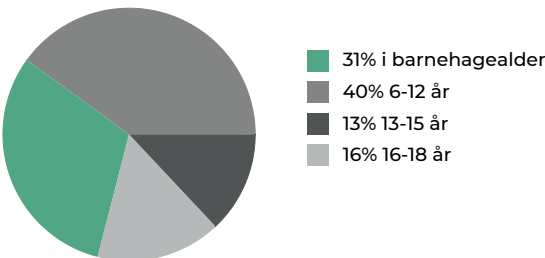
Offentlig transport

🚶 Risan	2 min 🚶
Linje 487	0.2 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	21 min 🚗

Skoler

Kleive oppvekstsenter skole (1-7 kl.)	12 min 🚗
62 elever, 5 klasser	11.9 km
Vågsetra barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	14 min 🚗
300 elever, 20 klasser	14.8 km
Romsdal videregående skole	27 min 🚗
1037 elever	26.9 km
Molde videregående skole	28 min 🚗
770 elever	27.2 km

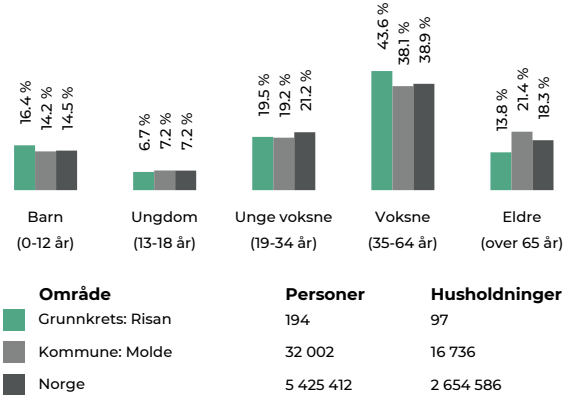
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Solemdal barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
25 barn	6.7 km
Kleive barnehage (1-5 år)	12 min 🚗
38 barn	11.9 km
Mobarn Vågsetra barnehage (1-5 år)	14 min 🚗
80 barn	14.9 km

Dagligvare

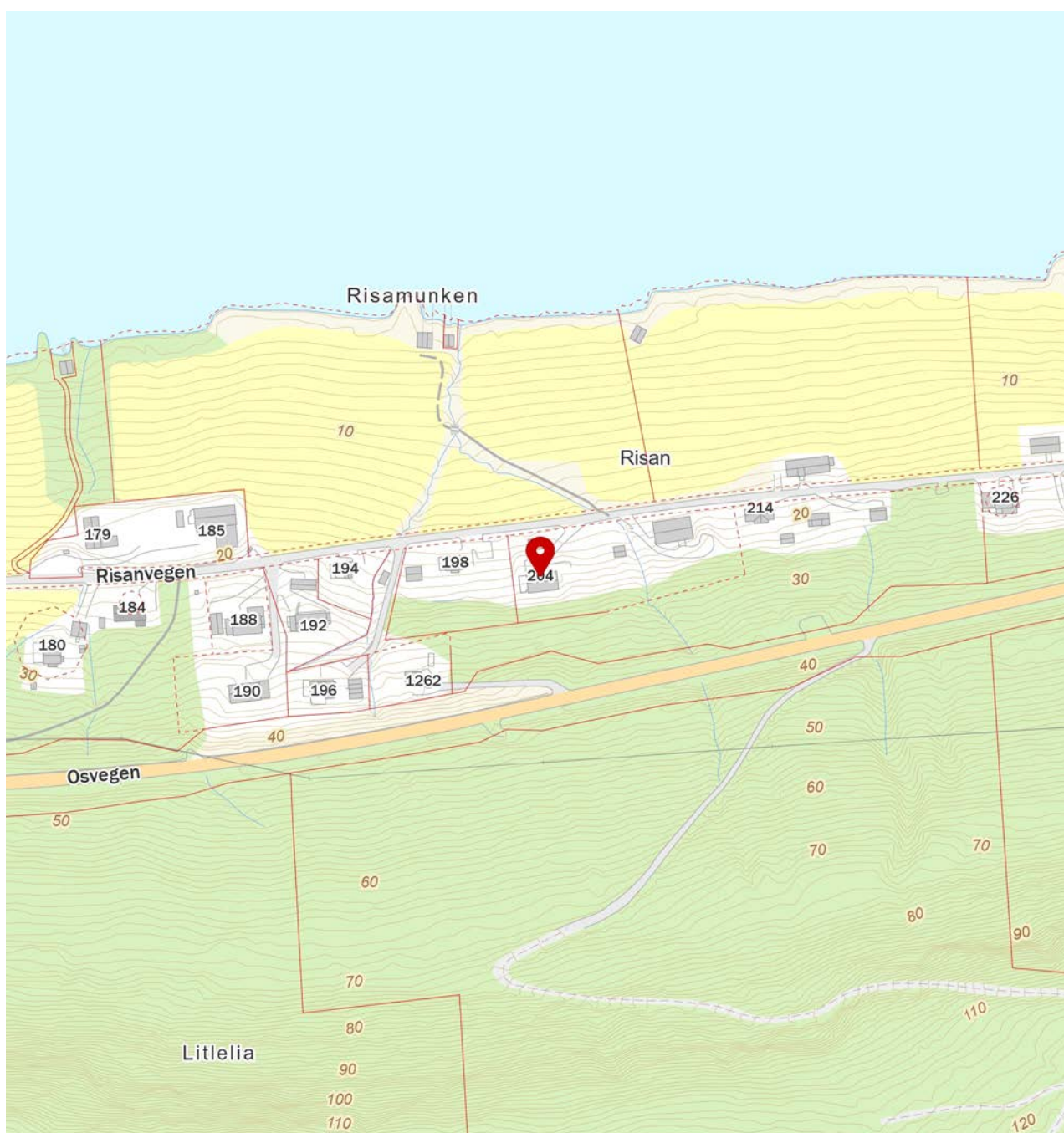
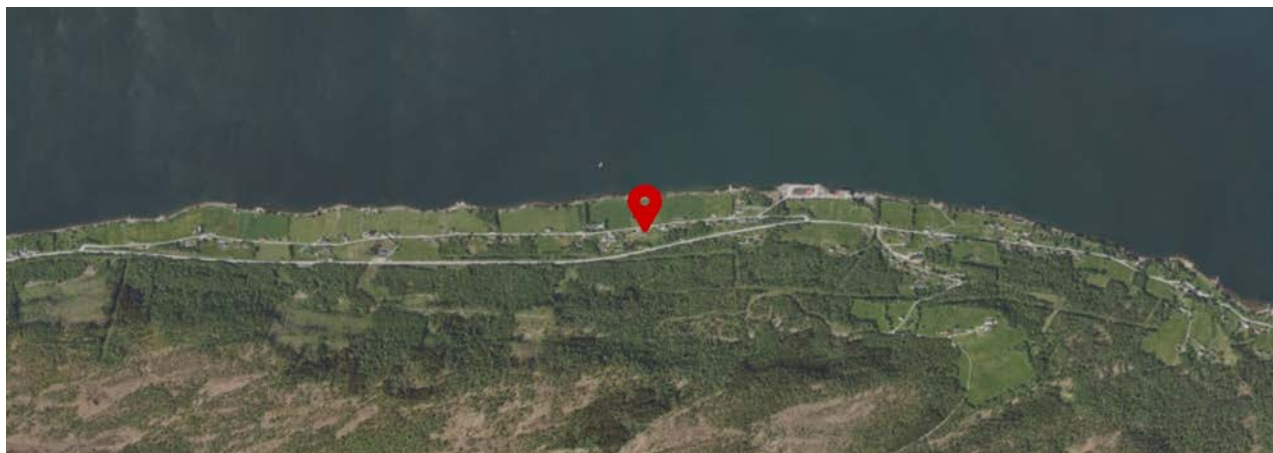
Nærbutikken Vågane	11 min 🚗
PostNord, søndagsåpent	12.5 km
Joker Kleive	13 min 🚗
PostNord	12.8 km

Sport

🏃 Risan skole	2 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏊 Kleivehallen treningssenter	12 min 🚗
🏊 Skåla Helse og Trim	16 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

Risanvegen 204, 6455 KORTGARDEN

Dato for energimerking

17.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313261

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13473684

Gårdsnummer

98

Bruksnummer

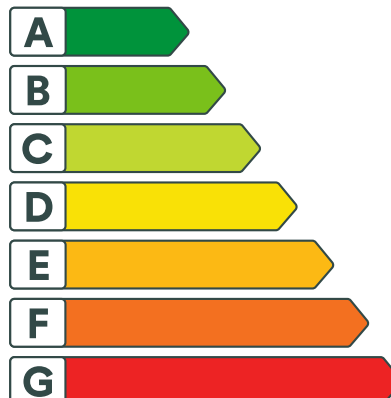
4

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

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

197,0 m²

Oppvarmet bruksareal

197,0 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

214,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

213,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 030 kWh



Risanvegen 204, 6455 KORTGARDEN



Detaljering

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



Risanvegen 204, 6455 KORTGARDEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: 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 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

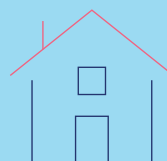
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0139/26

Adresse: Risanvegen 204, 6455 KORTGARDEN, gnr. 98,
bnr. 4 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.07.2026

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/