

Vikdalsvegen 45

SKÅLA

notar



Prisantydning Kr 3 390 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 187/246 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



Vikdalsvegen 45

Velholdt enebolig på Skåla med romslig tomt - To oppgraderte bad - Utsikt - Dobbelgarasje

Adresse	Vikdalsvegen 45 6456 SKÅLA
Prisantydning	Kr 3 390 000,-
Omkostninger	Kr 103 740,-
Totalpris	Kr 3 493 740,-
BRA-i/BRA Total	187/246 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1935
Soverom	3

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Vikdalsvegen 45 for salg!

Boligen inneholder blant annet en romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og som rammer inn utsikten mot fjorden. Stuen er også utstyrt med både en vedovn og en varmepumpe. Lyst kjøkken med profilerte fronter, medfølgende hvitevarer og som er vurdert til TG1. Videre har boligen tre soverom med oppgraderte overflater, samt tre bad, hvor to av badene ble oppgradert i 2019 og 2020. I kjelleren er det romslige arealer med gode og praktiske lagringsmuligheter, hvor det også i nyere tid er blitt installert en varmepumpe.

Rundt store deler av boligen er det blitt etablert terrasseareal, hvor man har solen fra morgen til kveld.

Velkommen - Vi sees på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
923 40 561 / emilie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	16
Vedlegg	34
Plantegning	35
Budgivning	103

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

Vikdalsvegen er beliggende i Vikdalen på Skåla, med gode solforhold og flott utsikt mot fjorden og Veøya. Området oppleves som rolig og familievennlig med nærhet til både natur og sjø. Det er kun noen hundre meter ned til Vikbukta og båthavn. Ellers byr nærområdet på varierte tur- og aktivitetsmuligheter året rundt. I sommerhalvåret kan man oppholde seg på en av de mange badeplassene enten på Nesjestranda eller på Røvik. Man kan også benytte seg av turmuligheter slik som Kammen og videre opp til Horja, folkestien på Nesje eller Røviklia. I vinterhalvåret kan man stå på skøyter innover Røa eller på Isdammen, benytte seg av lysløypen på Solemdalen eller skiløypene på Berg. Fra Vikdalen kan man også følge vegen videre opp til Vikvatnet og Skålsetra. Spar Skåla ligger ca. tre kilometer unna, og

hvis man kjører noen kilometer til har man også tilgang til en søndagsåpen butikk på Røvik, rett ved Bussbygg.





Flott utsikt mot Veøya.



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



Stuen er utstyrt med både en vedovn og en varmepumpe.



Stuen er av meget god størrelse som resulterer i flere møbleringsmuligheter.



Lyst TG1 kjøkken med profilerte fronter. Hvitevarene på kjøkkenet kan medfølge handelen, dersom det er ønskelig.



Det er plass til en spisegruppe på kjøkkenet.



Bad fra 2020 med innfellbare dusjdører, vegghengt baderomsinnredning samt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Velkommen inn!



Boligen har tre soverom.



Bad fra 2019 som er utstyrt med dusj og badekar.





Kjeller med gode og praktiske lagringsmuligheter.



Terrasse rundt store deler av boligen på hele 71 m².





Uinnredet hagestue - Her er det mange muligheter!





Rikelig med plenareal på baksiden av boligen med ripsbusker og annen beplantning.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vikdalsvegen 45, 6456 SKÅLA

OPPDRAKSNUMMER

15-0019/26

SELGER

Anders Vollan

MATRIKKE

Gårdsnummer 122, bruksnummer 10, , ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

TOMT

Eiet tomt på 1.376 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsområde, og hvor øvrig uteareal består hovedsakelig av plenareal med noe beplantning slik som ripsbusker.

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.02.2026, utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1935

BYGGEÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1935 og har gjennomgått omfattende oppgraderinger og moderniseringer i nyere tid. Bygningen er oppført med tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning, med ukjent isolasjonsgrad i yttervegger. Taket er utført som saltak med trekonstruksjon og kaldt loft over deler av boligen. Takteking består av korrugerte metallplater av ukjent alder, antatt fra 1990- eller 2000-tallet. Grunnmur er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Fundamenter og byggegrunn er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger begrenset dokumentasjon på fundamenteringsløsning. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og det er utført betydelige utvendige og innvendige tiltak som har bidratt til hevet teknisk og bruksmessig standard. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betonggulv uten isolasjon og diffusjonssperre. Boligen har flere bad, hvor bad i loftsetasje og hovedetasje er oppusset i henholdsvis 2019 og 2020, med nye sluk, membran, flislagte gulv med gulvvarme, nye sanitærinstallasjoner og oppgraderte elektriske anlegg. El-anlegget i hovedsak er fornyet med automatsikringer. Samlet sett fremstår boligen som godt oppgradert, med en kombinasjon av eldre bygningskropp og nyere tekniske og overflatemessige løsninger.

UTVENDIG

Takkonstruksjon og taktekkning:

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer. Loftet er innredet fra byggeår, med kaldt loft over innredet del. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i himling i gang. Boligen har korrugerte metallplater som taktekkning av ukjent alder, trolig fra 90- eller 2000-tallet. Besiktet fra bakkenivå. Taket er snødekt og dermed ikke mulig å vurdere. Konstruksjonen er fuktutsatt og det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.

Takrenner og taknedløp:

Renner og nedløp er i metall.

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er løs tasktige med bøyler over møne. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Vinduer:

Det er skiftet flere vinduer i boligen. iVnduene som er skiftet er fabrikkert i 2017, det største vinduet i stue er fabrikkert i 2019 og skiftet på reklamasjon. Vinduer som er av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Dører:

Boligen har teakdør mot sør som tidligere har vært hovedinngang. Hovedinngang til boligen er i dag via malte ytterdører / balkongdører i tilbygget. Det er etablert fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017 med utgang fra stue. Kjellerdør er av tre og er av eldre årgang.

Veranda / Terrasse:

Veranda og terrasse rundt store deler av boligen, og er oppført i trekonstruksjon og har et samlet areal på ca. 71 m². Konstruksjonene har rekkverk utført i tre og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 – 110 cm.

INNVEDIG

Innvendige overflater:

I loftet er det vinylbelegg og laminat på gulvene, det er

gulvvarme i soverommene mot vest. Veggene er av panel, malt strietapet og smartpanel plater, innvendig tak av tak-ess plater og malt slett tak i soverommet mot øst.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat / rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler / bemerkninger. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann- og feievesen. Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater.

Rom under terreng:

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking kan ikke utføres. Ingen tegn til fuktproblematikk i kjelleren.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Håndløper montert på begge sider. Rekkverk er lavere enn 90 cm, åpninger i rekkverk er over 100 mm. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet".

Innvendige dører:

Innendig har boligen finerdører og fyllingsdører.

VÅTROM

Bad i kjeller:

Badet er av eldre årgang. Rommet har epoxybelegg på gulv, epoxybelegg, tapet og plater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med dusj, servant og toalett. Stråleovm på vegg. Rommet har ingen ventilering.

Bad / Vaskerom i hovedetasje:

Badet ble oppusset i 2020 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med

gulvvarme, våtromsplater og smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, tilluft ventil i vegg.

Bad i loft:

Badet ble oppusset i 2019 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

KJØKKEN

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kitchenboad plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, nye vannledninger ifm med oppussing av badene. Rørapplegg hovedsaklig av eldre årgang. Stoppekran i kjelleren. Avløpsrør av plast, eksakt alder på avløpsrørene er av ukjent alder, trolig fra starten av 90-tallet i følge selger, nye avløpsrør ifm med oppussing av bad. Lufting av kloakk ut yttervegg mot nord, i tillegg er det durgoventil i kjeller. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

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

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 80-tallet, plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet

med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

EI-anlegg:

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i loftsgang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering / Fuktsikring:

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om type fundamentering boligen har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Ifølge selger er grunnmuren mot nord skiftet, og det opplyses videre at boligen tidligere har blitt jekket opp, hvorpå eksisterende grunnmur ble fjernet og ny mur støpt. Disse arbeidene kan ikke dokumenteres, og opplysningene er derfor ikke verifiserbare.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder / tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Septik:

Septiktank i betong fra 1982 ifølge selger. Eiendommen har privat avløpsløsning, det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet

senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Oljetank:

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, det er synlig påfylling og lufte rør øst for boligen like ved vegg. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå tankens tilstand og om det er risiko for lekkasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

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

Radon:

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.

Innvendige trapper:

Rekkverk / Håndløper i innvendige trapper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand og er for lavt. Det anbefales å utbedre rekkverk i den innvendige trappen slik at åpninger mellom spiler reduseres og høyden forlenges.

Rekkverk veranda:

Deler av rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med

gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk, herunder økning av rekkverkshøyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja.

Når kjøpte du boligen?

- 2017.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Åtte år og åtte måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

- Ja.

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

- Ja, kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Pusset opp bad i første etasje (Januar 2020) og andre etasje (Januar 2019). Begge bad revet helt inn på tømmervegger og bygd opp på nytt. Avrettet gulv. Nye sluker og rør inne på bad. Ny membran og slukmansjetter.

Nye vannrør inne på bad. Nye vegger, ny innredning, ny vask med blandebatteri. Ny dusj med blandebatteri. Nye vegghengte toaletter. Nytt elektrisk, nye digitale termostater for varmekabler. El.arbeid av faglært, se elektrisk samsvarserklæring.

Ble tettesjikt / membran / sluk oppgradert / fornyet?

- Ja. Beskrivelse: Skiftet sluk og slukmansjetter og membran på gulv.

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

- Ja, kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Skiftet rør til takrenneavløp bakside av hus. Gravd ut og lagt ny drenering bakside og under veranda i vest. Avløpsrør inne på badene 1 og 2 etasje er skiftet.

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

- Ja. Beskrivelse: Det var påvist noe fukt i murer i bakkant av huset når jeg kjøpte. Etter at det ble lagt nye dreneringsrør og støpt tett gulv i kjeller av meg i 2017 / 2018 har jeg ikke merket noe til dette.

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

- Ja. Beskrivelse: Garasjetak har noen små hull. (kan se lysgjennomslag). Har ikke merket at det kommer inn vann.

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

- Ja. Beskrivelse: Det var bemerkt tæring på blyhatt når jeg kjøpte. Ifølge blikkenslager fra Fagblikk som var der for å utbedre etter at jeg kjøpte, var dette kun ytre bly og var ikke behov for utbedring. Har ikke merket noe fukt / lekkasjer heller. Takstige var ikke godkjent når jeg kjøpte. Jeg har ikke benyttet ildsted siden kjøp, så har ikke vært behov for feiing i mitt eie.

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

- Ja. Beskrivelse: Påbygg front har ujevnheter i gulv. Loftsgang, og soverom i vest har også skjevheter. Disse har

ikke utviklet seg eller forandret seg i mitt eie. Ifølge tidligere eier har dette vært siden byggeår. Noe eldre setningsskader i murer. Har ikke forandret seg, kommet nye / utviklet seg i mitt eie og ifølge tidligere eiere har det "alltid" vært slik, merker heller ikke noe nede på stuetak som er under. Utvendig overbygd inngangsparti på baksiden av huset opplever noe treghet i dører (Ikke inngangsdør til huset) ved langvarig kulde. Merket først nå i 2026, ved ekstremkulde / tele i bakken over lang tid). Det samme gjelder inngangsdør til utestue.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet komplett elektrisk anlegg med kabler, stikkontakter, lysbrytere, dimmere osv i første og andre etasje, med unntak av trappeganger og soverom øst, da dette ikke var funnet nødvendig. Skiftet sikringsskap og satt inn kurser til automatsikringer og jordfeilbrytere. Lagt opp strømkabel og montert nytt sikringsskap med automatsikring i utestue. Strøm til garasje er koblet ut i kjeller. Kabel i bakken er kontrollert og funnet i orden.(Magget). Utkoblet grunnet gammelt anlegg inne i garasje. Arbeid utført av: HG Elektro.

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

- Ja.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja.

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

- Ja, kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Skiftet all bordkledning med vindskeier og vannbord i 2017. Satte inn nye vinduer i første og andre etasje 2017 med unntak av 1 stk på bad andre etasje (står under tak), og soverom øst (Her er det plast / aluvindu). Satte inn ny verandadør stue. 2017. Pusset opp 2 soverom i vest med nye vegger, varmefolie i gulv og nytt gulv i 2017. Pusset opp stue med nytt gulv i 2017. Pusset opp kjøkken(brukt innredning) 2017. Ny verandadør inngangsparti vest 2019. Satt inn ny inngangsdør 2019. Bygd nye terrasser og verandaer med lagringsplass under rundt huset 2019. Bygd ny utestue 2019.

Fløt ganggulv og la fliser i 2019/2020. Pusset opp gang. 2019 / 2020. La TP20 tak under verandadekker i 2020. Stort stuevindu på sørvegg byttet av snekkere fra Natre i 2019. (Garanti) Malt garasjetak (2025). Malt hus(2024 / 2025).

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

- Ja. Beskrivelse: Satt inn dører i eksisterende tak over inngangsparti bakside av hus. Bygd utestue. Verandaer med espalier vegger under. Ikke omsøkt, tror heller ikke det er nødvendig pga begrenset areal / høyde.

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)?

- Ja. Beskrivelse: Tinglyst veirett for naboen over eiendommen.

Tilleggs kommentar: Del av garasjen står litt innpå naboeiendommen i vest. Dette er ikke noe problem, og lekehuset og en mur tilhørende naboen står også litt inne på min eiendom i vest. Alt dette er muntlig avklart som ikke noe problem med en hyggelig nabo, og vi har derfor ikke sett behov for å utføre grensejustering, da naturlig utforming av eiendommene over flere tiår iform av murkanter og beplantning, gjør at man ser den offisielle tomtegrensen kun på kartet og ikke i virkeligheten. Strømforbruk bør ses i sammenheng med at jeg har hatt utendørs oppvarmet jacuzzi og oppvarmet bilstandende utenfor garasje om vinteren.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

OPPVARMING

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt og i dobbelgarasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

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

Molde vann og avløp KF opplyser om registrert avvik på avløp - Merknad til avvik: Avløpsløsning.

Kommentarer fra Molde vann og avløp KF knyttet til avvik: Deler slamavskiller med gnr. 122, bnr. 23, så den er forholdsvis liten iht. gjeldende standard. Sandfilter: I følge våre registreringer ble sandfilteret etablert i 1982, og vi har ikke mottatt informasjon på at det er oppgradert etter dette.

For eksisterende sandfilteranlegg er det følgende krav:

- Sandfilter skal skiftes ved behov og minst hvert 15. år. Dokumentasjonen på utskifting skal oversendes til oss.
- Dokumentasjonen skal utarbeides og sendes inn av en nøytral fagkyndig, og den skal videre inneholde en generell vurdering av om avløpsanlegget tilfredsstiller gjeldende myndighetskrav med blant annet analyseresultat for fosfor og biologisk oksygenforbruk (BOF) fra utløpet til sandfilteranlegget.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Eiendommen har privat avløpsløsning. Det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122, bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen

registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Oppføring av boliger før Plan- og bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse / ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det fremgår av kommunale byggesaksarkiver at det i 1981 ble sendt byggemelding vedrørende utskiftning av vinduer og bordkledning på boligen.

Videre viser møtebok fra 1984 til behandling av sak om oppføring av dobbelgarasje med oppgitt grunnflate på 36 m². Dagens dobbelgarasje er oppmålt til 45 m². Avviket innebærer en arealøkning sammenlignet med opprinnelig godkjent størrelse, og en slik endring er søknadspliktig.

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

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, er boligen da i strid med gjeldende regler og

brukes dermed ulovlig. Kommunen kan potensielt pålegge hjemmelshaver å rette eller tilbakeføre avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Dette betyr at boligeier selv står ansvarlig for en eventuell reversering av tiltaket. Ytterligere undersøkelser og eventuell søknad blir kjøpers ansvar.

RADONMÅLING

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

INNHold

Kjeller: Uinnredet kjellerrom og bad.

1. etasje: Entré, vindfang, gang m/ trapp, stue, kjøkken og bad / vaskerom.

Loft: Gang, tre soverom og bad.

Hagestue.

Garasje.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

UTVENDIG

TG2 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er løs tasktige med bøyle over møne. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert stigetrinn / takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige / stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn / feiing av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

Konsekvens / Tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket.

TG2 Tilbygg

Tilbygg og inngangsparti mot nord oppført i 2013.

Vurdering av avvik:

Tilbygg og inngangsparti mot nord, oppført i 2013, er utført som et enkeltstående tilbygg og henger ikke konstruktivt sammen med hovedboligen. Tilbygget er ikke fundamentert ned til frostfri dybde. Det er påvist tele i grunnen, og tilbygget har løftet seg mot nord. Setningsog telepåvirkning har medført skjevheter i konstruksjonen, og begge dørene i tilbygget kan ikke åpnes eller lukkes tilfredsstillende.

Konsekvens / Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av fundamenteringen til frostfri dybde. Som et midlertidig tiltak kan det vurderes å ettermontere justerbare søylesko, forutsatt at fundamentet kan senkes noe slik at det blir tilstrekkelig plass til montering. Eventuelle justeringer av dører og konstruksjon bør først utføres etter at stabiliserende tiltak er gjennomført. Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre tele- og setningspåvirkning føre til økte skjevheter, redusert funksjon i dører.

TG2 Takkonstruksjon / Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer. Loftet er innredet fra byggeår, med kaldt loft over innredet del. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra mott eller borebiller i kaldloftet. Det er observert mottmel / gnagstøv på loftet. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om funnene skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep. Videre er det påvist spor etter mus på loftet. Det er ikke registrert synlige skader som følge av dette på befaringstidspunktet.

Konsekvens / Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det foreligger aktiv aktivitet fra mott eller borebiller. Ved påvist aktivt angrep bør nødvendige bekjempelsestiltak iverksettes. Det anbefales også å vurdere tiltak for å hindre videre inntrenging av mus, herunder tetting av åpninger og kontroll av musesperrer. Dersom aktiv skadedyraktivitet foreligger og tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre svekkelser av konstruksjoner. Manglende tiltak mot mus kan føre til videre aktivitet.

TG2 Vinduer av eldre årgang

Vinduer som er av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

Vinduene av eldre årgang fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens / Tiltak:

Generell vedlikehold og utskiftninger av gamle vinduer må påregnes.

TG2 Dører

Boligen har teakdør mot sør som tidligere har vært hovedinngang. Hovedinngang til boligen er i dag via malte ytterdører / balkongdører i tilbygget. Det er etablert fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017 med utgang fra stue. Kjellerdør er av tre og er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører i tilbygget er vanskelige å åpne og lukke. Forholdet skyldes setninger i konstruksjonen som følge av mangelfull fundamentering. Tilbygget er ikke fundamentert til frostfri dybde, og telepåvirkning har medført bevegelser i bygget.

Konsekvens / Tiltak:

Dørene i seg selv er ikke skadet. Fundamentering i tilbygget må utbedres.

INNVENDIG

TG3 Etasjeskille / Gulv mot grunn

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

1.etasje: Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm. avvik. 7 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Loft: Det er målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. X mm.

høydeforskjell på gulv i soverom mot østover en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 50

mm. avvik. 45 mm. i soverommet mot øst. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt med planhet og retningsavvik i denne type konstruksjoner som er så gamle. NS 3600 hensyntar ikke eldre konstruksjoner og krever ikke bedre enn TG3 på avvikene. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimat er satt for flytavretting av gulv og heving av dører / utsparinger, det er ikke nødvendigvis behov til å foreta tiltak. Det er ikke unormalt med retning og planhetsavvik i boliger fra denne tidsperioden. Når det gis TG3 i tilstandsrapporten er det krav til at det også skal settes et kostnadsestimat for utbedring av avviket, ref forskrift til avhendingsloven.

Konsekvens / Tiltak:

Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør normalt ingen akutt risiko for konstruksjonens bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

VÅTROM

Bad i kjeller:

TG3 Generell

Badet er av eldre årgang. Rommet har epoxybelegg på gulv, epoxybelegg, tapet og plater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med dusj, servant og toalett. Stråleovm på vegg. Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt

brukstid er passert. Basert på ovennevnte forhold er våtrommet levetid passert.

Konsekvens / Tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet.

Oppgraderingen bør omfatte etablering av godkjent våtromskonstruksjon med dokumentert tettesjikt, ny sluk, korrekt fallforhold til sluk, samt etablering av ventilasjon.

Dersom våtrommet ikke oppgraderes, vil rommet ha begrenset egnethet for normal bruk som bad. Manglende ventilasjon og eldre konstruksjonsløsninger innebærer økt risiko for fuktbelastning, kondens og fuktskader.

Da boligen allerede har to øvrige bad, vurderes det ikke som nødvendig å oppgradere dette badet for videre bruk.

Det anbefales i stedet å fjerne eller koble fra vanninstallasjoner og benytte rommet som bod- eller lagerrom. Ved å endre bruken reduseres risiko knyttet til fukt, lekkasje og manglende våtromsløsning etter dagens krav. Kostnadsestimat er satt for frakobling av vanninstallasjoner. Full oppgradering av våtrommet kan koste alt i fra mellom 200.000 - 500.000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Bad / Vaskerom i hovedetasje:

TG2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater og smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

I dusjsonen er veggflater kledd med våtromsplater.

Tilstøtende veggflater i våtrommet er kledd med malt MDF-panel. MDF-panel er ikke et fuktbestandig materiale og er i utgangspunktet ikke egnet for bruk i våtsoner.

Våtromsplater er ført helt ned mot gulv uten etablert sokkelløsning. I henhold til produsentenes monteringsanvisninger for våtromsplater skal det normalt benyttes sokkelprofil (alu-list) i våtsoner for å sikre en korrekt og robust overgang mellom gulv og vegg.

Sokkelprofilen skal normalt gi overlapp med membran fra gulv og føres ca. 60 – 80 mm opp fra ferdig gulv. I dette tilfellet er overgangen mellom våtromsplater og gulv utført med silikonfuge. Det er fremvist bilder av at det er smurt membran med oppkant langs veggene bak platene. Løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende så lenge silikonfugen er intakt og tett.

Vurdering av avvik:

Manglende sokkelprofil innebærer økt sårbarhet i overgang vegg / gulv. Dersom silikonfugen sprekker opp, løsner eller mister tetthet over tid, kan vann trenge inn i nedkant av våtromsplatene. Dette kan føre til fuktopptak i platekant og påfølgende svelling eller materialskader i nedre del av platene.

Det er ikke registrert synlige fuktskader eller svelling på MDF-panelet ved befaringstidspunktet. Løsningen vurderes som funksjonell slik den fremstår i dag, men avviker fra anbefalt materialbruk i våtsoner og innebærer økt vedlikeholds- og skaderisiko over tid.

Konsekvens / Tiltak:

Det er ikke påvist synlige skader på befaringstidspunktet. Risikoen er primært knyttet til framtidig vedlikehold og fugens tilstand over tid. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig svakhet sammenlignet med produsentens anbefalte løsning. Overgangen vegg/gulv bør kontrolleres jevnlig, og silikonfugen må vedlikeholdes og fornyes ved behov. For en mer robust og varig løsning anbefales etablering av sokkelprofil i henhold til produsentens monteringsanvisning dersom veggkonstruksjonen bygges om eller rehabiliteres senere.

Ved framtidig rehabilitering av våtrommet bør MDF-panel i nærheten av våtsone erstattes med godkjente, fuktbestandige materialer tilpasset bruk i våtrom.

Bad på loft:

TG2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

Våtromsplater er ført helt ned mot gulv uten etablert sokkelløsning. I henhold til produsentenes monteringsanvisninger for våtromsplater skal det normalt benyttes sokkelprofil (alu-list) i våtsoner for å sikre en korrekt og robust overgang mellom gulv og vegg.

Sokkelprofilen skal normalt gi overlapp med membran fra gulv og føres ca. 60 – 80 mm opp fra ferdig gulv. I dette tilfellet er overgangen mellom våtromsplater og gulv utført

med silikonfuge. Det er fremvist bilder av at det er smurt membran med oppkant langs veggene bak platene.

Løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende så lenge silikonfugen er intakt og tett.

Vurdering av avvik:

Manglende sokkelprofil innebærer økt sårbarhet i overgang vegg / gulv. Dersom silikonfugen sprekker opp, løsner eller mister tetthet over tid, kan vann trenge inn i nedkant av våtromsplatene. Dette kan føre til fuktopptak i platekant og påfølgende svelling eller materialskader i nedre del av platene.

Konsekvens / Tiltak:

Det er ikke påvist synlige skader på befaringstidspunktet. Risikoen er primært knyttet til framtidig vedlikehold og fugens tilstand over tid. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig svakhet sammenlignet med produsentens anbefalte løsning. Overgangen vegg/gulv bør kontrolleres jevnlig, og silikonfugen må vedlikeholdes og fornyes ved behov. For en mer robust og varig løsning anbefales etablering av sokkelprofil i henhold til produsentens monteringsanvisning dersom veggkonstruksjonen bygges om eller rehabiliteres senere.

TG2 Overflater gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 5 mm fall / høydeforskjell fra gulvterskel ved dør til topp slukrist under badekar, noe som gir utilstrekkelig fall mot sluk i deler av rommet. Det er ikke synlig etablert tett membranoppkant ved dørterskel. Videre er det registrert motfall i deler av gulvet. Fra åpning ved vegg på tvers i rommet er det målt ca. 20 mm motfall mot døren, mens det er målt ca. 25 mm fall / høydeforskjell fra åpningen til sluk under badekar. Det er etablert tilfredsstillende lokalfall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk vurderes gulvet å ha en viss evne til å lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Det anbefales å gjennomføre tiltak som sikrer at lekkasje- og bruksvann ledes til sluk og ikke mot dørterskel eller tilstøtende rom ved eventuell lekkasje. Det enkleste og mest hensiktsmessige tiltaket vurderes å være å etablere eller øke tett membranoppkant ved

dørterskel til minimum ca. 25 mm, der dette er praktisk mulig. Ved eventuell vannlekkasje eller vannsøl på våtrommet kan vann ellers bli stående eller renne mot dørterskel og videre ut i tilstøtende rom i stedet for til sluk. Manglende fall i deler av gulvet og manglende eller utilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel innebærer økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

TG2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, nye vannledninger ifm med oppussing av badene. Rørøpplagg hovedsaklig av eldre årgang. Stoppekran i kjelleren. Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og / eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

TG2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, eksakt alder på avløpsrørene er av ukjent alder, trolig fra starten av 90-tallet i følge selger, nye avløpsrør ifm med oppussing av bad. Lufting av kloakk ut yttervegg mot nord, i tillegg er det durgoventil i kjeller. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør av eldre årgang. TG1 på nyere avløpsrør.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Varmepumpe i hovedetasje

Luft til luft varmpumpe plassert i stue, ca. fra 2013. Service er ikke utført i nåværende eiers eie.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 80-tallet, plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens / Tiltak:

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

TOMTEFORHOLD

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Vurdering av avvik:

Det er antatt naturlig drenering rundt bygningen, uten dokumenterte eller etablerte drens-systemer. Basert på bygningens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det som sannsynlig at fuktsikring mot grunnen er begrenset. Det er ikke opplyst at grunnmuren er utvendig oppgravd, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder.

Konsekvens / Tiltak:

Manglende eller aldrende drenering kan medføre økt risiko for fuktinnslag og fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Ingen antydninger til fukt i kjelleren på

befaringen.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder / tilstand.

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Septiktank

Septiktank i betong fra 1982 ifølge selger. Eiendommen har privat avløpsløsning, det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122, bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Eiendommen har privat avløpsløsning med felles slamavskiller og sandfilter som deles med naboeiendom gnr. 122, bnr. 23. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen dokumentasjon på senere oppgradering eller utskifting. Anlegget vurderes som gammelt og lite i forhold til dagens krav. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets

tilstand og funksjon. Manglende dokumentasjon og høy alder innebærer avvik fra gjeldende myndighetskrav.

Konsekvens / Tiltak:

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

Det anbefales å gjennomføre en fagkyndig vurdering av eksisterende avløpsanlegg, herunder slamavskiller og sandfilter. Det må påregnes tiltak i form av oppgradering eller full utskifting av sandfilteranlegget for å tilfredsstille gjeldende krav. Eventuelle tiltak og tilhørende kostnader vil normalt måtte deles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan avløpsanlegget ikke anses å oppfylle gjeldende krav, noe som kan medføre pålegg fra kommunen om utbedring eller utskifting. Manglende oppgradering kan også føre til redusert funksjon, risiko for forurensning og økte kostnader ved fremtidig pålegg.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

- Nei.

Enebolig

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

Vedlikehold: Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Hagestue

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Bygget er oppført med enkel fundamentering. Isolert bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med taksperrer, takteking av korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Låsbar ytterdører. Strøm er innlagt.

Vedlikehold: Forholdvis nytt, vedlikehold er ikke relevant.

Garasje

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og blokker / betong som

grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre, takteking av metallplater. Strømtilførsel til garasjen er frakoblet. Det er observert bruk av skjøteledning fra boligen for midlertidig strømtilførsel. Fast elektrisk installasjon er ikke i drift og er ikke vurdert. Bygget har ikke innsatt garasjeporter. Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold / oppgraderinger.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Hvitevarer plassert på kjøkken medfølger.

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

AREALER

BRA - i: 187 m²
BRA - e: 59 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 71 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 65 m² Uinnredet kjellerrom og bad.

1. etasje
BRA-i: 78 m² Entré, vindfang, gang m/ trapp, stue, kjøkken og bad / vaskerom.

2. etasje
BRA-i: 44 m² Gang, tre soverom og bad.

HAGESTUE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² Uinnredet rom.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 45 m²

TBA fordelt på etasje
1. etasje
71 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kjeller har lav takhøyde, og er ikke godkjent til rom for varig opphold.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 390 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 694,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feiing, renovasjon, slam og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 581,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 600 851,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 403 402,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert

bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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. 3 390 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 84 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 103 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 493 740,- (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:

1506/122/10:

17.06.1968 - Dokumentnr: 2587 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Rettighetshaver Nesjestranda Vassverk
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1977 - Dokumentnr: 7728 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:122 Bnr:38

10.06.1937 - Dokumentnr: 1151 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:122 Bnr:6

09.09.1977 - Dokumentnr: 907741 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:122 Bnr:38
ANMERKET DATO ER DØDSDATO / DATERINGSDATO

01.01.2020 - Dokumentnr: 1454680 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:122 Bnr:10

10.06.1937 - Dokumentnr: 1152 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:122 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:122 Bnr:59
Bestemmelse om naustplass
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 254518 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:122 Bnr:38
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:122 Bnr:40
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 254518 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:122 Bnr:38
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:122 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

GRUNNBOKSDATO

16.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg.

POLISENUMMER

3779717

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS opplyser om registrert avvik / anmerkninger på fyringsanlegget:

- Det er ikke tilfredsstillende atkomst for feiing.
- Skorsteinen er ikke forskriftsmessig synlig for kontroll.

Kommentar: Vi anbefaler at det tas kontakt for å avtale tilsyn.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er

gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Epost: emilie@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist

enn til Kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

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

VIKDALSVEGEN 45

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Manglende hus- og plantegning samt ferdigattest og
midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Vedtak

Grunnkart

Matrikkelrapport

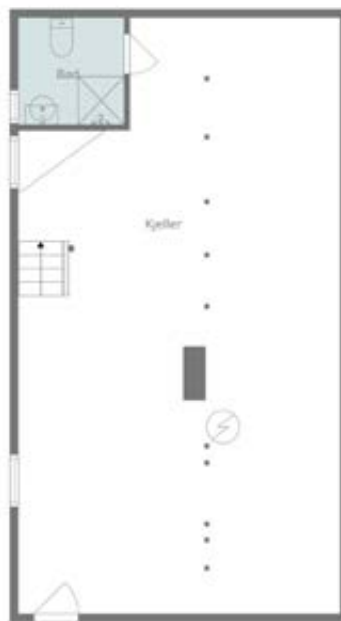
Kartutsnitt m/ situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Planbestemmelser

Energiattest

Plantegning for dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning for kjeller.



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke bindende.



Plantegning for 1. etasje.



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke garantert.



Plantegning for 2. etasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0019/26	

Selger 1 navn
Anders Vollan

Gateadresse	
Vikdalsvegen 45	
Poststed	Postnr
SKÅLA	6456

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 15-0019/26

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusset opp bad i første etasje (Januar 2020) og andre etasje (Januar 2019) Begge bad revet helt inn på tømmervegger og bygd opp på nytt. Avrettet gulv. Nye sluker og rør inne på bad. Ny membran og slukmansjetter. Nye vannrør inne på bad. Nye vegger, ny innredning, ny vask med blandebatteri. Ny dusj med blandebatteri. Nye vegghengte toaletter. Nytt elektrisk, nye digitale termostater for varmekabler. El.arbeid av faglært, se elektrisk samsvarserklæring.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet sluk og slukmansjetter og membran på gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet rør til takrenneavløp bakside av hus. Gravd ut og lagt ny drenering bakside og under veranda i vest. Avløpsrør inne på badene 1 og 2 etasje er skiftet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var påvist noe fukt i murer i bakkant av huset når jeg kjøpte. Etter at det ble lagt nye dreneringsrør og støpt tett gulv i kjeller av meg i 2017/2018 har jeg ikke merket noe til dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjetak har noen små hull. (kan se lysgjennomslag). Har ikke merket at det kommer inn vann.

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

Beskrivelse

Det var bemerkt tæring på blyhatt når jeg kjøpte. Ifølge blikkenslager fra Fagblikk som var der for å utbedre etter at jeg kjøpte, var dette kun ytre bly og var ikke behov for utbedring. Har ikke merket noe fukt/lekkasjer heller. Takstige var ikke godkjent når jeg kjøpte. Jeg har ikke benyttet ildsted siden kjøp, så har ikke vært behov for feiing i mitt eie.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg front har ujevnheter i gulv. Loftsgang, og soverom i vest har også skjevheter. Disse har ikke utviklet seg eller forandret seg i mitt eie. Ifølge tidligere eier har dette vært siden byggeår. Noe eldre setningsskader i murer. Har ikke forandret seg, kommet nye/utviklet seg i mitt eie og ifølge tidligere eiere har det "alltid" vært slik, merker heller ikke noe nede på stuetak som er under. Utvendig overbygg inngangsparti på baksiden av huset opplever noe tregthet i dører (Ikke inngangsdør til huset) ved langvarig kulde. Merket først nå i 2026, ved ekstremkulde/tele i bakken over lang tid). Det samme gjelder inngangsdør til utestue.

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 skjeggkre 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

Skiftet komplett elektrisk anlegg med kabler, stikkontakter, lysbrytere, dimmere osv i første og andre etasje, med unntak av trappeganger og soverom øst, da dette ikke var funnet nødvendig. Skiftet sikringsskap og satt inn kurser til automatsikringer og jordfeilbrytere. Lagt opp strømkabel og montert nytt sikringsskap med automatsikring i utestue. Strøm til garasje er koblet ut i kjeller. Kabel i bakken er kontrollert og funnet i orden.(Magget). Utkoblet grunnet gammelt anlegg inne i garasje.

Arbeid utført av

HG Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet all bordkledning med vindskeier og vannbord i 2017. Satte inn nye vinduer i første og andre etasje 2017 med unntak av 1 stk på bad andre etasje (står under tak), og soverom øst (Her er det plast/aluvindu). Satte inn ny verandadør stue. 2017. Pusset opp 2 soverom i vest med nye vegger, varmemefolie i gulv og nytt gulv i 2017. Pusset opp stue med nytt gulv i 2017. Pusset opp kjøkken(brukt innredning) 2017. Ny verandadør inngangsparti vest 2019. Satt inn ny inngangsdør 2019. Bygd nye terrasser og verandaer med lagringsplass under rundt huset 2019. Bygd ny utedstue 2019. Fløt ganggulv og la fliser i 2019/2020. Pusset opp gang. 2019/2020. La TP20 tak under verandadekker i 2020. Stort stuevindu på sørvegg byttet av snekkere fra Natre i 2019.(Garanti) Malt garasjetak (2025). Malt hus(2024/2025)

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

Beskrivelse

Satt inn dører i eksisterende tak over inngangsparti bakside av hus. Bygd utedstue. Verandaer med espalier vegger under. Ikke omsøkt, tror heller ikke det er nødvendig pga begrenset areal/høyde.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Tinglyst veirett for naboen over eiendommen

Document reference: 15-0019/26

Del av garasjen står litt innpå naboeiendommen i vest. Dette er ikke noe problem, og lekehuset og en mur tilhørende naboen står også litt inne på min eiendom i vest. Alt dette er muntlig avklart som ikke noe problem med en hyggelig nabo, og vi har derfor ikke sett behov for å utføre grensejustering, da naturlig utforming av eiendommene over flere tiår iform av murkanter og beplantning, gjør at man ser den offisielle tomtegrensen kun på kartet og ikke i virkeligheten. Strømforbruk bør ses i sammenheng med at jeg har hatt utendørs oppvarmet jacuzzi og oppvarmet bobil stående utenfor garasje om vinteren.

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Vollan	812405ee9e2b9c08612d4 8738695897db2b77629	15.02.2026 21:14:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0019/26

- 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

 Vikdalsvegen 45 , 6456 SKÅLA

 MOLDE kommune

 gnr. 122, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 21039-2302

Referansenummer: PB4314

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 F. Riksfjord

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1935 og har gjennomgått omfattende oppgraderinger og moderniseringer i nyere tid. Bygningen er oppført med tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning, med ukjent isolasjonsgrad i yttervegger. Taket er utført som saltak med trekonstruksjon og kaldt loft over deler av boligen. Taktekking består av korrugerte metallplater av ukjent alder, antatt fra 1990- eller 2000-tallet. Grunnmur er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Fundamenter og byggegrunn er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger begrenset dokumentasjon på fundamenteringsløsning. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og det er utført betydelige utvendige og innvendige tiltak som har bidratt til hevet teknisk og bruksmessig standard. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og gulv mot grunn er støpt betonggulv uten isolasjon og diffusjonssperre. Boligen har flere bad, hvor bad i loftsetasje og hovedetasje er oppusset i henholdsvis 2019 og 2020, med nye sluk, membran, flislagte gulv med gulvvarme, nye sanitærinstallasjoner og oppgraderte elektriske anlegg. El-anlegget i hovedsak er fornyet med automatsikringer. Samlet sett fremstår boligen som godt oppgradert, med en kombinasjon av eldre bygningskropp og nyere tekniske og overflatemessige løsninger.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer. Loftet er innredet fra byggeår, med kaldt loft over innredet del. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i himling i gang. Boligen har korrugerte metallplater som takteking av ukjent alder, trolig fra 90 eller 2000-tallet. Besiktet fra bakkenivå. Taket er snødekt og dermed ikke mulig å vurdere, Konstruksjonen er fuktutsatt og det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Takrenner og taknedløp:

Renner og nedløp er i metall.

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er løst tasktige med bøyler over møne. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Vinduer:

Det er skiftet flere vinduer i boligen, vinduene som er skiftet er fabrikkert i 2017, det største vinduet i stue er fabrikkert i 2019, skiftet på reklamasjon. Vinduer som er av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Dører:

Boligen har teakdør mot sør som tidligere har vært hovedinngang. Hovedinngang til boligen er i dag via malte ytterdører/balkongdører i tilbygget. Det er etablert fabrikkmalte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2017 med utgang fra stue. Kjellerdør er av tre og er av eldre årgang.

Veranda/terrasse:

Veranda og terrasse rundt store deler av boligen og er oppført i trekonstruksjon og har et samlet areal på ca. 71 m².

Konstruksjonene har rekkverk utført i tre og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92–110 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I loftet er det vinylbelegg og laminat på gulvene, det er gulvvarme i soverommene mot vest. Veggene er av panel, malt strietapet og smartpanel plater, innvendig tak av tak-ess plater og malt slett tak i soverommet mot øst.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater

Rom under terreng:

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking kan ikke utføres. Ingen tegn til fuktproblematikk i kjelleren.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Håndløper montert på begge sider. Rekkverk er lavere enn 90 cm, åpninger i rekkverk er over 100 mm. Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

Innvendige dører:

Innvendig har boligen finerdører og fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loft:

Badet ble oppusset i 2019 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Bad/vaskerom i hovedetasje:

Badet ble oppusset i 2020 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater og smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, tilluft ventil i vegg.

Bad i kjeller:

Badet er av eldre årgang. Rommet har epoxybelegg på gulv, epoxybelegg, tapet og plater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med dusj, servant og toalett. Stråleovm på

Beskrivelse av eiendommen

vegg. Rommet har ingen ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kitchenboad plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, nye vannledninger ifm med oppussing av badene. Rørøpplagg hovedsaklig av eldre årgang. Stoppekran i kjelleren. Avløpsrør av plast, eksakt alder på avløpsrørene er av ukjent alder, trolig fra starten av 90-tallet i følge selger, nye avløpsrør ifm med oppussing av bad. Lufting av kloakk ut yttervegg mot nord, i tillegg er det durgøventil i kjeller. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

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

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 80-tallet, plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i loftsgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering/fuktsikring:

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om type fundamentering boligen har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Ifølge selger er grunnmuren mot nord skiftet, og det opplyses videre at boligen tidligere har blitt jekket opp, hvorpå eksisterende grunnmur ble fjernet og ny mur støpt. Disse arbeidene kan ikke dokumenteres, og opplysningene er derfor ikke verifiserbare.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Septik:

Septiktank i betong fra 1982 ifølge selger. Eiendommen har privat avløpsløsning, det er opplyst at slamavskiller deles med nabo eiendom gnr. 122 bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Oljetank:

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, det er synlig påfylling og lufte rør øst for boligen like ved vegg. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å fastslå tankens tilstand og om det er risiko for lekkasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan en nedgravd oljetank utgjøre en potensiell forurensningsfare dersom den begynner å lekke. Dette kan medføre store kostnader til sanering av forurenset grunn og ansvar overfor myndighetene. I tillegg kan manglende oppfølging av forskriftskrav gi pålegg fra kommunen.

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

[Gå til side](#)

Radon:

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.

Innvendige trapper:

Rekkverk/håndløper i innvendige trapper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand og er for lavt. Det anbefales å utbedre rekkverk i den innvendige trappen slik at åpninger mellom spiler reduseres og høyden forlenges.

Rekkverk veranda:

Deler av rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk, herunder økning av rekkverkshøyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

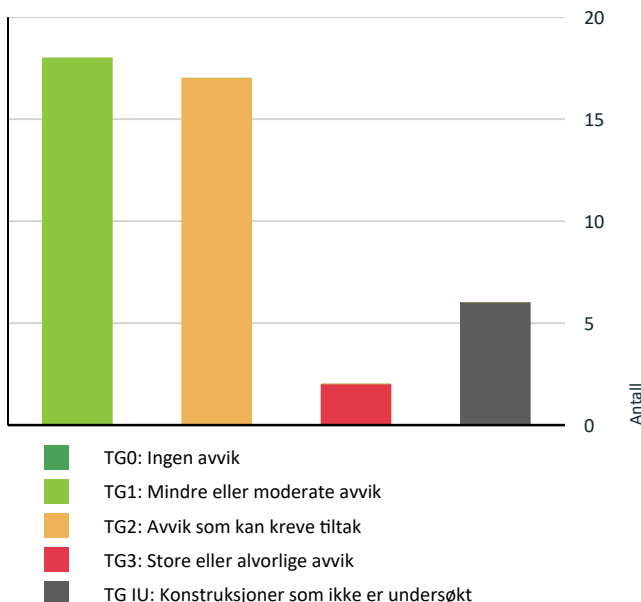
[Gå til side](#)

Enebolig

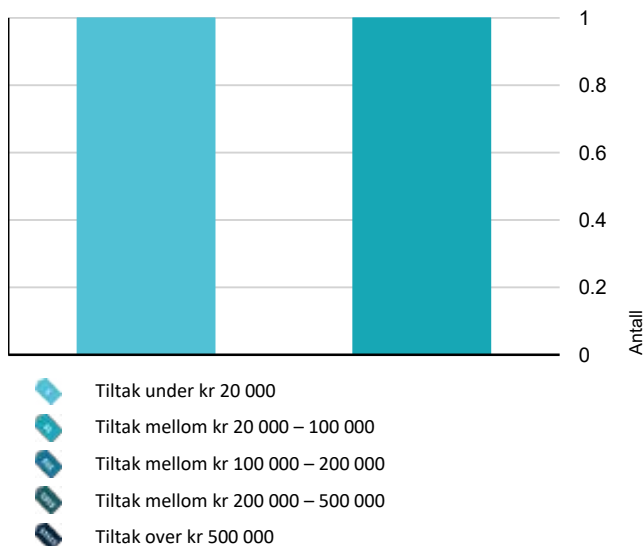
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Utvendig > Tilbygg [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i hovedetasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1935

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt garasjetak.
2024	Modernisering	2024–2025: Utvendig overflatebehandling/maling av boligen.
2020	Modernisering	Oppusset bad/vaskerom i hovedetasje med nye sluk, membran, fliser, gulvvarme, sanitærutstyr og elektrisk anlegg.
2019	Modernisering	Oppusset bad i loftsetasje med nye sluk, membran, fliser, gulvvarme og sanitærutstyr. Skiftet hovedinngangsdør og verandadør ved inngangsparti. Bygd ny uestue samt nye terrasser og verandaer rundt boligen. Byttet stort stuevindu mot sør (utført av Natre, reklamasjon).
2019	Modernisering	2019–2020: Oppgradert gang med nye overflater, samt flislegging av gulv.
2017	Modernisering	Skiftet all utvendig bordkledning inkludert vindskeier og vannbord. Montert musesperre. Skiftet flere vinduer i 1. og 2. etasje, samt ny verandadør fra stue. Oppusset stue, kjøkken og to soverom i vest med nye overflater og gulv, samt varmemefolie i gulv på to av soverommene.
2017	Modernisering	2017–2018: Etablert ny drenering på baksiden av boligen og støpt nytt tett gulv i kjeller, ifølge selger.
2013	Modernisering	Oppført tilbygg og inngangsparti mot nord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har korrugerte metallplater som taktekking av ukjent alder, trolig fra 90 eller 2000-tallet. Besiktet fra bakkenivå. Taket er snødekt og dermed ikke mulig å vurdere, Konstruksjonen er fuktutsatt og det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall.

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

TG 2 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er løs tasktige med bølge over møne. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke montert stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Ukjent isolering i veggene, trolig mellom 50-100 mm på innside. Det ble skiftet all utvendig bordkledning inkludert vindskeier og vannbord i 2017. Musesperre er montert. Sist malt utvendig i 2024 og 2025. Tilbygg oppført i 2013.

Kommentar:
Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

TG 2 Tilbygg

Tilbygg og inngangsparti mot nord oppført i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilbygg og inngangsparti mot nord, oppført i 2013, er utført som et enkeltstående tilbygg og henger ikke konstruktivt sammen med hovedboligen. Tilbygget er ikke fundamentert ned til frostfri dybde. Det er påvist tele i grunnen, og tilbygget har løftet seg mot nord. Setnings- og telepåvirkning har medført skjevheter i konstruksjonen, og begge dørene i tilbygget kan ikke åpnes eller lukkes tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring av fundamenteringen til frostfri dybde. Som et midlertidig tiltak kan det vurderes å ettermontere justerbare søylesko, forutsatt at fundamentet kan senkes noe slik at det blir tilstrekkelig plass til montering. Eventuelle justeringer av dører og konstruksjon bør først utføres etter at stabiliserende tiltak er gjennomført. Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre tele- og setningspåvirkning føre til økte skjevheter, redusert funksjon i dører.



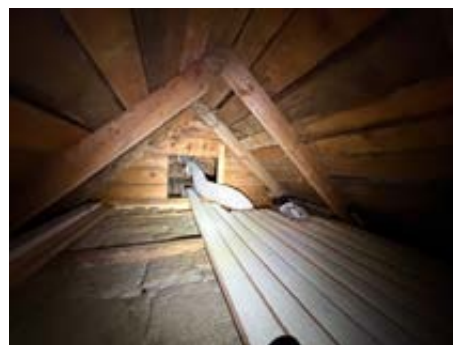
Fundamentering.



Spor etter mottmel fra mott/stripen borebille.



Fuktmåling i undertak, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloftet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med tresperrer. Loftet er innredet fra byggeår, med kaldt loft over innredet del. Tilkomst til kaldloft via loftsluke i himling i gang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra mott eller borebiller i kaldloftet. Det er observert mottmel/gnagstøv på loftet. Omfanget er ukjent, og det er ikke avklart om funnene skyldes pågående aktivitet eller eldre angrep. Videre er det påvist spor etter mus på loftet. Det er ikke registrert synlige skader som følge av dette på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det foreligger aktiv aktivitet fra mott eller borebiller. Ved påvist aktivt angrep bør nødvendige bekjempelsestiltak iverksettes. Det anbefales også å vurdere tiltak for å hindre videre inntrenging av mus, herunder tetting av åpninger og kontroll av musesperrer. Dersom aktiv skadedyraktivitet foreligger og tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre svekkelser av konstruksjoner. Manglende tiltak mot mus kan føre til videre aktivitet.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Vinduer som er av eldre årgang er malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene av eldre årgang fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generell vedlikehold og utskiftninger av gamle vinduer må påregnes.

TG 1 Vinduer nyere årgang

Tilstandsrapport

Det er skiftet flere vinduer i boligen, vinduene som er skiftet er fabrikkert i 2017, det største vinduet i stue er fabrikkert i 2019, skiftet på reklamasjon.

TG 2 Dører

Boligen har teakdør mot sør som tidligere har vært hovedinngang. Hovedinngang til boligen er i dag via malte ytterdører/balkongdører i tilbygget. Det er etablert fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017 med utgang fra stue. Kjellerdør er av tre og er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører i tilbygget er vanskelig å åpne og lukke. Forholdet skyldes setninger i konstruksjonen som følge av mangelfull fundamentering. Tilbygget er ikke fundamentert til frostfri dybde, og telepåvirkning har medført bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene i seg selv er ikke skadet. Fundamentering i tilbygget må utbedres.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse rundt store deler av boligen og er oppført i trekonstruksjon og har et samlet areal på ca. 71 m². Konstruksjonene har rekkverk utført i tre og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92–110 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

I loftet er det vinylbelegg og laminat på gulvene, det er gulvvarme i soverommene mot vest. Veggene er av panel, malt strietapet og smartpanel plater, innvendig tak av tak-ess plater og malt slett tak i soverommet mot øst.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Loft:

Det er målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. X mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 50 mm. avvik. 45 mm. i soverommet mot øst. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 5 mm. avvik. 7 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt med planhet og retningsavvik i denne type konstruksjoner som er så gamle. NS 3600 hensyntar ikke eldre konstruksjoner og krever ikke bedre enn TG3 på avvikene. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimat er satt for flyttavretting av gulv og heving av dører/utsparinger, det er ikke nødvendigvis behov til å foreta tiltak. Det er ikke unormalt med retning og planhetsavvik i boliger fra denne tidsperioden. Når det gis TG3 i tilstandsrapporten er det krav til at det også skal settes et kostnadsestimat for utbedring av avviket, ref forskrift til avhendingsloven.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør normalt ingen akutt risiko for konstruksjonens bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

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).

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkeformasjoner med tanke på spredning av branngasser. Tiltak og ytterligere undersøkelser må påregnes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking kan ikke utføres. Ingen tegn til fuktproblematikk i kjelleren.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Håndløper montert på begge sider. Rekkverk er lavere enn 90 cm, åpninger i rekkverk er over 100 mm.

Videre anmerket under punktet "Helse, miljø og sikkerhet"

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2019 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

Våtromsplater er ført helt ned mot gulv uten etablert sokkelløsning. I henhold til produsentenes monteringsanvisninger for våtromsplater skal det normalt benyttes sokkelprofil (alu-list) i våtsoner for å sikre en korrekt og robust overgang mellom gulv og vegg. Sokkelprofilen skal normalt gi overlapp med membran fra gulv og føres ca. 60–80 mm opp fra ferdig gulv. I dette tilfellet er overgangen mellom våtromsplater og gulv utført med silikonfuge. Det er fremvist bilder av at det er smurt membran med oppkant langs veggene bak platene. Løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende så lenge silikonfugen er intakt og tett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sokkelprofil innebærer økt sårbarhet i overgang vegg/gulv. Dersom silikonfugen sprekker opp, løsner eller mister tetthet over tid, kan vann trenge inn i nedkant av våtromsplatene. Dette kan føre til fuktopptak i platekant og påfølgende svelling eller materialskader i nedre del av platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist synlige skader på befaringstidspunktet. Risikoen er primært knyttet til framtidig vedlikehold og fugens tilstand over tid. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig svakhet sammenlignet med produsentens anbefalte løsning. Overgangen vegg/gulv bør kontrolleres jevnlig, og silikonfugen må vedlikeholdes og fornyes ved behov. For en mer robust og varig løsning anbefales etablering av sokkelprofil i henhold til produsentens monteringsanvisning dersom veggkonstruksjonen bygges om eller rehabiliteres senere.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 5 mm fall/høydeforskjell fra gulvterskel ved dør til topp slukrist under badekar, noe som gir utilstrekkelig fall mot sluk i deler av rommet. Det er ikke synlig etablert tett membranoppkant ved dørterskel. Videre er det registrert motfall i deler av gulvet. Fra åpning ved veggen på tvers i rommet er det målt ca. 20 mm motfall mot døren, mens det er målt ca. 25 mm fall/høydeforskjell fra åpningen til sluk under badekar. Det er etablert tilfredsstillende lokalfall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk vurderes gulvet å ha en viss evne til å lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Det anbefales å gjennomføre tiltak som sikrer at lekkasje- og bruksvann ledes til sluk og ikke mot dørterskel eller tilstøtende rom ved eventuell lekkasje. Det enkleste og mest hensiktsmessige tiltaket vurderes å være å etablere eller øke tett membranoppkant ved dørterskel til minimum ca. 25 mm, der dette er praktisk mulig. Ved eventuell vannlekkasje eller vannsøl på våtrommet kan vann ellers bli stående eller renne mot dørterskel og videre ut i tilstøtende rom i stedet for til sluk. Manglende fall i deler av gulvet og manglende eller utilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel innebærer økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk under badekar.



Sluk i dusjonen har en uortodoks utførelse. Det er påført fugemasse rundt sluket, over smøremembran. Løsningen er ifølge opplysninger ment som beskyttelse av membranen, slik at slukrist ikke presses ned i membranen ved belastning og forårsaker skade. Utførelsen avviker fra vanlig anbefalt løsning, hvor slukrist normalt skal ligge stabilt og korrekt understøttet uten behov for påført fugemasse over membran.

Fungerer som dette.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av tømmerkonstruksjon, hulltaking ikke utføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble oppusset i 2020 ved egeninnsats på membran, flis og snekkerarbeid. Det er fremvist bilder av smøremembran på gulv. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater og smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, tilluft ventil i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater og smartpanel plater på vegger og mdf-panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

I dusjonen er veggflater kledd med våtromsplater. Tilstøtende veggflater i våtrommet er kledd med malt MDF-panel. MDF-panel er ikke et fuktbestandig materiale og er i utgangspunktet ikke egnet for bruk i våtsoner.

Våtromsplater er ført helt ned mot gulv uten etablert sokkelløsning. I henhold til produsentenes monteringsanvisninger for våtromsplater skal det normalt benyttes sokkelprofil (alu-list) i våtsoner for å sikre en korrekt og robust overgang mellom gulv og vegg. Sokkelprofilen skal normalt gi overlapp med membran fra gulv og føres ca. 60–80 mm opp fra ferdig gulv. I dette tilfellet er overgangen mellom våtromsplater og gulv utført med silikonfuge. Det er fremvist bilder av at det er smurt membran med oppkant langs veggene bak platene. Løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende så lenge silikonfugen er intakt og tett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sokkelprofil innebærer økt sårbarhet i overgang vegg/gulv. Dersom silikonfugen sprekker opp, løsner eller mister tetthet over tid, kan vann trenge inn i nedkant av våtromsplatene. Dette kan føre til fuktopptak i platekant og påfølgende svelling eller materialskader i nedre del av platene.

Det er ikke registrert synlige fuktskader eller svelling på MDF-panelet ved befaringstidspunktet. Løsningen vurderes som funksjonell slik den fremstår i dag, men avviker fra anbefalt materialbruk i våtsoner og innebærer økt vedlikeholds- og skaderisiko over tid.

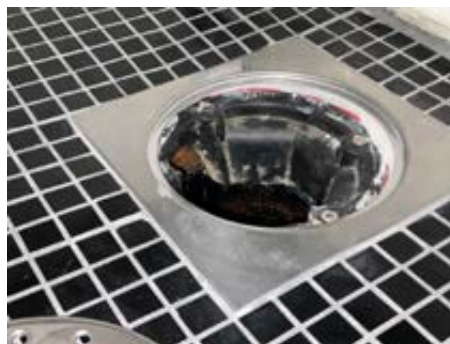
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist synlige skader på befaringstidspunktet. Risikoen er primært knyttet til framtidig vedlikehold og fugens tilstand over tid. Forholdet vurderes som en utførelsesmessig svakhet sammenlignet med produsentens anbefalte løsning. Overgangen vegg/gulv bør kontrolleres jevnlig, og silikonfugen må vedlikeholdes og fornyes ved behov. For en mer robust og varig løsning anbefales etablering av sokkelprofil i henhold til produsentens monteringsanvisning dersom veggkonstruksjonen bygges om eller rehabiliteres senere.

Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør MDF-panel i nærheten av våtsone erstattes med godkjente, fuktbestandige materialer tilpasset bruk i våtrom.



Sluk under vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, tilluft ventil i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av tømmerkonstruksjon, hulltaking ikke utføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

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.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre årgang. Rommet har epoxybelegg på gulv, epoxybelegg, tapet og plater på vegger, panel i innvendig tak. Rommet er innredet med dusj, servant og toalett. Stråleovm på vegg. Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Basert på ovennevnte forhold er våtrommet levetid passert.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

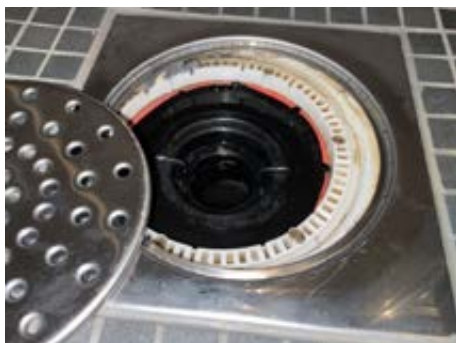
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt fallforhold på om lag 1:50 ved sluk i dusjonen. Videre er det målt ca. 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Dørterskel ligger ned mot gulvflis, og det er ikke påvist tett membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Gulvet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt, og det er målt et mindre motfall på ca. 5 mm fra dør mot dusjvegg. Forholdet vurderes ikke å ha praktisk betydning, da rommet har to sluker, hvorav ett sluk er plassert i umiddelbar nærhet til døren. Det er avvik fra preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17), men avviket vurderes ikke å ha betydning for funksjon eller risiko. Det er derfor ikke gitt avvik på forholdet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk i dusj.

Tilstandsrapport

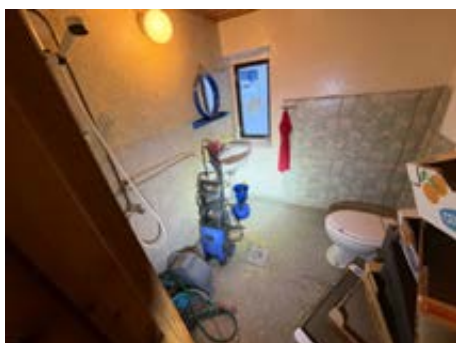
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet. Oppgraderingen bør omfatte etablering av godkjent våtromskonstruksjon med dokumentert tettesjikt, ny sluk, korrekt fallforhold til sluk, samt etablering av ventilasjon. Dersom våtrommet ikke oppgraderes, vil rommet ha begrenset egnethet for normal bruk som bad. Manglende ventilasjon og eldre konstruksjonsløsninger innebærer økt risiko for fuktbelastning, kondens og fuktskader.

Da boligen allerede har to øvrige bad, vurderes det ikke som nødvendig å oppgradere dette badet for videre bruk. Det anbefales i stedet å fjerne eller koble fra vanninstallasjoner og benytte rommet som bod- eller lagerrom. Ved å endre bruken reduseres risiko knyttet til fukt, lekkasje og manglende våtromsløsning etter dagens krav. Kostnadsestimat er satt for frakobling av vanninstallasjoner. Full oppgradering av våtrommet kan koste alt i fra mellom 200.000-500.000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde av badet.



Sluk.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kitchenboad plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, nye vannledninger ifm med oppussing av badene. Rørøpplagg hovedsaklig av eldre årgang. Stoppekran i kjelleren.

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, eksakt alder på avløpsrørene er av ukjent alder, trolig fra starten av 90-tallet i følge selger, nye avløpsrør ifm med oppussing av bad. Lufting av kloakk ut yttervegg mot nord, i tillegg er det durgointil i kjeller. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør av eldre årgang. TG1 på nyere avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

TG 1 Varmepumpe i kjeller

Luft til luft varmpumpe plassert i kjeller, ca fra 2018. Service er ikke utført i nåværende eiers eie. Koblet selv av selger, plug and play.

TG 2 Varmepumpe i hovedetasje

Luft til luft varmpumpe plassert i stue, ca fra 2013. Service er ikke utført i nåværende eiers eie.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 80-tallet, plassert i kjellerrom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Renovert sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i loftsgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eieres eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Liggen en samsvarserklæring i sikringsskapet.
Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er antatt naturlig drenering rundt bygningen, uten dokumenterte eller etablerte drens-systemer. Basert på bygningens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det som sannsynlig at fuktsikring mot grunnen er begrenset. Det er ikke opplyst at grunnmuren er utvendig oppgravd, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller aldrende drenering kan medføre økt risiko for fuktinnsig og fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Ingen antydninger til fukt i kjelleren på befaringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er i hovedsak naturgitt skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om type fundamentering boligen har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren er oppført i betong med sparestein og er malt utvendig. Ifølge selger er grunnmuren mot nord skiftet, og det opplyses videre at boligen tidligere har blitt jekket opp, hvorpå eksisterende grunnmur ble fjernet og ny mur støpt. Disse arbeidene kan ikke dokumenteres, og opplysningene er derfor ikke verifiserbare.

TG III Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i betong fra 1982 ifølge selger. Eiendommen har privat avløpsløsning, det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Eiendommen har privat avløpsløsning med felles slamavskiller og sandfilter som deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen dokumentasjon på senere oppgradering eller utskifting. Anlegget vurderes som gammelt og lite i forhold til dagens krav. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Manglende dokumentasjon og høy alder innebærer avvik fra gjeldende myndighetskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en fagkyndig vurdering av eksisterende avløpsanlegg, herunder slamavskiller og sandfilter. Det må påregnes tiltak i form av oppgradering eller full utskifting av sandfilteranlegget for å tilfredsstille gjeldende krav. Eventuelle tiltak og tilhørende kostnader vil normalt måtte deles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan avløpsanlegget ikke anses å oppfylle gjeldende krav, noe som kan medføre pålegg fra kommunen om utbedring eller utskifting. Manglende oppgradering kan også føre til redusert funksjon, risiko for forurensning og økte kostnader ved fremtidig pålegg.

Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, det er synlig påfylling og luftetør øst for boligen like ved vegg. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen.

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

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Radon:

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.

Innvendige trapper:

Rekkverk/håndløper i innvendige trapper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand og er for lavt. Det anbefales å utbedre rekkverk i den innvendige trappen slik at åpninger mellom spiler reduseres og høyden forlenges.

Rekkverk veranda:

Deler av rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverk, herunder økning av rekkverkshøyde. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt fallrisiko, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Opplysninger gitt fra selger

Standard

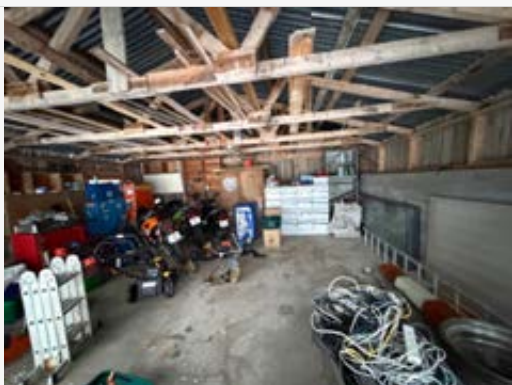
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Bygget er oppført med enkel fundamentering. Isolert bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre med taksperrer, takteking av korrugerte metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Låsbar ytterdør. Strøm er innlagt.

Vedlikehold

Forholdvis nytt, vedlikehold er ikke relevant.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og blokker/betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre, takteking av metallplater. Strømtilførsel til garasjen er frakoblet. Det er observert bruk av skjøteledning fra boligen for midlertidig strømtilførsel. Fast elektrisk installasjon er ikke i drift og er ikke vurdert. Bygget har ikke innsatt garasjeporter.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold/oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

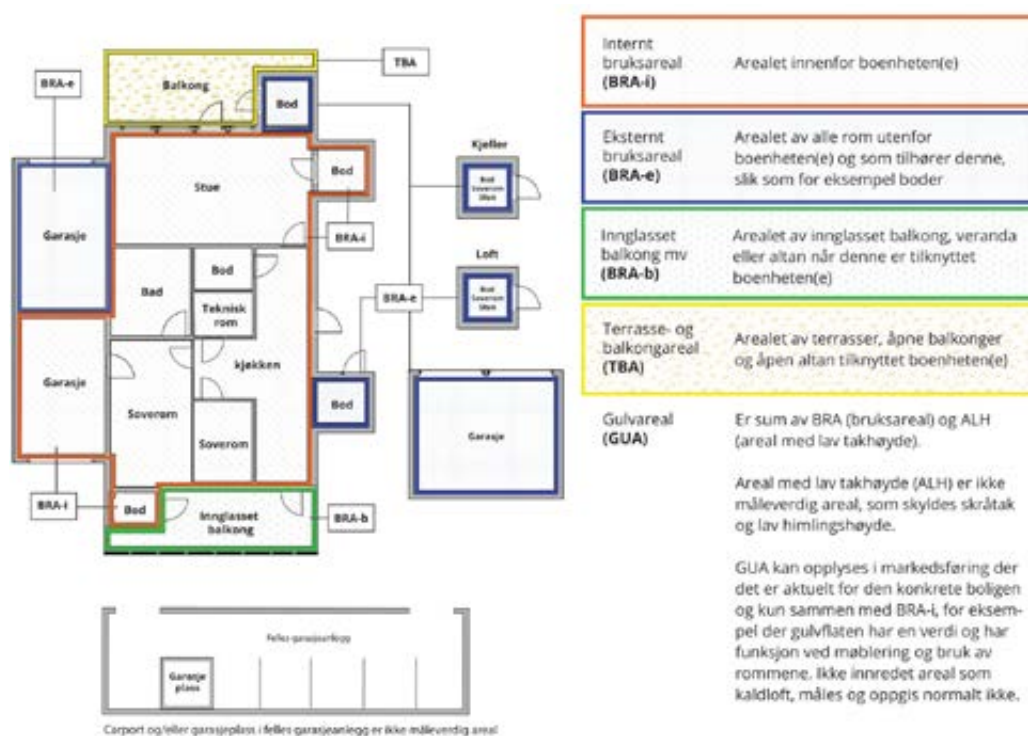
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	44			44	
1. etasje	78			78	71
Kjeller	65			65	
SUM	187				71
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 3 soverom, bad		
1. etasje	Vindfang, entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang m/trapp		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, bad		

Kommentar

Kjeller har lav takhøyde, ikke godkjent til rom for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Anders Vollan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	122	10		0	1375.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vikdalsvegen 45

Hjemmelshaver

Vollan Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Vikdalen på Skåla med gode solforhold og fjordutsikt. Eiendommen tilhører skolekretsen til Vågsetra barne- og ungdomsskole. Like ved hovedveien er det busstopp. For skoleelever som bor i området er det gratis skolebuss til og fra skolen. Til Skålasenteret er det ca. 3 km, til Molde sentrum er det ca. 21 km og til Sjølsnes fergekai er det ca. 2 km.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning. Det er opplyst at slamavskiller deles med naboeiendom gnr. 122 bnr. 23, og løsningen vurderes som liten i forhold til dagens krav. Sandfilteranlegget er etablert i 1982, og det foreligger ingen registrert dokumentasjon på at anlegget er oppgradert eller fornyet senere. Kommunen opplyser at sandfilter normalt skal skiftes ved behov og minimum hvert 15. år, samt at det skal foreligge dokumentasjon på anleggets tilstand og funksjon. Det er opplyst at verken selger eller nabo har foretatt tiltak på avløpsanlegget. Forholdet innebærer at det må påregnes tiltak knyttet til oppgradering eller utskifting av anlegget. Kostnader ved slike tiltak vil normalt fordeles mellom de eiendommene som er tilknyttet anlegget.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Eiendommen er snødekt på befaring og besiktelse/vurdering av snødekte arealer er ikke mulig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026	Ligger som vedlegg i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026	Lest og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	24.02.2026	Lagt inn Terrasse- og balkongareal (TBA)

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Straktiltak 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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

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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- **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/PB4314>

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**

Dato: 18.02.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	122	Bnr:	10	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vikdalsvegen 45, 6456 SKÅLA						

Vi har ikke byggesak for oppføring av bolig i våre arkiver.

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

Mot Øst

Etter stifting av vinder

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

23. FEB. 1981

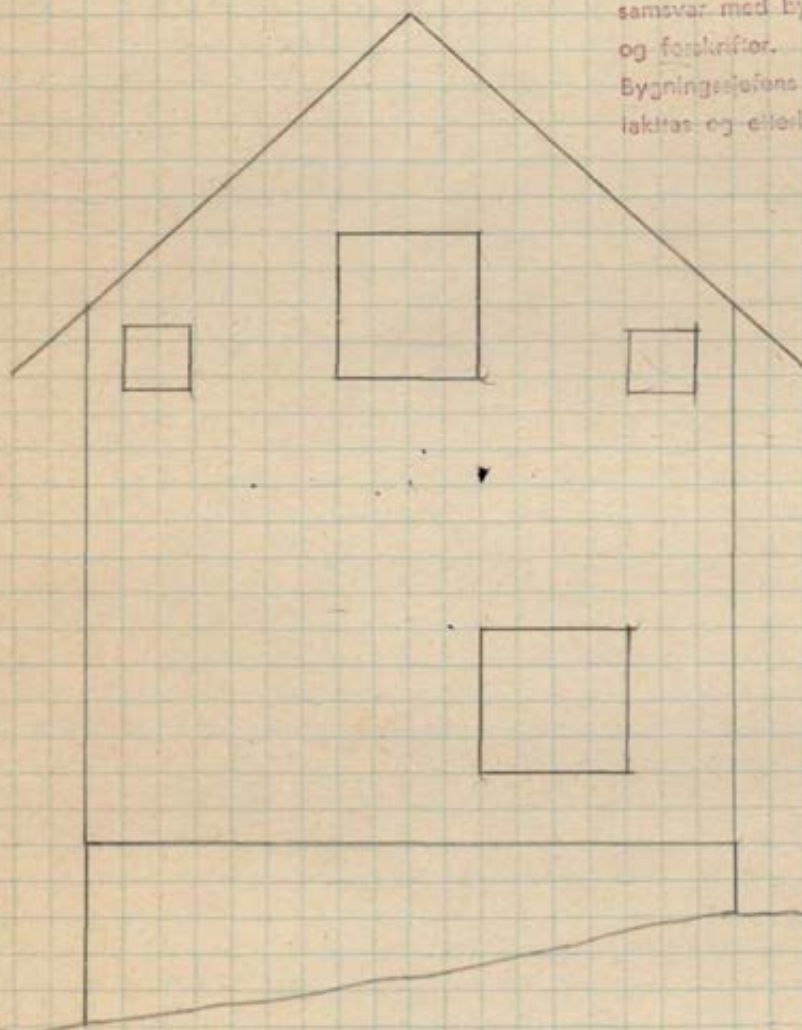
ARK. NR.

Gedkjennet når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.

Bygningslovens vedtak i sak 166/81 må
iaktas og etterkommes.

Molde, 10/3 1981

Bygningsloven



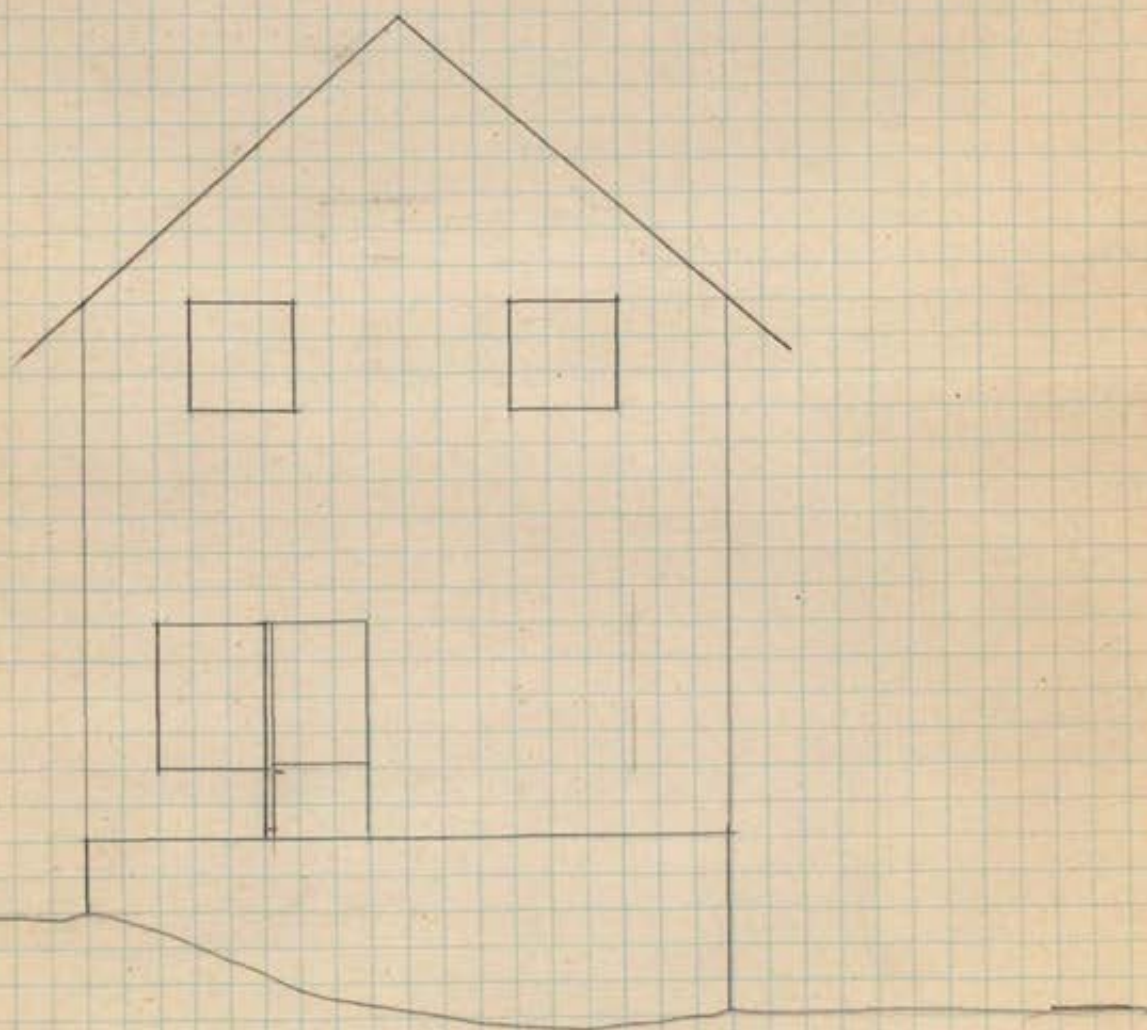
Mot vest.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

23. FEB. 1981

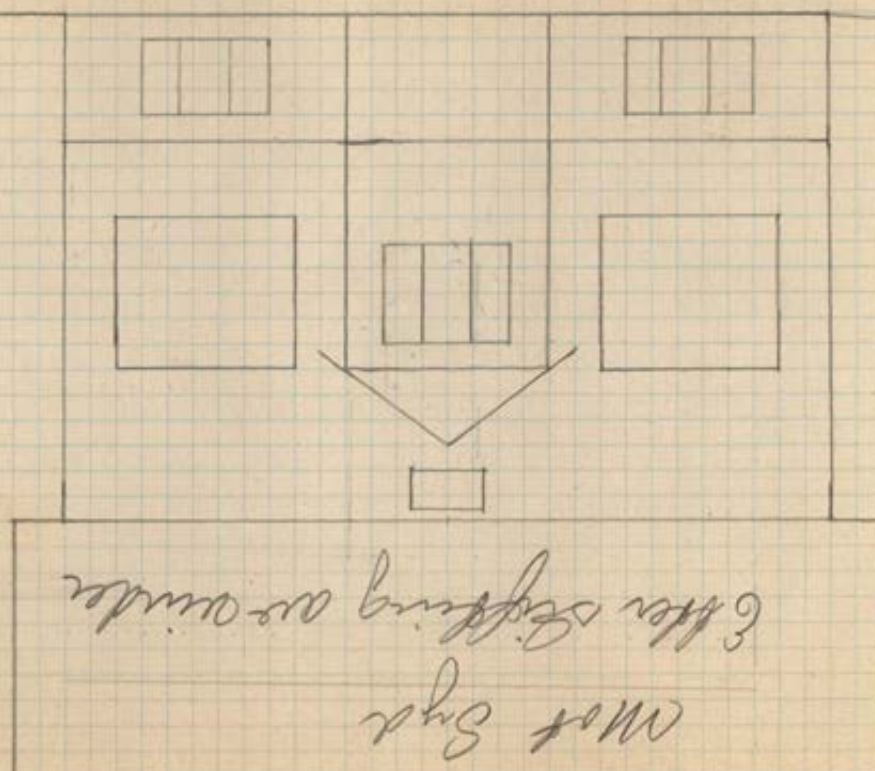
ARK.NR.

Etter skifting av vindu



Jon Eide

Nesjebranda

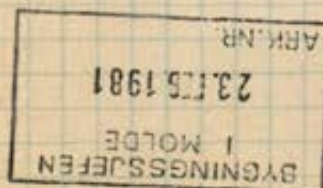
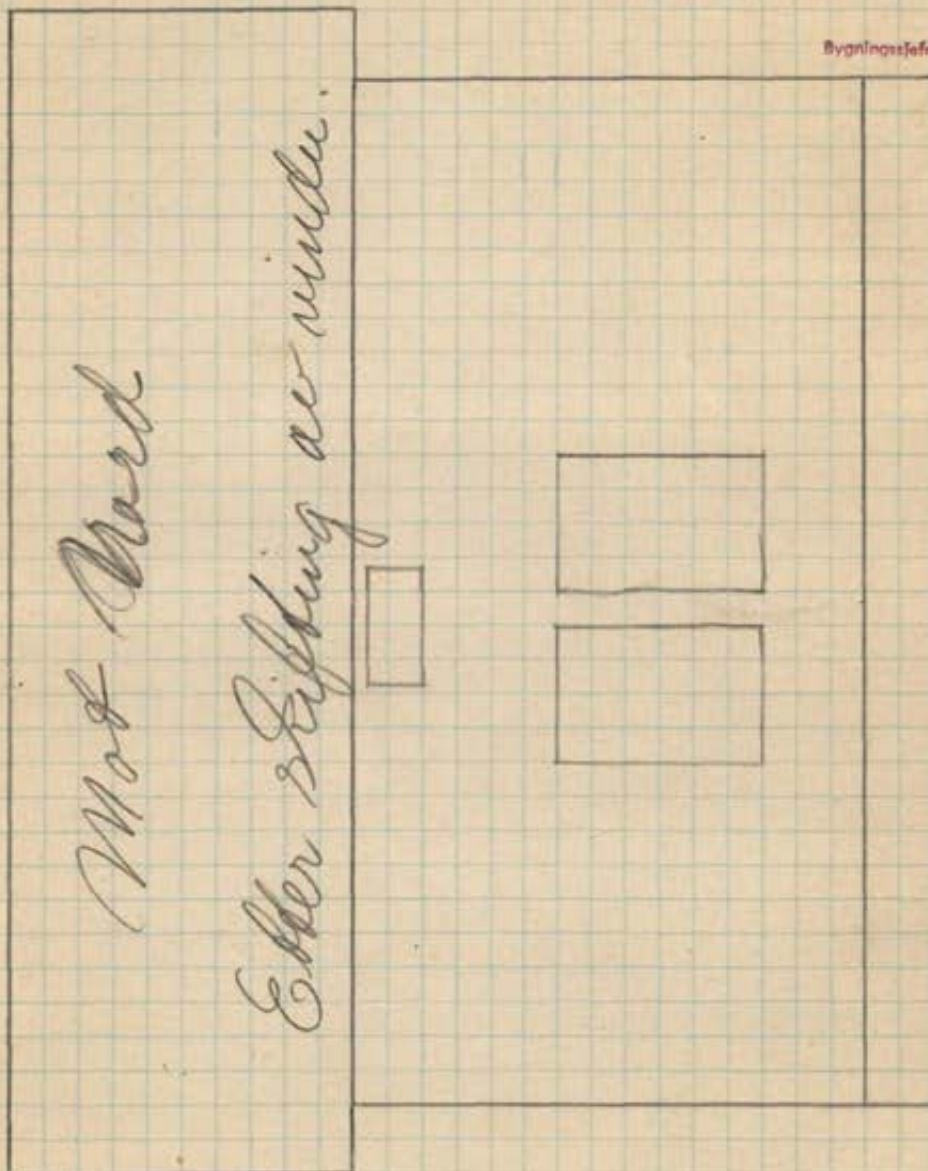


Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.

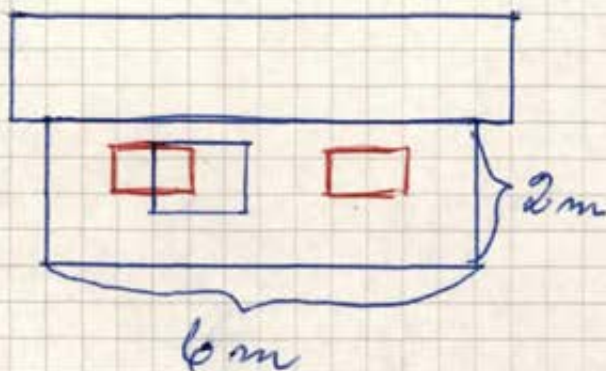
Bygningsjefens vedtak: I sak 166181 må
fækttes og etterkommes.

Molde, 10/3 1981

Bygningsjefen

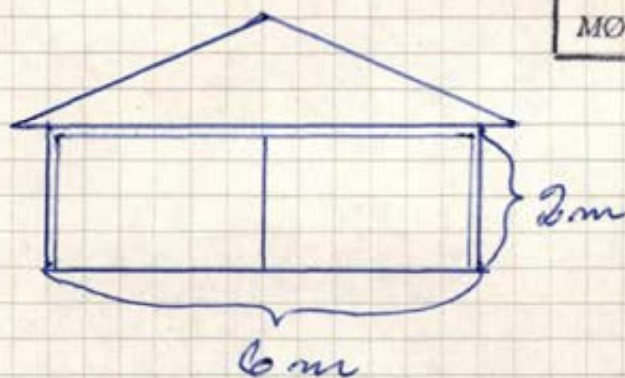


mot Syd.



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
10. APR 1984
ARK.NR.

mot Øst.

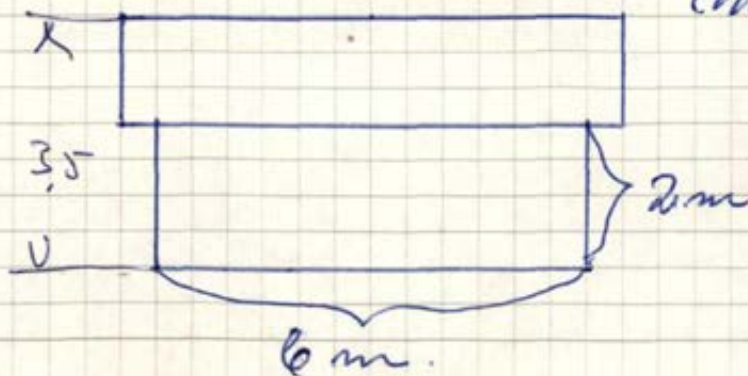


GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GIT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2.5.84 SAK 34/84

mot Vest.



mot Nord.



SE/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 10. mars 1981.

Sak 166/81. Skifting av vindu og bordkledning - bolighus på gnr. 122,
bnr. 10.

Jon Eidem melder om skifting av vindu og bordkledning.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å godkjenne arbeidene utført. Utførelse må skje i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. For at husets fasader ikke helt skal miste sin karakter så må vinduene oppdeles med sprosser som på eksisterende vinduer.
- ✓ 2. Gjenpart av nabovarsel for tilstøtende eiendommer og gjenboere må forelegges bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 94.
- ✓ 3. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet. Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
4. Bygningskontrollen varsles når arbeidet tar til.

Sendes Jon Eidem, 6370 Nesjestranda, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 10. mars 1981

Otto Nøst
Otto Nøst

Sindre Eltvik
Sindre Eltvik

MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

PJ/AS.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 2. mai 1984.

Sak 341/84. Oppføring av dobbelgarasje - gnr. 122, bnr. 10.

Anmelder : Jon Eidem

Byggherre : Jon Eidem

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av dobbelgarasje med grunnflate 36 m² på eiendommen gnr. 122, bnr. 10 på Nesjestranda.

Til byggemeldingen er vedlagt nabovarsel og søknad om ansvarsrett fra Jon Eidem.

Innstilling:

De fremlagte tegninger og situasjonsplan er noe amatørmessig utført, og oppfyller ikke helt byggeforskriftenes krav når det gjelder søknad om byggetillatelse. Hovedmålene på garasjen er oppgitt, og da det for dette område ikke foreligger kart i Målestokk 1:1000, vil bygningsrådet likevel kunne godkjenne garasjen oppført når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Da dette bygg blir liggende utenfor regulert strøk, må avstanden være 12,5 meter fra fylkesveg og kommunal veg, og 30,- m fra riksvegs midtlinje. Kfr. bygningslovens § 70.1.
2. Golv i garasjen skal være av ubrennbart materiale, men asfalt kan brukes som golvbelegg. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:31.
3. Bygningsrådet tillater at garasjen oppføres av tre, når det ikke er nyttbart rom over eller under garasjen. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:34.
4. Garasjen skal ha friskluftinntak og utsugningsåpning, hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² golvflate. Kfr. byggeforskriftenes kap. 38:532.
5. Bygningsrådet tillater at garasjen plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, eller i nabogrensen uten brannvegg, men dog slik at snøras og takdrypp faller på egen tomt. Kfr. bygningslovens § 70.2.b og nabolovens § 4.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

- ✓ 6. Skal garasjen oppføres nærmere kommunal veg enn 12.5 meter fra midtlinjen, må det innhentes dispensasjon fra byingeniøren.
- ✓ 7. Alle gebyr må være innbetalt til kemneren i Molde.
8. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Jon Eidem godkjennes som ansvarshavende for egen garasje.

MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

Sak 341/84, side 2.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

K. J. Nesje

M. K. Flem

T. Moen

K. Kjersem

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
overing.

Sendes Jon Eidem, 6370 Nesjestranda, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 4. mai 1984.

Otto Nøst



Molde kommune

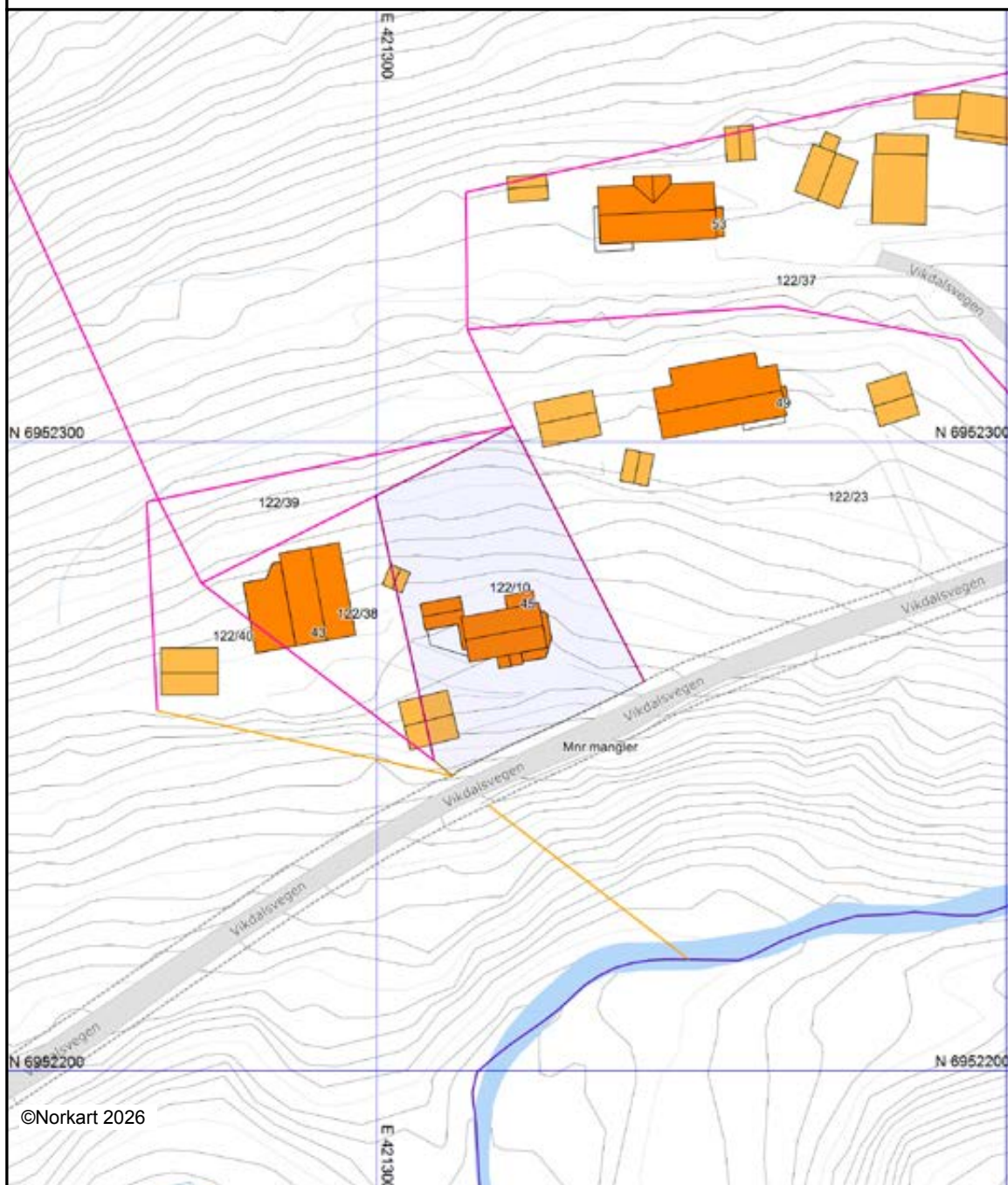
Grunnkart

Eiendom: 122/10
Adresse: Vikdalsvegen 45
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KVILHEIM	Beregnet areal	1375.9
Etablert dato	10.06.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	122/10
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.02.2012			1502-Mnrmangler, 122/1, 122/6, 122/10, 122/23
Annen forretningstype	08.02.2012			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.02.2012			122/1, 122/6, 122/10, 122/38
Annen forretningstype	08.02.2012			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.02.2012			1502-Mnrmangler, 122/1, 122/6, 122/10, 122/38, 122/40
Annen forretningstype	08.02.2012			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	08.02.2012			122/1, 122/6, 122/10, 122/23, 122/39, 122/40
Annen forretningstype	08.02.2012			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	11.06.1993	2012/5044		1502-Mnrmangler, 122/1, 122/6, 122/10, 122/38, 122/39, 122/40
Kartforretning	19.12.2012			
Fullføring av midlertidig forretning	11.06.1993	2012/5044		122/10 (-647,8), 122/38 (647,8)
DL	19.12.2012			122/39, 122/40
Kartforretning				
Fullføring av midlertidig forretning	11.06.1993	2012/5044		122/6 (-416,7), 122/39 (416,7)
DL	19.12.2012			122/1, 122/10, 122/23, 122/38, 122/40
Kartforretning				
Fradeling av grunneiendom	09.09.1977			122/10 (-500), 122/38 (500)
Kart- og delingsforretning				
Skylddeling	10.06.1937			122/6, 122/10
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6952264.02	421317.9	0	Ja	1375.9	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VOLLAN ANDERS F140583*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VIKDALSVEGEN 45 6456 SKÅLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vikdalsvegen 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6456 SKÅLA	Kirkesogn	08010206 Røvik og Veøy
Grunnkrets	705 Sølsnes	Tettsted	
Valgkrets	6 SKÅLA/BOLSØYA/KORTGARDEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13476888		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1935
2	18951908		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	04.03.1989

1: Bygning 13476888: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1935

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1935	08.09.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vikdalsvegen 45	H0101	122/10	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

2: Bygning 18951908: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 04.03.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
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
Rammetillatelse	02.05.1984	08.09.1994	
Tatt i bruk	04.03.1989	08.09.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	122/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0



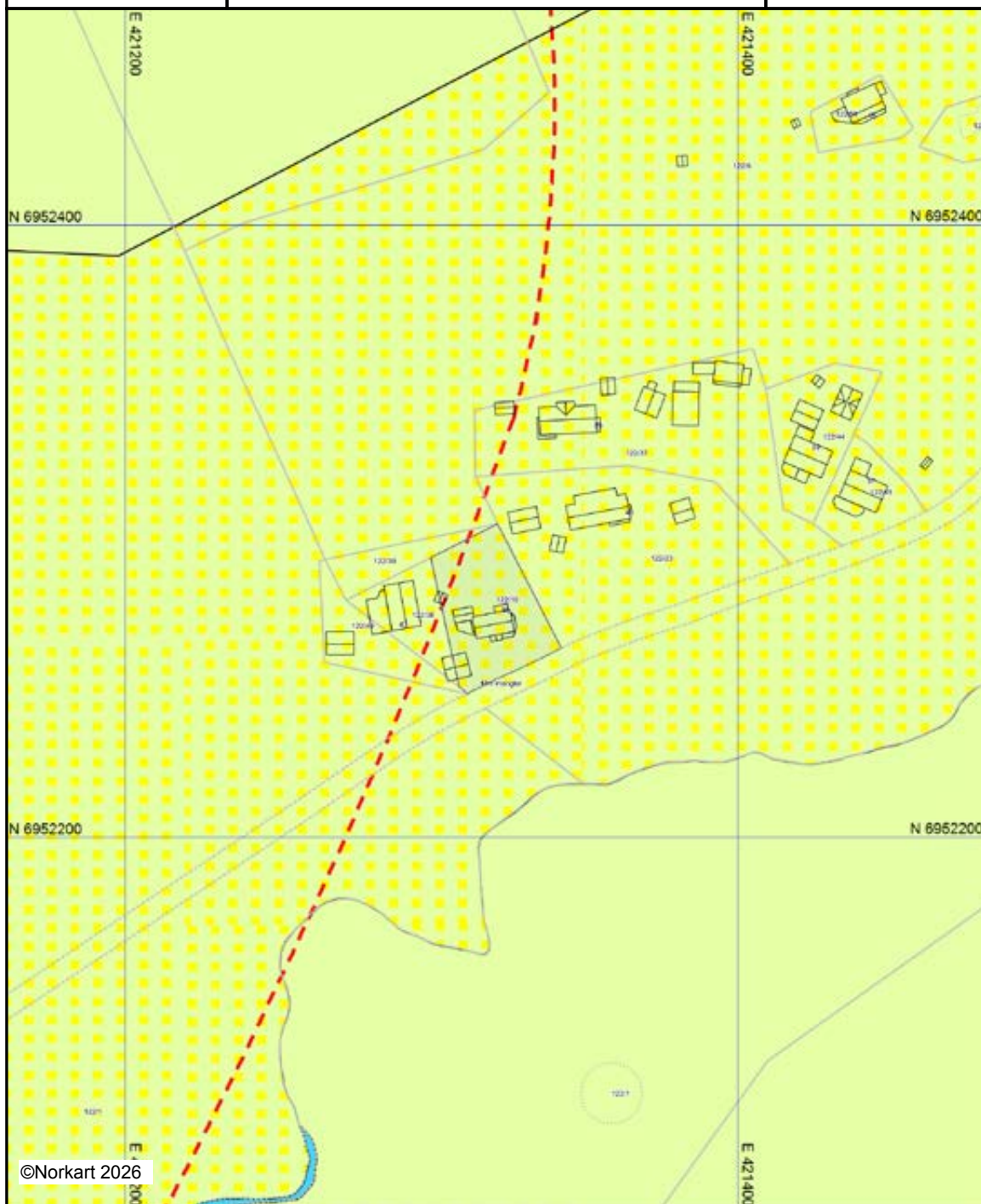
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/10
Adresse: Vikdalsvegen 45
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - n

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig



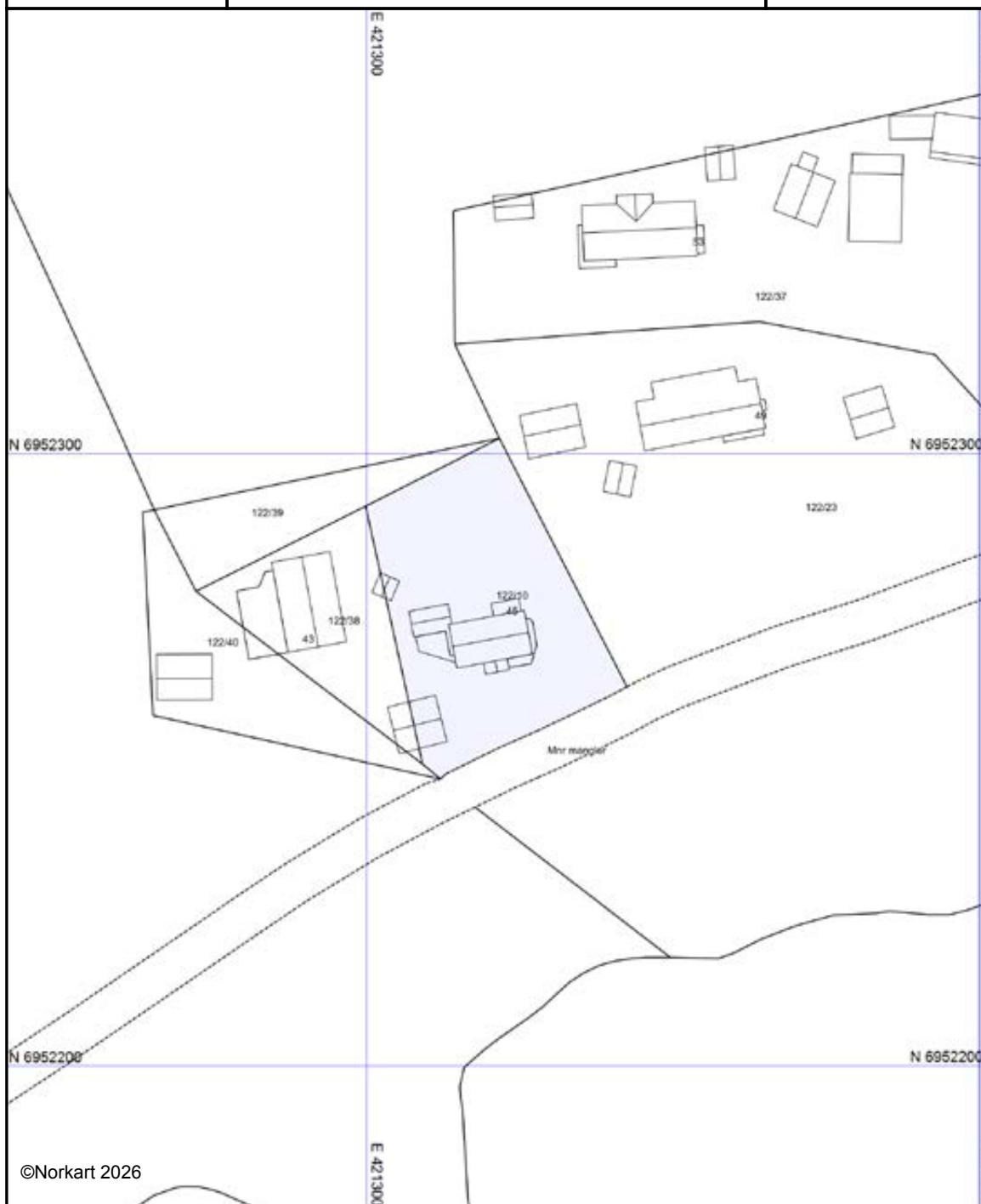
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/10
Adresse: Vikdalsvegen 45
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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, trafikkikker 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 snauffell og områder i overgangen mellom skog og snauffell 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



Adresse

Vikdalsvegen 45, 6456 SKÅLA

Dato for energimerking

20.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-262011

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13476888

Gårdsnummer

122

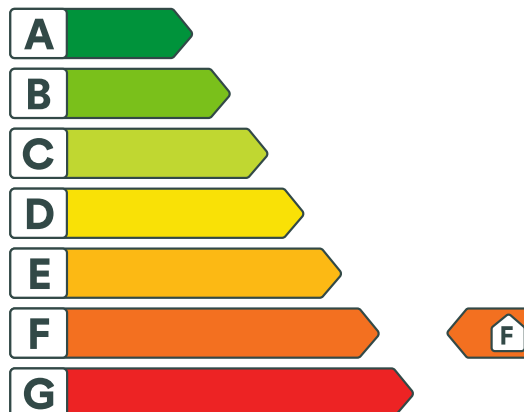
Bruksnummer

10

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

1935

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet bruksareal

187,0 m²

Oppvarmet etasje

3

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, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

312,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

310,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

62 688 kWh

Nabolagsprofil

Vikdalsvegen 45

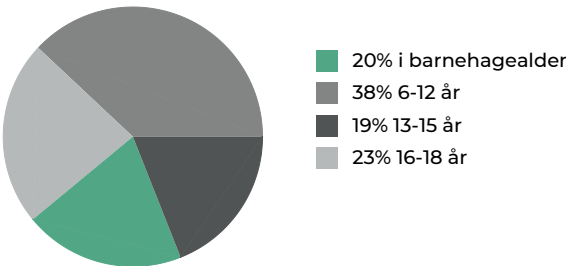
Offentlig transport

 Vikbukta	5 min 
Linje 420	0.5 km
 Molde Lufthavn, Årø	17 min 

Skoler

Vågsetra barne- og ungdomsskole (1-10 ... 300 elever, 20 klasser	5 min  4.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	22 min  20.9 km
Molde videregående skole 770 elever	23 min  21.1 km

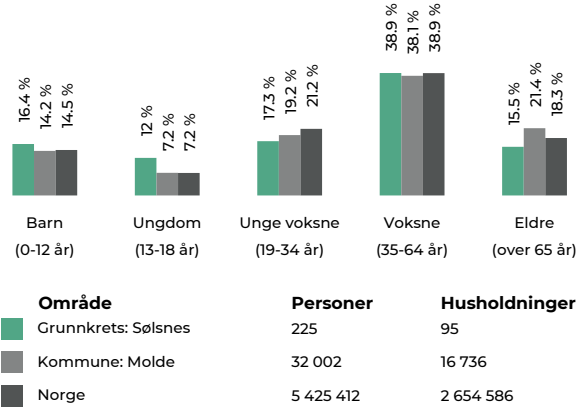
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Vågsetra barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min  4.7 km
Solemdal barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min  12.3 km
Mobarn Bolsøya barnehage (0-5 år) 52 barn	13 min  14.1 km

Dagligvare

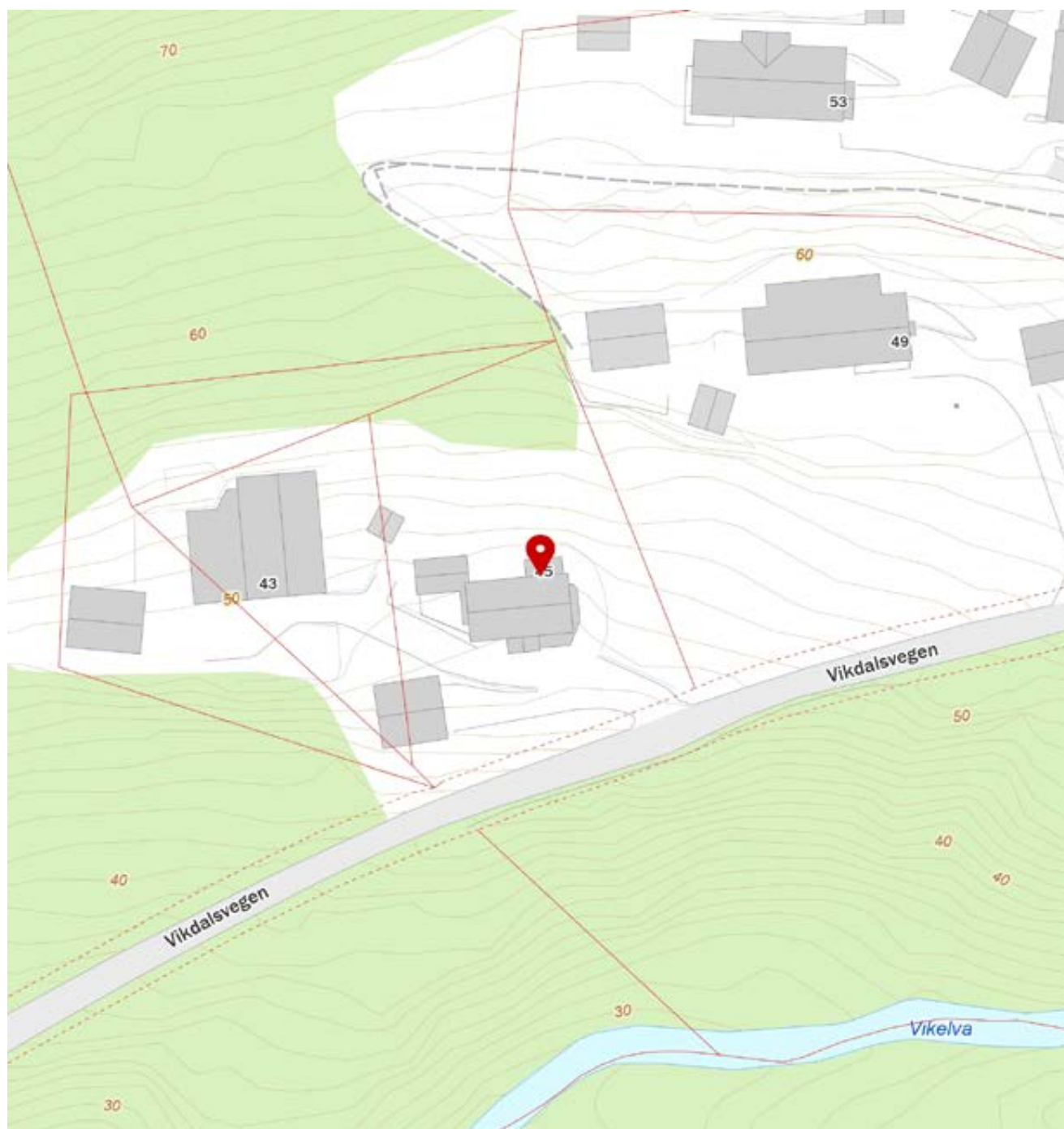
Spar Skåla Post i butikk	4 min  3.1 km
Nærbutikken Vågane PostNord, søndagsåpent	6 min  6.5 km

Sport

 Åsanebanen - nesjestranda Fotball	3 min  3.2 km
 Saksegjerdet balløkke - nesjes Ballspill	5 min  3.8 km
 Skåla Helse og Trim	5 min 
 Pro Gym Eikremsvingen	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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.

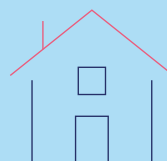
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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: 15-0019/26

Adresse: Vikdalsvegen 45, 6456 SKÅLA, gnr. 122, bnr. 10 i
Molde kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.03.2026

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/