

Velkommen til

Lundsengvegen 25, 6419 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lundsengvegen 25
6419 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000,-
Omkostninger	kr	119 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1970
BRA/BRA-i	196 / 177 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

+47 930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lundsengvegen 25, 6419 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 29, Bnr. 592, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 750 000,-
Omkostninger	kr	119 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 886 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 118 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 119 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 044,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme og prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte.

Areal
BRA - i: 177 m²
BRA - e: 19 m² (garasje)
BRA totalt: 196 m²
TBA: 18 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4 soverom (3 soverom i hoveddel og 1 soverom i leilighet)

Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 911 m² på eiet tomt.
Eiendommen er opparbeidet med plen, beplantning og ulike busker og trær.

Byggeår
Boligen og garasjen i 1970 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Entrè, gang, stue, spisestue, kjøkken 3 soverom, bad og trapperom.
Kjelleretasje: Entrè, gang, kjellerstue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og 3 boder.

Eksternt bruksareal:
Garasje.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Standard
Kjøkken i 1.etasje:
Kjøkkenet har parkettgulv, malt tapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjellerleilighet:
Kjøkkenet har laminatgulv, malte slette overflater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Invita består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter.

Bad i 1.etasje:
Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen har folierte trefiberplater. Gulvet har gulvbelegg. Det er montert baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt skap og speil på vegg. Rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører. I himlingen er det montert varmovn. Badet har naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Bad i kjellerleilighet:
Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

Vaskerom:
Vaskerommet har betonggulv, og malte murkonstruksjoner på veggene. Himlingen er utført med malte slette overflater. Rommet er innredet med to skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin og en veggmontert hylle. Det er ingen varmekilde i rommet, og ventilasjonen er via en ventil i ytterveggen og i himlingen.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger med flott utsikt i et rolig og barnevennlig boligområde nordøst for Molde sentrum med kort vei til skoler, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og underlagsduk. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen. Taktekking består av stål-/aluminiumsplater, som er pressformede plater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpsvannet ledes ned mot terrenget, hvor det dreneres naturlig i grunnen. Kjelleren har vinduer fra byggeåret uten spalteventiler. I hovedetasjen er vinduskarmene av eldre opprinnelse, trolig fra byggeåret. Glassene på vestveggen er skiftet ut for noen år siden, mens øvrige glass ble skiftet i 2025 og er utført med 2-lags isolerglass. I 1.etasje er hovedytterdøren i teak med sidefelt, i tillegg til en balkongdør med 2-lags glass trolig fra byggeåret. I kjelleren er det to dører, hvor døren som fungerer som hoveddør til leiligheten fremstår av nyere alder. Boligen har en romslig sørvendt veranda på cirka 18 m², hvor deler er overbygd. Verandaen er oppført i treverk med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler.

Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen og grunnmur av betong/lettklinker. Under garasjen er det også en "grav" med trebord over. Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, og taket har saltakkonstruksjon med tresperrer, tekket med steinbelagte stålplater over undertak av trefiberplater. Takrenner og nedløp er utført i metall, og på veggen mot boligen er det innvendig montert eternittplater av hensyn til brannvern. Garasjen er videre utstyrt med vippeport med manuell åpning, har innlagt strøm og belysning, og i bakkant er det etablert en plassbygd innredning for praktisk oppbevaring.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken i 1. etasje (stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap) og i leilighet (stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin) medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflyttingstillatelse for 1. etasjen datert 19.03.1970 og for sokkelleiligheten datert 14.04.1970. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

1. etasje:
- Isolering av varmtvannsledninger
- Malingsarbeid i kjeller
- Pussing av utvendige murer og trapper
- Fullføring av utvendig malingsarbeid
- Terrengbehandling

Sokkelleilighet:
- Glass i dør mellom stue og entre
- Overgang mellom gulv og vegg i baderom er ikke riktig utført
- Gulv må pålegges et vanntett belegg som går minst 7 cm opp på veggen etter at det er ordnet til hulkil
- Vegger i dusjnisje og ved skyllekar må pålegges vanntett belegg eller fliser som føres ca. 1-2 cm nedover gulvbelegg
- Tram foran inngangsdør

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens bruk av eiendommen. Rom som er byggegodkjent som matrom og brenselsrom er i dag innlemmet i gangareal. Den største boden i kjeller er utvidet inn i gangarealet. Endringene anses ikke som søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ingen tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen i kommunens arkiv. I henhold til matrikkelen er

garasjen meldt tatt i bruk 01.04.1970. Da det ikke foreligger tegninger for garasjen, har megler ikke hatt mulighet til å kontrollere dagens bruk opp mot eventuelt godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende tegninger, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.

Oppvarming
Peisovn på stue. Varmekabler i gulv på bad i leilighet. Varmeovn på bad i 1. etasje. Panelovner.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Det er opplyst at det befinner seg en nedgravd oljetank under garasjen. Tanken skal i følge fullmektig, ved tidligere anledning være tømt og delvis fylt med oljeabsorberende masse. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Det foreligger forbud mot bruk av mineralolje og fossil gass til oppvarming av bygninger, jfr. "Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger og fossil gass til byggvarme". Forbudet omhandler bla. lett og tung fyringsolje, fyringsparafin og andre brensler av mineralsk opprinnelse som er flytende ved standard trykk og temperatur, hydrokarboner av fossil opprinnelse som er i gassform ved normalt trykk og normal temperatur m.v, jfr. forannevnte forskrift. Unntatt fra bestemmelsen er bl.a. fritidsboliger som ikke er tilkoblet strømnettet. Nedgravde oljetanker skal i utgangspunktet tømmes, graves opp og destrueres, ettersom de utgjør en stor forurensningsfare. Dersom oljetanken ligger vanskelig til, så har en del kommuner åpnet for at det kan søkes om dispensasjon fra kravet til fjerning, ved at oljetanken tømmes og renses, før den fylles med godkjent fyllmasse. Kjøper overtar ansvaret for oljetanken, og må innrette seg etter gjeldende regler, samt forbudet, og må selve bære risiko og konsekvenser, herunder kostnader, forbundet med oljetanken. Se for øvrig miljodirektoratet.no for nærmere informasjon.

Energimerking
E, Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleiedel i kjelleretasjen er godkjent av kommunen for beboelse.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Bergmosenteret vest (planid 0496) og Kviltorp (planid 0776) og ligger i et område regulert til byggeområder og trafikkområder.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid K201401) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og

hensynnsone byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.
Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040. Status: Planlegging igangsatt.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 034 408,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 137 631,-.

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Hans Elias Torvik v/Martin Torvik Hansen iht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5226
Dato: 01.10.1969
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5228
Dato: 01.10.1969
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3693
Dato: 05.07.1971
Bestemmelse om bygging mot nabogrense

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Opplysninger om pipe og ildsted:
Siste dato for tilsyn: 18.07.2018.
Siste dato for feiing: 11.08.2023.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 343,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Romsdal Takst AS
- Fotograf Efkt
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 09.03.2026 av Stian Hammarbäch i Romsdal Takst AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1.etasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Avtrekk

Konstruksjoner som ikke er vurdert (TGIU):
- Tomteforhold - Oljetank

Bygningstegninger: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Bad i hovedetasje: Varme i tak. Noen takplater merket av varme. Antydning til vannskade i dusj-nisjen. Bad underetasje: Noe misfarge i fuger og tak.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Bad nede er pusset opp. Husker ikke årstall, men trolig på 80 tallet. Lagt rør i rør i underetasje. Firmanavn: Hustad Rør. Hvilket år ble jobben fullført? 1985.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Lekkasje fra kjøkken 1. etg. og ned i bod for en del år siden. Ble utbedret. Noe vanngjennomtrenging på loft på yttervegg vestside. Ble fulgt opp og tørket opp.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Skiftet de fleste viduene i 1. etg. i 2025. Skiftet av Molde Glasservice. Resterende to vinduer mot vest ble skiftet for noen år siden. Taket er skiftet siden byggeår, men usikker på årstall. Firmanavn: Molde Glasservice. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Vinduer i underetasje er gamle og dårlige, og modne for utskiftning.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Er noen sprekke i mur i bakkjeller. Støttemur ved inngang underetasje i øst er vesentlig sprukket.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Dreneringen er gammel.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Noe mugg/misdannelse på bad nede i sokkel. Siste leietaker klaget på dårlig inneklima. Tidligere leietakere har ikke klaget på dette.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Oljefyr fjernet fra stue. Hvilket år ble jobben fullført? 1985.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Oljetanken ligger under garasjegulvet. Er tømt og etterfylt masse.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Sikringsskap renovert i sokkeletasje. Automatsikringer. Navn på firma står i skapet. Firmanavn: Mifo. Hvilket år ble jobben fullført? 1985.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Sokkelleilighet.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Kan i hekketiden for måker være noe støy fra hekkende fugler på taket på Bergmo Omsorgssenter.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 09.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 05.04.2026
- Innflyttingstillatelse datert 19.03.1970 og 14.04.1970
- Bygningstegninger
- Eiendomsrapport
- Tinglyste erklæringer
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Grunnkart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 01 911
Epost: nancy.pedersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

















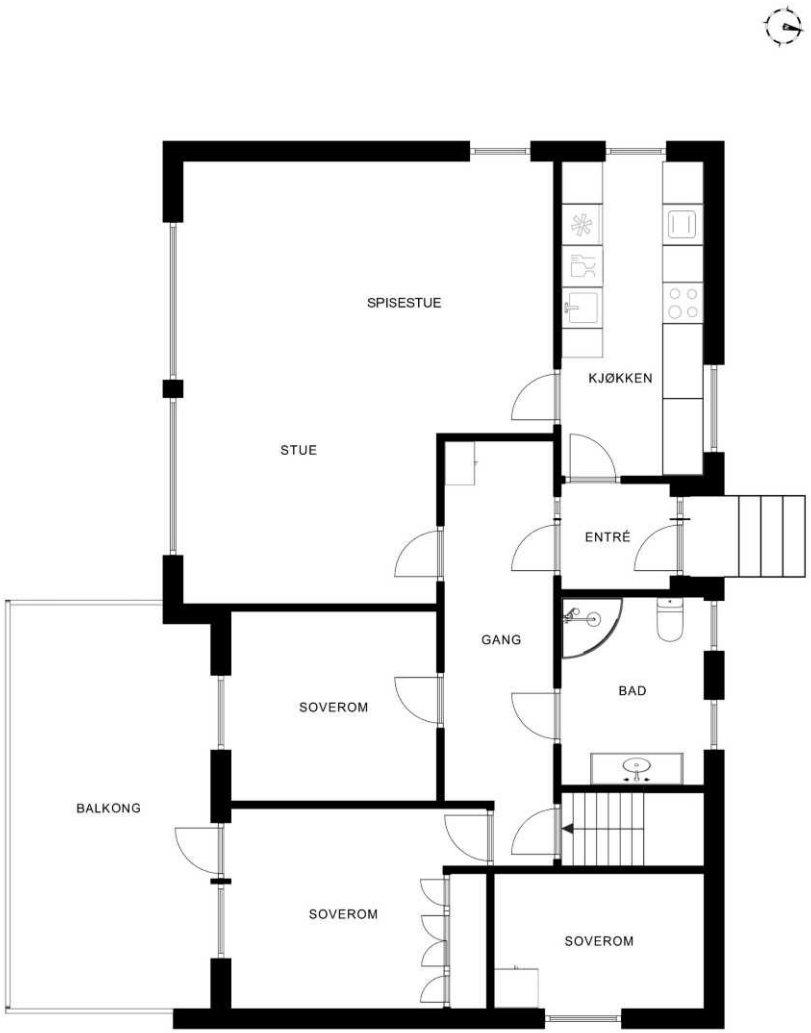




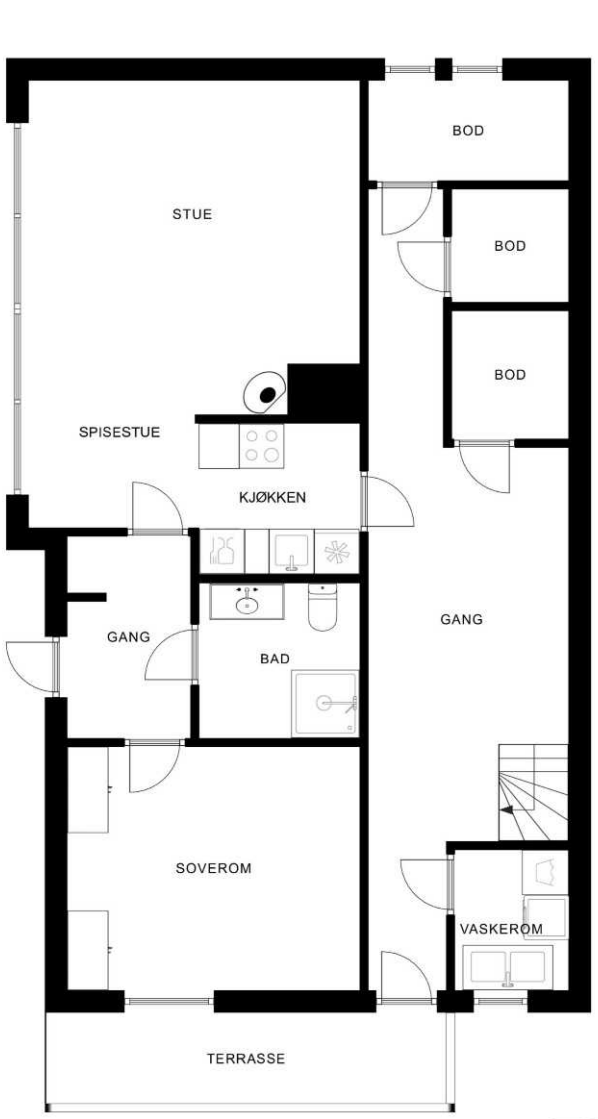








Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Enebolig
Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 29, bnr. 592

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1243 **Eiendomsverdi ref nr:** FV2644

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over to plan i 1970, med leilighet i deler av kjelleren. Eiendommen fremstår i hovedsak som fra oppføringstidspunktet, med kun mindre oppgraderinger og moderniseringer gjennomført. På eiendommen er det også oppført garasje. Tomten er romslig og utgjør ca. 912 m². Boligen fremstår i normal stand sett i forhold til alder og er oppført i samsvar med gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet.

STANDARD
Boligen har en standard som er normal sett i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt på oppføringstidspunktet og ved senere oppgraderinger. Store deler av bygningsmassen er fra byggeåret eller oppgradert for en tid tilbake, og det må påregnes videre vedlikehold og utskiftinger for å bringe boligen opp mot dagens tekniske nivå. Blant annet fremstår bordkledningen som tydelig slitt og stedvis oppsprukket som følge av naturlig aldring og værpåkjenning. Tilsvarende gjelder vinduene i underetasjen. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

PARKERING
På eiendommen er det i tillegg til garasjen opparbeidet oppstillingsplass til bil foran garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og tekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og underlagsduk. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen. Taktekking består av stål-/aluminiumsplater, som er pressformede plater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpsvannet ledes ned mot terrenget, hvor det dreneres naturlig i grunnen.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer:
Kjelleren har vinduer fra byggeåret uten spalteventiler. I hovedetasjen er vinduskarmene av eldre opprinnelse, trolig fra byggeåret. Glassene på vestveggen er skiftet ut for noen år siden, mens øvrige glass ble skiftet i 2025 og er utført med 2-lags isolerglass.

Utvendige dører:
I 1.etasje er hovedytterdøren i teak med sidefelt, i tillegg til en balkongdør med 2-lags glass trolig fra byggeåret. I kjelleren er det to dører, hvor døren som fungerer som hoveddør til leiligheten fremstår av nyere alder.

Veranda:
Boligen har en romslig sørvendt veranda på cirka 18 m², hvor deler er overbygd. Verandaen er oppført i treverk med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i kjellerleilighet:
Gulv med laminat. Vegger med panel i stue og ellers malte, glatte overflater. Himling med folierte trefiberplater.

Overflater i kjeller:
Gulv med gulvbelegg. Vegger med malt betong og ubehandlede sponplater. Himling med sponplater.

Overflater i 1. etasje:
Gulv med parkett, med unntak av entré som har gulvbelegg. Vegger med malte og tapetserte overflater. Himling med folierte trefiberplater.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det lagt isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskillet er utført i treverk.

Pipe og ildsted:
Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert i kjellerstuen.

Rom under terreng:
I underetasjen er ytterveggene under terrenget hovedsakelig bestående av åpne murkonstruksjoner, med unntak av kjellerstuen som er utlektet, isolert og innvendig kledd.

Innvendig trapp:
Boligen har en lakkert furutrapp med tette opptrinn. Rekkverket er utført med vertikale trespiler.

Innvendige dører:

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med peis i kjellerleiligheten, elektrisk gulvvarme på badet i kjellerleiligheten samt panelovner som øvrig oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etasje:
Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen har folierte trefiberplater. Gulvet har gulvbelegg. Det er montert baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt skap og speil på vegg. Rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører. I himlingen er det montert varmovn. Badet har naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

Vaskerom:
Vaskerommet har betonggulv, og malte murkonstruksjoner på veggene. Himlingen er utført med malte slette overflater. Rommet er innredet med to skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin og en veggmontert hylle. Det er ingen varmekilde i rommet, og ventilasjonen er via en ventil i ytterveggen og i himlingen.

Bad i kjellerleilighet:
Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje:
Kjøkkenet har parkettgulv, malt tapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i kjellerleilighet:
Kjøkkenet har laminatgulv, malte slette overflater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Invita består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Til badet og kjøkkenet i kjellerleiligheten er det etablert plastrør i form av rør-i-rør. Fordelerstokken befinner seg i gangen i kjelleren. Hovedstoppekranen er plassert i samme området. Synlige avløpsrør er i plastmateriale, og hovedkjernen er opprinnelig i støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmtvannstank:
Boligen har varmtvannstank på 200 liter tilknyttet eneboligen og en varmtvannstank på 120 liter til leiligheten. Begge tankene er plassert i kjellergangen i eneboligen. Tanken på 200 liter er av eldre dato, mens tanken på 120 liter er fra 2025.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer tilknyttet kjellerleiligheten, og skrusikringer til fordelerskapet til eneboligen. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering:
Dreneringen er fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendigfuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Forstøtningsmur:
På østsiden av boligen er det en forstøtningsmur i lettklinker i forbindelse med inngangen til kjelleren.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Hovedrør for kloakk går på sørsiden av hele husrekken langs denne siden av Lundsengvegen, frem til svingen mot flyplassen. Som følge av krav om separering av kloakk og overvann ble hovedledningen skiftet i 2025. Samtidig ble også stikkledninger frem til husveggene skiftet. Ettersom vann- og avløpsledningene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Oljetank:
Det er opplyst at det befinner seg en nedgravd oljetank under garasjen. Tanken skal ved tidligere anledning være tømt og delvis fylt med oljeabsorberende masse. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og tanken er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke grunnlag for å fastsette tilstandsgrad.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

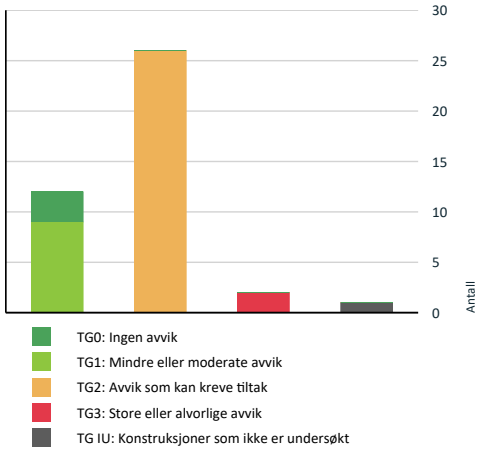
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

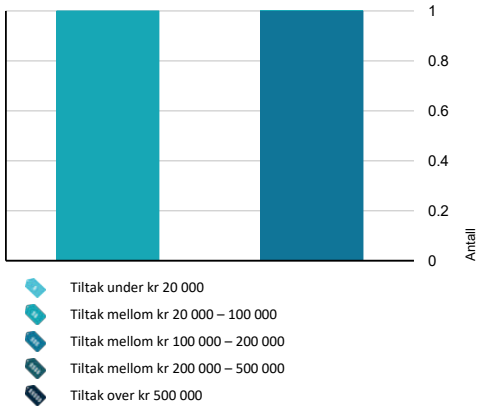
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig med sokkelleilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde god funksjonalitet over tid.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Glassene ble skiftet ut på alle vinduer i 1.etasje med unntak av 2 vinduer på vestveggen som ble skiftet ved en tidligere anledning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking består av stål-/aluminiumsplater, som er pressformede plater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Taket har i senere tid blitt skiftet, men når dette ble gjennomført er usikkert.

Taktekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå på grunn av snø- og isforhold ved befaringstidspunktet. Vurderingen av tilstanden er derfor begrenset og i hovedsak basert på taktekkingens alder og synlige forhold fra bakken.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Teknisk levetid for stålplater og undertak er normalt 30–60 år, avhengig av klima, kvalitet og vedlikehold. Mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, og tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.

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

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, svekkelser og behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover. Det må påregnes økende risiko for avvik knyttet til taktekking og undertak, herunder redusert tetthet og forkortet restlevetid sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig ettersyn av taktekking og undertak, med fokus på skader, forskyvninger og begynnende lekkasjepunkter. Mindre vedlikehold bør utføres fortløpende. Utskifting av taktekking og undertak må påregnes på sikt som en del av normalt vedlikehold.



Snødekt tak ved befaringen

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpsvannet ledes ned mot terrenget, hvor det dreneres naturlig i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er avsluttet over terreng, noe som medfører økt vannbelastning mot grunnmuren i området. Det opplyses at nedløpet tidligere er frakoblet på grunn av tilstopping. Forholdet skal ha medført vanninntrengning i kjelleren, uten at dette er utbedret. Nåværende løsning innebærer at takvann ledes direkte ut i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Konsekvens:
Økt vannbelastning kan føre til fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, og over tid øke risikoen for fuktinntrenging og skader i kjeller eller fundament.

Tiltak:
Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen, for eksempel ved tilkobling til drenssystem, etablering av utkast med tilstrekkelig avstand fra grunnmuren, eller annen egnet løsning som reduserer vannbelastningen.



Bildet illustrerer dreneringsrør som er tett, og nedløpet som er frakoblet



Avløp som er avsluttet over terrenget

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Bordkledningen fremstår med tydelig slitasje i treverk og overflatebehandling, herunder oppsprekking og avflassing. På vestvendt fasade er det registrert spredte råteskader i kledningen. På loftet er det observert større fuktskjolder rundt vinduet. Det ble imidlertid ikke målt forhøyede fuktverdier eller registrert tegn til råte eller sopp ved befaringstidspunktet.

Årsak:
Forholdene vurderes hovedsakelig å være alders- og vedlikeholdsrelaterte, kombinert med langvarig eksponering for nedbør, vind og temperatursvingninger. Vestfasaden erfaringsmessig mest utsatt for slagregn og værbelastning, noe som over tid øker risikoen for nedfukting og råteutvikling. Fuktskjoldene på loftet vurderes trolig å skyldes vanninntrenging ved slagregn eller store nedbørsmengder, og forholdet kan være pågående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Slitt og stedvis råteskadet kledning har redusert beskyttelsesevne mot fuktpåvirkning. Uten utbedring kan skadene utvikle seg videre med økt omfang av råte og behov for mer omfattende utskifting. Fuktskjolder på loft indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning, og ved vedvarende vanninntrenging kan det over tid oppstå fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av råteskadet kledning og på grunn av alder bør utskifting av all bordkledning vurderes. Videre bør årsak til fuktmerker rundt loftsvinduet kontrolleres nærmere, og eventuelle utettheter utbedres. Regelmessig ettersyn anbefales for å begrense videre skadeutvikling.



Fuktskjolder på vestveggen rundt vinduet på loftet



Ingen forhøyde fuktverdier ved befaringstidspunktet



Råteskader i bordkledningen på vestveggen



Generelt slitasje på kledningen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og underlagsduk. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 1. etasjen.



Takkonstruksjonen fremstår tørr og godt ventilert

TG 2 Vinduer

Kommentar

Kjelleren har vinduer fra byggeåret uten spalteventiler.

I hovedetasjen er vinduskarmene av eldre opprinnelse, trolig fra byggeåret. Glassene på vestveggen er skiftet ut for noen år siden, mens øvrige glass ble skiftet i 2025 og er utført med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer tar noe i karmen ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for mindre justeringer eller slitasje i hengsler og beslag. Flere av vinduene viser tydelige tegn til kondensering og slitasje, spesielt i kjelleren.

Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værpåvirkning og mangelfullt eller utsatt vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Slitasje og sprekkdannelse i vinduskarmer kan føre til økt fuktinntrenging i treverket, med risiko for råteskader og ytterligere nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Redusert overflatebehandling og uttørket trevirke kan gi dårligere tetthet, trekk og varmetap. Med vinduer fra 1970, som har passert forventet teknisk levetid, må det påregnes gradvis svekket isolasjonsevne og økt risiko for punkterte glass, kondensproblematikk og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Mindre skader kan utbedres ved skraping, tørking, eventuell utskifting av skadet treverk samt ny grunning og overflatebehandling. Det må samtidig regnes med utskifting av kjellervinduene på kort sikt, særlig med tanke på energieffektivitet, tetthet og fremtidig vedlikeholdsbehov. Ved utskifting anbefales moderne vinduer med bedre isolasjonsverdi og vedlikeholdsvennlige løsninger.



Vinduene i kjelleren er moden for utskiftning



Kjellervindu med slitasje



Kjellervindu med slitasje

TG 2 Dører

Kommentar

I 1.etasje er hovedytterdøren i teak med sidefelt, i tillegg til en balkongdør med 2-lags glass trolig fra byggeåret. I kjelleren er det to dører, hvor døren som fungerer som hoveddør til leiligheten fremstår av nyere alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren på østsiden samt balkongdøren fremstår værslitte og har redusert funksjon med hensyn til tetthet og åpne-/lukke-mekanisme. Det er også registrert sprekk i glasset i sidefeltet til hoveddøren i 1. etasje. Forholdene vurderes å være hovedsakelig alders- og vedlikeholdsrelaterte, kombinert med normal værpåkjenning over tid

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Redusert tetthet kan medføre økt varmetap og risiko for luft- og fuktinntrengning. Svekket funksjon i beslag kan føre til ytterligere slitasje og redusert brukskvalitet. Sprekk i glass innebærer redusert sikkerhet og kan utvikle seg videre.

Tiltak:
Det anbefales justering og vedlikehold av dører og beslag der dette er mulig. Videre må det påregnes utskifting av balkongdør og kjellerdør på sikt. Sprukket glass i sidefeltet bør skiftes.



Balkongdøren fremstår værslitt



Sprekk i glasset på hoveddøren



Eldre kjellerdør på østsiden av boligen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Boligen har en romslig sørvendt veranda på cirka 18 m², hvor deler er overbygd. Verandaen er oppført i treverk med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler.

Merknad:
Verandaen var snødekt ved befaringstidspunktet. Det kan derfor foreligge skjulte avvik eller skader som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene og rekkverket er værslitt, som følge av manglende vedlikehold over tid og naturlig aldring av materiale.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Værslitasje kan medføre redusert levetid på terrassebord og rekkverk, samt økt risiko for fuktopptak, sprekkdannelser og svekket styrke dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak:
Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord eller deler av rekkverket kan være aktuelt der slitasjen er omfattende.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Snødekt dekke



Mosegrodd og stedvis værslitt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Kjellerleilighet:
Gulv med laminat. Vegger med panel i stue og ellers malte, glatte overflater. Himling med folierte trefiberplater.

Kjeller (øvrig):
Gulv med gulvbelegg. Vegger med malt betong og ubehandlede sponplater. Himling med sponplater.

1. etasje:
Gulv med parkett, med unntak av entré som har gulvbelegg. Vegger med malte og tapetserte overflater. Himling med folierte trefiberplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje, med enkelte unntak. Det er blant annet registrert sår/skader i mørtelfuger i flislagt område i stue i 1. etasje, hvor det tidligere har vært ildsted.

Videre er det observert fuktskjolder i himlingen i bod lengst mot vest som følge av tidligere vannlekkasje. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Tiltak:
Umiddelbare tiltak vurderes ikke som påkrevd. Eventuell utbedring av mørtelfuger og overflater kan utføres ved behov, primært av estetiske hensyn.



Skader i mørtelfugen på flislagt område i 1.etasje



Tidligere vannskade fra kjøkkenet har resultert i fuktskjolder i himlingen i boden

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det lagt isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskillet er utført i treverk.

Det er gjennomført målinger i kjellerstuen samt i ett soverom og stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 10 og 20 mm i stuen og i kjellerstuen, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

Årsaken til skjevheter i gulvet vurderes å være alders- og konstruksjonsbetinget, med sammenheng i ujevnheter i opprinnelig betongdekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjellene ligger marginalt utenfor toleransekravene for boliger i henhold til NS 3600. Avvikene har ingen betydning for gulvenes funksjon eller sikkerhet i daglig bruk.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert i kjellerstuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

I underetasjen er ytterveggene under terrenget hovedsakelig bestående av åpne murkonstruksjoner, med unntak av kjellerstuen som er utlektet, isolert og innvendig kledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen på kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis registrert saltutslag som følge av fuktgjennomtrenging, noe som kan indikere svakheter i dreneringen. Ettersom boligen ble oppført i 1970, er det usikkert om det er etablert fuktsperre i grunnen. Uten dette kan det føre til såkalt kapillært oppsug – en prosess der fukt fra grunnen trekkes opp i bygningsmaterialer gjennom små porer. I eldre konstruksjoner uten fuktsperre er dette en kjent utfordring, da mur og betong lett suger til seg fukt direkte fra underlaget. Over tid kan dette medføre fuktskader, saltutslag og redusert inneklima. Det ble gjennomført fuktsøk på flere steder hvor det ble utslag på forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Det ble også gjennomført hulltaking på kjellerstuen hvor det ble registrert 21% fuktutslag.

Ved verdier over 20 % er det høy risiko for muggvekst og nedbrytning.

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

Konsekvens:
Registrerte saltutslag og forhøyede fuktverdier indikerer fuktgjennomtrenging i konstruksjonen. Manglende eller usikker fuktsperre i grunnen øker risikoen for kapillært oppsug. Målt fuktverdi på 21 % i kjellerstue ligger over anbefalt nivå og innebærer forhøyet risiko for muggvekst over tid. Forholdet kan også påvirke inneklimaet negativt og medføre videre skadeutvikling dersom det ikke følges opp.

Tiltak:
Det anbefales nærmere utredning av fuktårsaken, herunder vurdering av drenering, terrengfall og eventuell kapillær oppsug fra grunnen. Tiltak kan omfatte forbedring eller utskifting av drenering, etablering av fuktsperrende tiltak og utskifting av fuktskadede materialer ved behov. Der hvor det er åpne murkonstruksjoner vil fuktinntrengninger tørke opp naturlig, og endret bruk av kjelleren må gjøres med aktsomhet.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Forhøyde fuktverdier på yttervegger mot nord


Forhøyde fuktverdier ved hulltaking


Saltutslag og fuktskjolder hvor det tidligere har vært vanninntrenging som følge av tett nedløp


Saltutslag på boden lengst nordvest i kjelleren

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har en lakkert furutrapp med tette opptrinn. Rekkverket er utført med vertikale trespiler.

Det er registrert noe knirk i gulvet samt mindre sår og merker på overflatene. Dette vurderes som normal bruksslitasje og påvirker ikke tilstandsgraden.


Furutrapp

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking.

Årsak:
At innvendige dører tar i karm skyldes normalt mindre bevegelser i bygningen over tid, som setninger, svinn i materialer eller endringer i fukt- og temperaturforhold. Slitasje på hengsler og tidligere justeringer kan også bidra til skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens:
Forholdet fører hovedsakelig til redusert brukskvalitet, med økt slitasje på dørblad, karm og hengsler. Det vurderes ikke å være skadelig og fører bare til at dørene blir tregere å lukke.

Tiltak:
Det anbefales justering av dørblad og hengsler. Ved behov kan enkel tilpasning av karm eller høvling av dørblad utføres.

Oppvarming

Kommentar

Boligen varmes opp med peis i kjellerleiligheten, elektrisk gulvvarme på badet i kjellerleiligheten samt panelovner som øvrig oppvarming.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Det er ukjent når badet har blitt pusset opp, og referansenivået er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen har folierte trefiberplater. Gulvet har gulvbelegg. Det er montert baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt skap og speil på vegg. Rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører. I himlingen er det montert varmovn. Badet har naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert antydning til fuktskader i underkant av baderomsplatene i dusjnisjen, samt mindre skade rundt varmeelementet i himlingen. Årsaken vurderes å være dusjing direkte mot veggplatene uten tilstrekkelig beskyttelse i underkant, samt langvarig varmepåvirkning mot himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktskader i nedre del av veggplater kan over tid føre til oppsvelling, svekket materialstyrke og økt risiko for videre fuktpåvirkning i konstruksjonen. Varmepåvirkning i himling kan bidra til videre skader på himlingen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere bedre beskyttelse mot vannsprut i dusjsonen, for eksempel ved bruk av et dusjkabinett eller tilsvarende tiltak. Skadde områder bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Skader på himlingen som følge av høy varme



Fuktmerker i underkant av baderomsplatene i dusjnisjen

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Badet har gulvbelegg og det er målt omtrent 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel er ca. 10 mm, noe som er lavere enn anbefalt nivå. Forholdet skyldes trolig utilstrekkelig falloppbygging og manglende oppkant ved terskel ved etablering av badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner mot uønskede områder. Oppkant ved terskel bidrar til å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom, men kompenserer ikke for manglende fall innen våtsonen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende krav ved fremtidig oppgradering av badet. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføringer i baderomsplatene er ikke tilstrekkelig tettet. På dette badet utgjør platene selve tettesjiktet, og gjennomføringer i våtsonen skal være tettet i henhold til monteringsveiledningen.

Forventet levetid for vinylbelegg og sluk er passert med mer enn halvparten av beregnet brukstid. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder og registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:
Mangelfull tetting av rørgjennomføringer øker risikoen for fuktinntrengning bak platene og videre skade i underliggende konstruksjon. Høy alder på vinylbelegg og sluk gir redusert sikkerhetsmargin mot lekkasjer.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre tetting rundt rørgjennomføringer i henhold til gjeldende monteringsanvisning. Videre må det påregnes oppgradering av våtrommet på sikt som følge av alder og samlet tilstand.



Plastsluk



Gjennomføring under servanten er ikke tilstrekkelig tettet

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører. I himlingen er det montert en varmovn.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, noe som var en vanlig og akseptert løsning etter datidens krav og byggeskikk. Krav til mekanisk avtrekk i våtrom er skjerpet i senere regelverk. Løsningen avviker derfor fra dagens anbefalte standard, men er i hovedsak et resultat av byggetidens utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens;
Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert inneklimakvalitet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig og stabil ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJELLER > BAD

Generell

Kommentar

Det er ukjent når badet har blitt pusset opp, og referansenivået er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører. Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe svertesopp på mykfuger samt misfarging i himlingen. Årsaken vurderes å være høy luftfuktighet og kondens, som følge av utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Svertesopp og misfarging er tegn på fuktbelastning og kan over tid bidra til forringelse av overflater og påvirke inneklimaet negativt dersom forholdet vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet for å redusere fuktbelastningen. Berørte fuger og overflater bør rengjøres og eventuelt fornyes ved behov.



Svertesopp i mykfuger enkelte steder



Misfarging i himlingen

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fall fra gulvets topp ved terskelen til toppen av slukristen er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte større sprang i flisene, samt misfarging av fuger rundt dusjnisjen og noe svertesopp. Sprangene skyldes fagmessig utførelse, mens misfargingen kan være forårsaket av mangelfull rengjøring og høy luftfuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sprang i flisene og misfargede fuger kan redusere overflatens tetthet og estetikk, og øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader over tid. Svertesopp indikerer høy fuktbelastning, som kan skade fugemateriale og omkringliggende konstruksjon dersom forholdene vedvarer.

Tiltak:
Spranget i flisene er av estetisk karakter og ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Det anbefales å rengjøre eller skifte misfargede fuger etter behov, og om nødvendig bør svertesopp fjernes og området behandles for å hindre ny vekst. Jevnlig rengjøring og kontroll av våtsonen anbefales for å redusere risikoen for videre fuktskader.



Sprang/ujevnheter ved flere av gulvflisene

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er klemt under klemring i sluket.

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

Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre membran som forringes kan over tid føre til fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og økt risiko for fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på våtrommets bruk og tilstand, samt planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av membran når behovet oppstår, i tråd med gjeldende krav.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Plastsluk

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert flat terskel, men spalten mellom dørblad og terskel vurderes å gi utilstrekkelig tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig tilluft kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning og dårlig inneklima, spesielt i våtrom.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å øke spalteåpningen under dør eller etablere egen tilluftsventil. Tiltaket vil bidra til bedre luftutskifting og redusert fuktrisiko.



Luftespalten mellom dørbladet og terskelen er minimal

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 14 % og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Vaskerommet er fra byggeår, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Vaskerommet har betonggulv, og malte murkonstruksjoner på veggene. Himlingen er utført med malte slette overflater. Rommet er innredet med to skyllekar i plast, opplegg for vaskemaskin og en veggmontert hylle. Det er ingen varmekilde i rommet, og ventilasjonen er via en ventil i ytterveggen og i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er fra byggeåret og har ingen membran eller tettesjikt. Sluk, vannrør av kobber og avløpsrør er også fra byggeåret. Disse løsningene har passert forventet teknisk levetid, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller rehabilitering.
Det er ikke observert synlige skader eller svikt i rommet på befaringstidspunktet. På bakgrunn av samlet alder, manglende tettesjikt og usikkerhet knyttet til røranlegg er rommet gitt tilstandsgrad TG3.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Vaskerommet kan benyttes slik det fremstår i dag. Rommet oppfyller imidlertid ikke dagens tekniske krav til våtrom, og løsninger knyttet til alder og tettesjikt innebærer økt risiko for skjulte avvik. Tilstandsgraden reflekterer at våtrommet, fra 1970 har begrenset gjenværende brukstid og er modent for oppgradering for å redusere risiko for fuktskader.

Tiltak:
Oppgradering av vaskerommet bør påregnes dersom rommet skal tilpasses dagens forskriftskrav. Dette innebærer etablering av tilfredsstillende tettesjikt og våtromsløsninger i henhold til gjeldende standarder. Tiltak anbefales for å sikre langsiktig funksjon og forebygge uforutsette fuktskader.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og nøkternt vaskerom. Det presiseres at det alltid vil være mulig å pådra seg høyere kostnader, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Saltutslag på ytterveggene



Oversiktsbilde av vaskerommet

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på vaskerommet er av murkonstruksjoner. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, hvor det ble målt forhøyde fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt forhøyde fuktverdier på ytterveggene, noe som kan skyldes redusert funksjon til dreneringen rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes i sammenheng med rommets bruk og de lokale dreneringsforholdene. Så lenge murkonstruksjonene er åpne og diffusjonsåpne, vil inntrukket fukt i stor grad kunne fordampe naturlig over tid.



Forhøyde fuktverdier på veggene

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har parkettgulv, malt tapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad:
Lyset i ventilatoren var defekt ved befaringen. Lyskilde er av eldre type, og kan være vanskelig å erstatte.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har laminatgulv, malte slette overflater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Invita består av skap med

profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator tilknyttet kullfilter.

Merknad:
Lysene på ventilatoren fungerer ikke

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Årsak:
Løsningen vurderes å ha sammenheng med at det ikke er etablert, eller ikke er mulig å etablere, direkte avtrekk fra kjøkkenventilatoren til det fri uten omfattende inngrep i bygningens konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvens:
Kullfilterventilator gir kun resirkulering av luft og har begrenset evne til å fjerne fukt, os og matlukt fra kjøkkenet. Manglende forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet, samt økt risiko for avsetninger på overflater over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk til det fri eller annen dokumentert forsert avtrekksløsning fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Til badet og kjøkkenet i kjellerleiligheten er det etablert plastrør i form av rør-i-rør. Fordelerstokken befinner seg i gangen i kjelleren. Hovedstoppekranen er plassert i samme området.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er registrert at tettemuffer mangler i endene av rørsystemet på kjøkkenet i kjellerleiligheten. Årsaken til dette er mangelfull ferdigstilling ved monteringen.

Kobberrør av denne alder er ofte nær eller har overskredet forventet levetid. Avviket skyldes normal aldring og slitasje over tid, og tilstandsgrad 2 gis for å synliggjøre risikoen knyttet til eldre rør.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Konsekvens:
Vannledninger i kobber med plastkappe har en forventet teknisk levetid på 50–70 år (SINTEF/Byggforsk). Når mer enn halvparten av denne levetiden er passert, øker risikoen for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert konkrete skader per i dag. En eventuell lekkasje kan medføre fukt- og vannskader skjult i konstruksjonen.

Det er videre registrert manglende tettemuffer på rør-i-rør-systemet. Ved lekkasje eller punktering av innerrøret vil det være risiko for at lekkasjevann ikke ledes til fordelerskapet slik systemet er forutsatt å fungere. Vannet kan i stedet trenge ut i kjøkkenet i kjelleren, med økt fare for skader på overflater og innredning.

Tiltak:
Umiddelbare tiltak vurderes ikke som nødvendig, men forholdene bør sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Det anbefales samtidig å etablere manglende tettemuffer for å bedre lekkasjesikkerheten i rør-i-rør-systemet.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Det mangler tettemuffer ved rør-i-rør systemet under kjøkkenet



Fordelerstokk og hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør er i plastmateriale, og hovedkjernen er opprinnelig i støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsledninger består av en kombinasjon av støpejern og plast og har høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og tilstandsgrad settes til 2 for å synliggjøre at gjenværende brukstid er usikker. Kun synlige avløpsrør er besiktiget, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

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

Konsekvens:
Når avløpsledninger har passert store deler av forventet brukstid, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping, særlig for eldre støpejernsrør. Skjulte skader eller svekket funksjon kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan føre til fukt- og følgeskader før de oppdages.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig oppfølging av avløpsanlegget. Ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller lekkasje bør ytterligere undersøkelser gjennomføres, eksempelvis rørinspeksjon. Utskifting eller fornyelse av avløpsrør bør påregnes ved funksjonssvikt eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og tekniske installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Boligen har varmtvannstank på 200 liter tilknyttet eneboligen og en varmtvannstank på 120 liter til leiligheten. Begge tankene er plassert i kjellergangen i eneboligen. Tanken på 200 liter er av eldre dato, mens tanken på 120 liter er fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Levetiden for varmtvannstanker er normalt 15–20 år, og tilstandsgrad settes til 2 på grunn av alderen til den eldste tanken.

Varmtvannstankene er også tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i tråd med dagens forskrift. Forskriften krever fast tilkobling for beredere over 1500 W.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap, da den normalt har en forventet levetid på 15–20 år. Dersom tanken ikke skiftes ut, kan dette medføre vannskader, driftsproblemer og redusert energieffektivitet. Eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W som ikke er fast tilkoblet, kan også utgjøre en økt brannrisiko i stikkontakter.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for lekkasjer, driftsproblemer og energitap. Videre bør eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W vurderes fast tilkoblet i henhold til NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om det ikke er et tilbakevirkende krav om dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer tilknyttet kjellerleiligheten, og skrusikringer til fordelerskapet til eneboligen. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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.
   1970 Det er ukjent om anlegget har blitt totalrehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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? Sjekk 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?

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. Det er noen lysrør av eldre type som defekt, og vil være vanskelig å erstatte uten å skifte hele lampen/armaturen. Videre er det ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved en tilstandsrapport på nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.



Fordelerskapet til kjellerleiligheten



Fordelerskapet til eneboligen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ingen synlige tegn til utvendigfuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn til utvendig fuktsperre, og det er registrert forhøyde fuktverdier i kjelleren, både på gulv og yttervegger. Dette indikerer at dreneringen har redusert effekt og ikke fungerer tilfredsstillende.

Årsak:
Forholdet er aldersrelatert. Tradisjonelle drensløsninger fra 1970-tallet har begrenset teknisk levetid, og funksjonen kan over tid reduseres som følge av tilslamming, setninger og generell nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens:
Manglende utvendig fuktsperre og registrert fukt i kjeller indikerer at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende. Forholdet øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og kan over tid medføre muggvekst, råte og redusert inneklima.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring rundt bygningen, samt å følge opp fuktforholdene i kjelleren. Med dagens bruk, hvor konstruksjonene i hovedsak er åpne murflater, vil inntrukket fukt normalt bli synlig og kunne tørke ut over tid. Dersom bruken av kjelleren endres til andre formål, må dette sees i sammenheng med behov for fuktreduserende tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak:
Sprekkdannelser i grunnmur av armert betong vurderes å kunne ha sammenheng med naturlige bevegelser i bygget over tid, herunder setninger i grunnen, svinn- og temperaturbevegelser i betongen samt normal aldring. Slike sprekker er relativt vanlig i eldre betongkonstruksjoner og trenger ikke nødvendigvis å indikere alvorlige konstruktive forhold, avhengig av omfang og utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår ytterligere avskalling, kan dette føre til skader på bygningskonstruksjonen eller redusert fuktsikring i grunnmuren over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen av sprekker og avskalling over tid, og gjennomføre lokale tiltak av estetiske årsaker.


Sprekker enkelte steder, både i grunnmur og innvendige murvegger


Sprekker enkelte steder, både i grunnmur og innvendige murvegger

TG 3 Forstøtningsmurer

Kommentar

På østsiden av boligen er det en forstøtningsmur i lettklinker i forbindelse med inngangen til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren heller noe inn mot boligen og har større sprekker og skader, vurdert å være forårsaket av jordtrykk fra terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Innvendig helning og sprekkdannelser indikerer belastning fra omkringliggende masser. Over tid kan forholdet føre til videre deformasjon, svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for fuktinntrengning.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre tiltak før muren får ytterligere skader. Tiltak kan omfatte avlastning av jordtrykk, forbedring av drenering og eventuell konstruktiv utbedring av muren.

Kostnadsestimatet medtar i første omgang estetiske tiltak og utskifting av noe masse for å hindre jordtrykk mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Oversiktsbilde av muren


Forstøtningsmur på østsiden har store sprekker/skader

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og beplantning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Hovedrør for kloakk går på sørsiden av hele husrekken langs denne siden av Lundsengvegen, frem til svingen mot flyplassen. Som følge av krav om separering av kloakk og overvann ble hovedledningen skiftet i 2025. Samtidig ble også stikkledninger frem til husveggene skiftet. Ettersom vann- og avløpsledningene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Teknisk levetid for utvendige vannledninger er normalt 40–60 år, avhengig av belastning og grunnforhold. Da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, settes tilstandsgrad 2 for å synliggjøre risikoen knyttet til eldre vannledninger, selv om det ikke ble registrert tegn til skader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledninger er passert, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Skjulte skader kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan medføre driftsavbrudd og behov for omfattende reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig oppfølging av ledningene. Ved symptomer som dårlig avrenning, trykkfall, lekkasje eller i forbindelse med større utvendige arbeider, bør utskifting eller fornyelse av utvendige vannledninger påregnes.

TG IU Oljetank

Kommentar

Det er opplyst at det befinner seg en nedgravd oljetank under garasjen. Tanken skal ved tidligere anledning være tømt og delvis fylt med oljeabsorberende masse. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og tanken er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er derfor ikke grunnlag for å fastsette tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Ny eier overtar ansvaret for eventuelle krav om sanering eller pålegg fra kommunen.

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

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

⚠ Radon

Kommentar

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Årsak:
Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, og det er et krav til radonmåling ved utleie av deler av kjelleren.

⚠ Branntekniske forhold

Kommentar

Boligen er en enebolig med kjellerleilighet. Etter dagens regelverk skal separate boenheter være inndelt i egne brannceller. Dette innebærer at kjellerleiligheten og hoveddelen av boligen skal være avgrenset fra hverandre med brannklassifiserte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Døren mellom gangen i kjelleren og kjellerleiligheten er en vanlig innerdør. Siden kjellerleiligheten oppfyller kravene som egen boenhet, bør den sikres som egen branncelle i forhold til resten av boligen. Døren skal derfor være brannklassifisert i henhold til gjeldende krav til brannsikring.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Konsekvens:
Vanlig innerdør mellom boenhetene gir redusert brannmotstand og tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling. Ved brann kan dette medføre raskere spredning av røyk og flammer mellom kjellerleiligheten og hoveddelen av boligen, samt redusert sikkerhet for personer og bygning.

Tiltak:
Det anbefales å skifte døren til en brannklassifisert dør i henhold til gjeldende krav (typisk EI30 eller tilsvarende), komplett med godkjent karm og tetting. Det bør samtidig kontrolleres at tilstøtende konstruksjoner oppfyller kravene til branncellebegrensning.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde god funksjonalitet over tid.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen og grunnmur av betong/lettklinker. Under garasjen er det også en "grav" med trebord over. Konstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, og taket har saltakkonstruksjon med tresperrer, tekket med steinbelagte stålplater over undertak av trefiberplater. Takrenner og nedløp er utført i metall, og på veggen mot boligen er det innvendig montert eternittplater av hensyn til brannvern. Garasjen er videre utstyrt med vippeport med manuell åpning, har innlagt strøm og belysning, og i bakkant er det etablert en plassbygd innredning for praktisk oppbevaring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

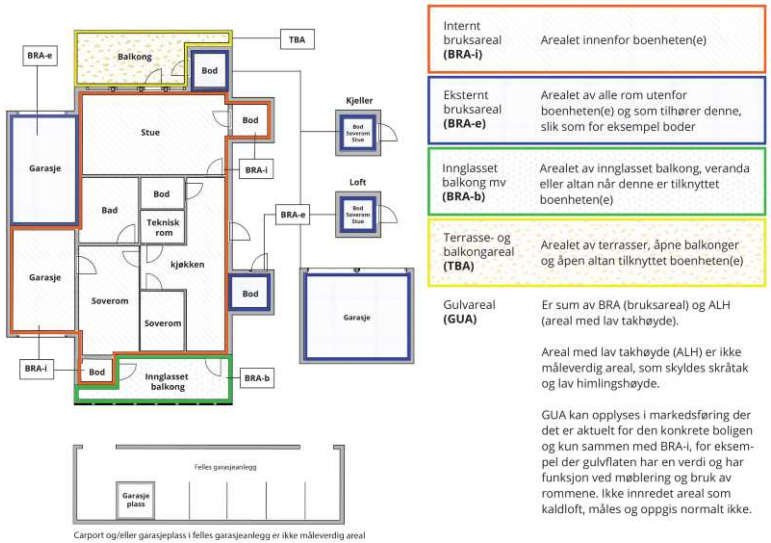
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	90			90	18
Kjeller	87			87	
SUM	**177**				**18**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	3 soverom, stue, spisestue, bad, kjøkken, gang, entré, trapperom		
Kjeller	Bad, vaskerom, gang, entré, kjøkken, kjellerstue, soverom, 3 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	11
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig — Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Hans Elias Torvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	592		0	911.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lundsengvegen 25

Hjemmelshaver
Torvik Hans Elias

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på kviltorp omtrent 4 km øst for Molde sentrum. Bebyggelsen i området består av hovedsakelig av boliger og blokkhusbebyggelse. Det er korte avstander til dagligvarebutikk og skole. Friområdet i Katthola med lysløype, skøyte- og grusbane er like ved, og bussforbindelsene er veldig gode.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 912 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen, beplantning og ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.02.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 592
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/FV2644

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

bankID SIGNERT 05.04.2026
Hansen, Martin Torvik

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Martin Torvik Hansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1971
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lundsengvegen 25
6419 Molde

1506-29/592/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad i hovedetasje:
Varme i tak. Noen takplater merket av varme.
Antydning til vannskade i dusj-nisjen.

Bad underetasje:
Noe misfarge i fuger og tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Hustad Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bad nede er pusset opp. Husker ikke årstall, men trolig på 80 tallet. Lagt rør i rør i underetasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje fra kjøkken 1. etg. og ned i bod for en del år siden. Ble utbedret. Noe vanngjennomtrenging på loft på yttervegg vestside. Ble fulgt opp og tørket opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Molde Glasservice

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet de fleste viduene i 1. etg. i 2025. Skiftet av Molde Glasservice. Resterende to viduer mot vest ble skiftet for noen år siden. Taket er skiftet siden byggeår, men usikker på årstall.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vinduer i underetasje er gamle og dårlige, og modne for utskiftning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Er noen sprekke i mur i bakkjeller. Støttemur ved inngang underetasje i øst er vesentlig sprukket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Dreneringen er gammel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Noe mugg/misdannelse på bad nede i sokkel. Siste leietaker klaget på dårlig inneklima. Tidligere leietakere har ikke klaget på dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Beskrivelse av arbeidet: Oljefyr fjernet fra stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Oljetanken ligger under garasjegulvet. Er tømt og etterfylt masse.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

   Firmanavn: Mifo

   Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap renovert i sokkeletasje. Automatsikringer. Navn på firma står i skapet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Ja**

Sokkelleilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med pågående salg av bolig.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Ja**

Kan i hekketiden for måker være noe støy fra hekkende fugler på taket på Bergmo Omsorgssenter.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for sokkelleilighet.

Byggherre: Hans Torvik, Lundseng.

Eiendom: Kveldro. *g.nr.* 29 *b.nr.* 248

Arbeidssted: Lundseng.

Ansvarshavende: Trygve Orvik, Fremavegen 133.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av mars 1970.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning:

kloakkledning:

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 14/4-70.

Otto Wist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Glass i dør mellom stue og entre.
2. Overgang mellom golv og vegg i baderom er ikke riktig utført.
3. Golv må påleggas et vanntett belegg som går minst 7 cm. opp på
4. veggen etter at det er ordnet til hulkil. Vegger i dusjnisje
5. og ved skyllekar må påleggas vanntett belegg eller fliser som
6. føres ca. 1-2 cm. nedover golvbelegget.
7. 3. Tram foran inngangsdør.
8.
9.
10.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB-IV/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE

for leilighet i 1.etasje.

Byggherre: Hans Torvik, Lundseng.

Eiendom: Kvelåro. *g.nr.* 29 *b.nr.* 248

Arbeidssted: Lundseng.

Ansvarshavende: Trygve Orvik, Frænavegen 133.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av mars 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Syd for huset.

kloakkledning: " " "

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før 1. juli 1970.

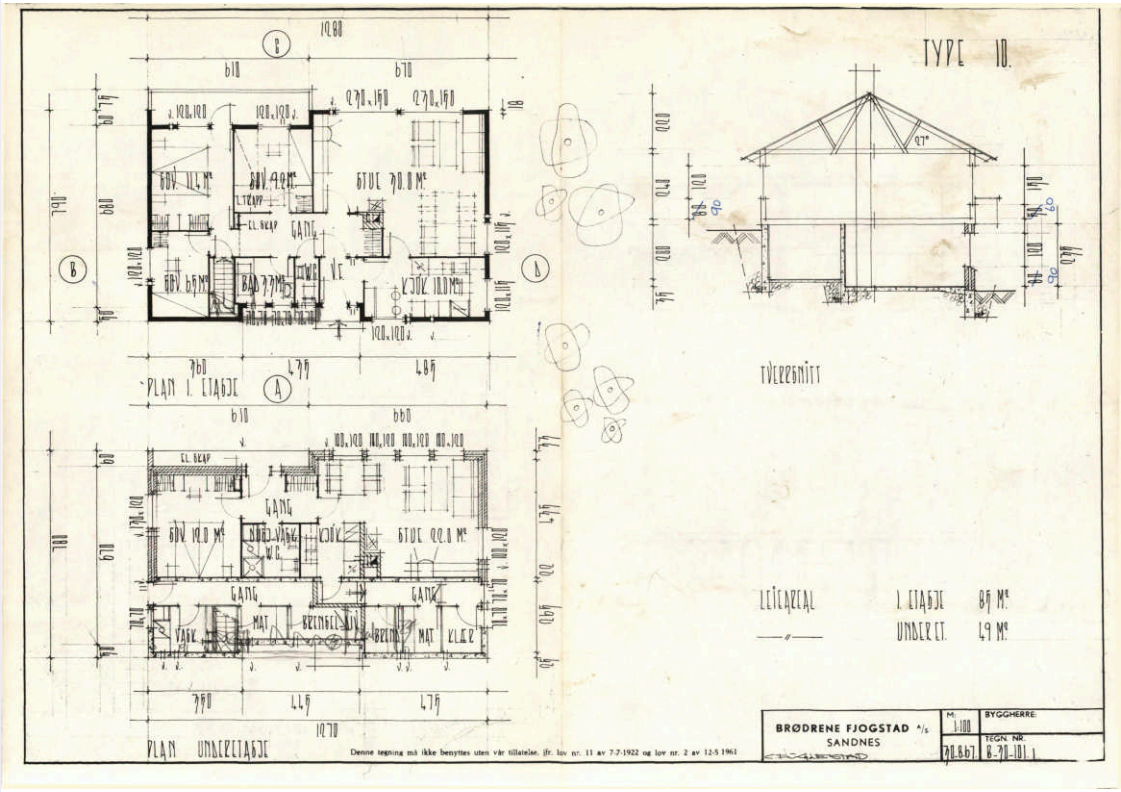
innflytting kan skje den: Dags dato.

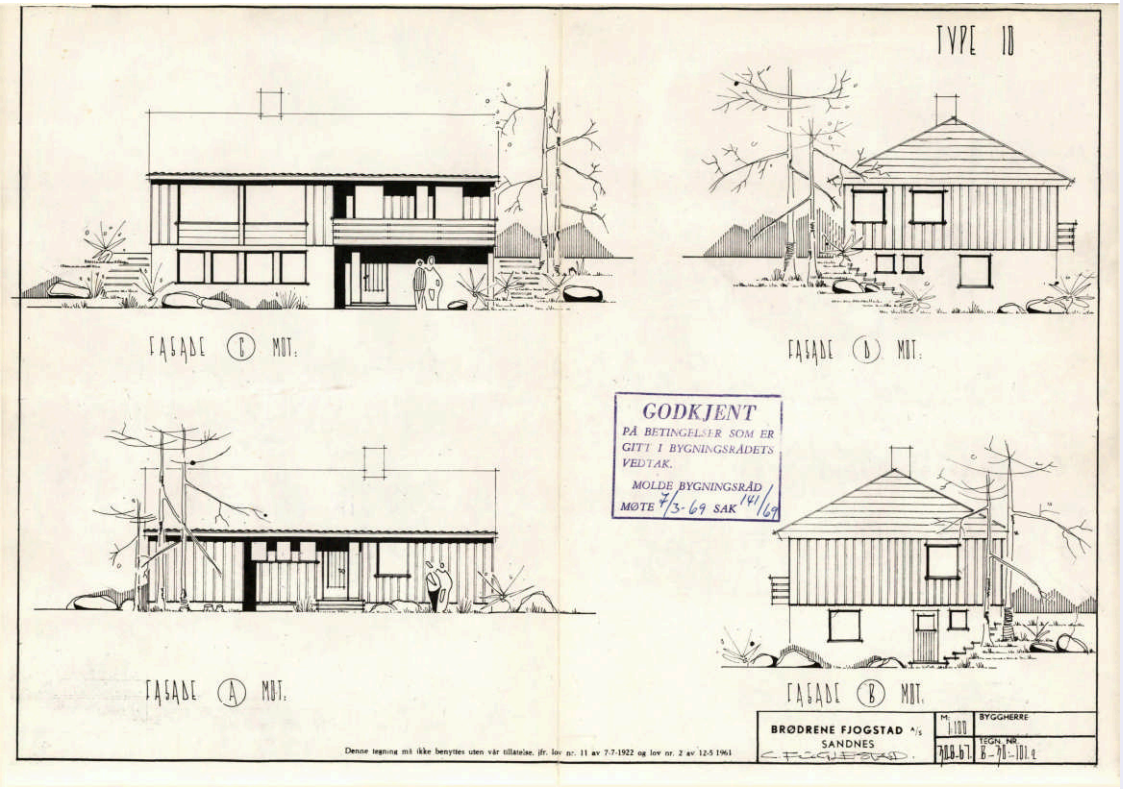
Molde, den 19. mars 1970.

Otto Wist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Isolering av varmtvannsledninger.
2. Malingsarbeid i kjeller.
3. Pussing av utvendige murer og trapper.
4. Pullføring av utvendig malingsarbeid.
5. Terrengbehandling.
6.
7.
8.
9.
10.





Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-29/592

Norkart
Utskriftsdato: 23.03.2026 14:16

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	KVELDRO	Beregnet areal	911.9
Etablert dato	05.09.1969	Historisk oppgitt areal	1015
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/592
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.09.1969			29/584 (-1015), 29/592 (1015)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958477.98	409456.43	0	Ja	911.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TORVIK HANS ELIAS F041143*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lundsengvegen 25 6419 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lundsengvegen 25 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6419 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	506 Kviltorp	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	4 KVILTORP		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13457379		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	19.03.1970
2	15976098		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.04.1970

1: Bygning 13457379: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 19.03.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.03.1969	07.03.1969	
Tatt i bruk	19.03.1970	27.01.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lundsengvegen 25	H0101	29/592	0	0	0	0	
Bolig	Lundsengvegen 25	U0101	29/592	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 15976098: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.04.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.03.1969	07.03.1969	
Tatt i bruk	01.04.1970	27.01.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/592	-	-	-	-	-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-29/592
Norkart
Utskriftsdato: 23.03.2026 14:16

Etasjer

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

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Dagbok nr. 3693 dbf. 05.07.71
Romsdal Sorenskrivarembete -5 JUL. 1971

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Kvoldro g.nr. 29 b.nr. 248

gir jeg med dette tillatelse til at herr Arne Sandøy

eier av eiendommen Bufast g.nr. 29 b.nr. 247

setter sitt våningshus (uthus) 3,5 m. fra grenselinjen.

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

Molde, den 28. juni 1971

Hans Torvik
underskrift

Til vitterlighet:

1. [signature]

2. Mildrin Hoemsnes

Molde bygningssjefs kontor

Dok.nr. 5226 - 1. OKT. 1959

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen tomt av 29/17 Lundseng gnr. 29, bnr. 248
forplikter jeg meg herved til å kjøpe eller avstå grunn straks reguleringen for dette område er vedtatt og stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på min eiendom.

Molde, den 21/3 - 69

Hans Torvik

Til vitne:

1. [illegible]

2. Einar Torvik

Molde bygningssjefs kontor

Dagbok nr. 5228 - 1. OKT. 1969

E R K L Æ R I N G

Som eiere av eiendommene:

1. Hammervoll	gnr. 29	bnr. 241
2. Jüngebø	gnr. 29	bnr. 242
3. Heimvang	gnr. 29	bnr. 240
4. Kveldro	gnr. 29	bnr. 248

plikter hver innehaver av ovennevnte eiendommer å delta i refusjon av anleggsutgifter ved bygning av veg i 6 meters bredde over eiendommene etter de regler som ellers praktiseres i Molde kommune.

Molde.den 16.desember 1968.

Bjørn Hammervoll

Arnold Tunsfjord

Olav Jüngel

Hans Torvik

Molde bygningssjefs kontor

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/5228/60
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 14:36

Dagbok nr 4705 -5 SEP. 1969
Komdel. sorenskriverembetet

MÅLEBREV
nr. B 1569
Molde Kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57.

KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt
Lørdag 10. mai 1969

Rekvirert av
Einar Torvik

Parsell av
Lundseng 29/17

Betegnet
Kveldro

Hjemmelsinnehaver
Einar Torvik

Innkalt til forretningen
Lundseng 29/17:
Kveldro:
Nedre Berg 29/10:
Roa 29/84:

Møtt ved forretningen
Einar Torvik

Ottar Holen

BESKRIVELSE

Tomteutskillelsen er godkjent i bygningsrådet, sak 140/69. Tomten blev målt i samsvar med forslag til reguleringsplan, det tas forbehold om endring av grunnens grenser når stadfestet reguleringsplan foreligger.

Tomtens form, størrelse og beliggenhet fremgår av omstående kart i målestokk 1:500.

Arealet utgjør: 1014,5 m^2 herav er veggrunn: 100,4 m^2

Oppmålingssjefen i Molde 23. mai 1969.

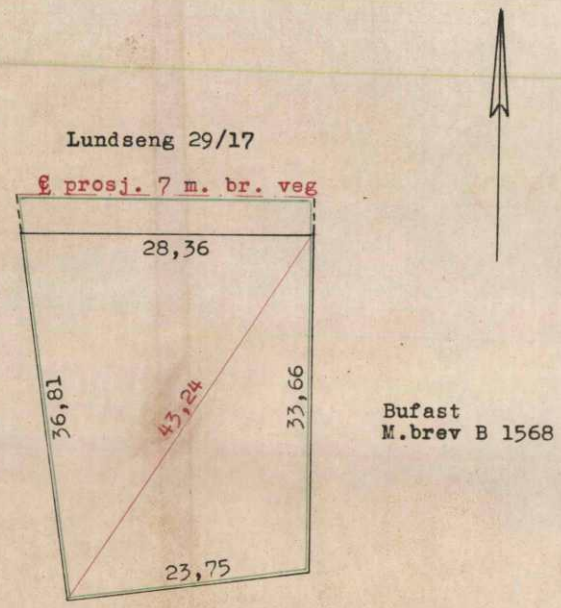
Kartvidne

300-11-67

KART

J.nr. B. 1569.

Over Kveldro Målestokk 1:500 Areal = 1014,5 m²



0776

Plan nr 0776
Plan nr 1379
Plan nr 2779
Plan nr 2979
Plan nr 3079
Plan nr 3279
Plan nr 2180
Plan nr 1381
Plan nr 0683
Plan nr 1083
Plan nr 1086
Plan nr 1386
Plan nr 0292
Plan nr 0492

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVILTORPOMRÅDET, NEDRE LINJE I MOLDE KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2.

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

A. Byggeområder.

§ 3.

Områder for villamessig boligbebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele.

c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0.10.

d) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

§ 4.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) Før byggemeldinger i områder for konsentrert bebyggelse kan godkjennes, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene. Utnyttelsesgrad maks. U = 0.55.

b) Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

c) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 5.

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kiosk for betjening av området innpasses i arealet for forretningsformål.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen tomt, ha plass for egen- og kundeparkering, samt plass for på- og avlessing, etter bygningsrådets skjønn.

§ 6.

Områder for industriformål.

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som vesentlig lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c) Bebyggelsen skal vanligvis ikke overstige 1 etasje. I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate bebyggelsen oppført i 2 etasjer.

d) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.

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

f) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

g) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt for Molde kommune til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 7.

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Landbruksområder.

§ 8.

a) Landbruksområder som vist på planen skal nyttes til jordbruk, skogbruk, planteskole og/eller gartnervirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for næringsvirksomheten.

c) I landbruksområdet ved sjøen kan bygningsrådet tillate at det blir bygd felles naust på dertil høvelige steder, der disse ikke er til hinder for områdets bruk som landbruksområde.

C. Trafikkområder.

§ 9.

Kjøreveger.

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

§ 10.

Kaiområde.

a) Kaiområdet opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet i samråd med havnemyndighetene.

§ 11.

Småbåtanlegg.

a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøyeplasser og båt opplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet i samråd med havnemyndighetene.

b) Det tillates oppført naust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering i samråd med havnemyndighetene.

D. Friområder.

§ 12.

a) I friområde/park kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde/park.

E. Spesialområde.

§ 13.

Kommunaltekniske anlegg.

a) Kommunaltekniske anlegg opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.

F. Fellesområder.

§ 14.

Felles atkomstveg.

a) Mindre vesentlige forskyvninger (justeringer) av fellesatkomstvegenes plassering kan innenfor Molde kommunes vedtekt til bygningslovens § 28 nr. 3, godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen (e).

§ 15.

Fellesbestemmelser.

a) Innenfor området ved siden av og til enden av flyplassen hvor Luftfartsdirektoratets linjer (koter) for maksimal byggehøyde er vist på reguleringsplanen, er det ikke tillatt å føre opp bygninger med større høyde enn høydebegrensningene angir.

b) Luftfartsdirektoratets støysoner er vist på reguleringsplanen. Ved bygging innenfor støysonene bør den enkelte byggherre gjøres oppmerksom på støyforholdene og mulighetene for å isolere mot sjenerende støy.

c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet. Planen

skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
Terrengnivåforskjeller bør søkes utjevnet med skråninger.
Større forstøtningsmurer bør unngås.
For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks. å redusere forstøtningsmurers høyde.

e) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 2.4 1979
for fullmakt

0496

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGMOSENTERET VEST
PLAN NR 0496 B

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

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

A. Byggeområder

§ 3

Områder for villamessig bebyggelse.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b. Vertikal delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulæte parseller.

c. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0.10.

d. For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare overføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

§ 4

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a. Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene. Utnyttelsesgraden maks U = 0.40, med maks etasjetall på 3 pluss sokkel.

b. Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrapping, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

c. For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil pr 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

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

§ 5

Områder for forretningsformål.

a. Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kiosk for betjening av området kan innpasses i arealet for forretningsformål.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent detaljert bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c. Hver bedrift skal på egen tomt ha plass for på- og avlessing og egen parkering. Kundeparkering skal foregå på parkeringsplass oppmerket til dette formålet.

d. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler e.l. etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 6

Områder for industriformål.

a. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b. Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering, samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c. Hvor det i industriområdet er vist isolasjonsbelte langs bekken, skal dette opparbeides parkmessig og beplantes. Bekken skal mest mulig renne åpen gjennom området.

Arealene i industriområdet mellom byggegrense mot veg og vegen skal fortrinnsvis opparbeides parkmessig og beplantes på en slik måte at det virker som et "isolasjonsbelte" mot tilstøtende områder. Siktforhold og trafikksikkerhet må ivaretas. Disse områdene kan ikke nyttes til bebyggelse eller lagring.

d. Utnyttelsesgraden for utbygging på de forskjellige industriarealer godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bebyggelsens høyde skal vanligvis ikke overstige 2 etasjer eller 10 meter gesimshøyde.

e. I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.

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

f. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

g. Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygingslovens § 69, nr 3.

§ 7

Områder for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

Bergmo eldresenter kan oppføres i 3 og 4 etasjer regnet fra "Torgplanet" slik det er vist på plankartet, plan nr 0496.

B. Trafikkområder

§ 8

Kjøreveger.

a. Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

b. Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

c. Mindre forskyvninger (justeringer) av atkomstvegens plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e).

§ 9

Gang/sykkelveger

a. Gang- og sykkelveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle tillate kjørende atkomst for enkelttomter, bygninger på gang- og sykkelveg, dersom dette ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn. Bygningsrådet kan tillate at buss i rute trafikkerer over deler av gangvegsystemet der dette gir trafikksikre forhold.

§ 10

Torg

a. På torget er det til vanlig ikke tillatt med parkering eller kjøring med motorkjøretøy. På torget er det tillatt med korttidsparkering for funksjonshemma og andre mindre mobile trafikkanter på oppmerkede plasser vist på en egen bebyggelsesplan for "møblering" av torgområdet. Bygningsrådet kan tillate tjenstekjøring og varetransport over torget til og fra kirken, eldresenteret og forretningssenteret.

b. Torget opparbeides med beleggingstein, beplantning og med plass for benker/sittegrupper.

C. Friområder

§ 11

a. I friområde/park kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde/park.

Fellesbestemmelser

§ 12

a. Luftfartsdirektoratets støysoner må legges til grunn i reguleringsområdet.

Ved bygging innenfor støysonene kan det kreves lyd-isolering av visse bygningsdeler og andre støyreduserende tiltak i de tilfelle dette er hensiktsmessig.

b. Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c. Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

d. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 13

a. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 14

a. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Molde kommune.

Bygnings- og reguleringssjefen i Molde, 17. juni 1997

Trond Lage Edvardsen

Oddvar Sæter

Vedtatt i Molde kommunestyre, møte 16. oktober 1997, sak 97/0097.

Einar Øveraas
ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN
6400 MOLDE

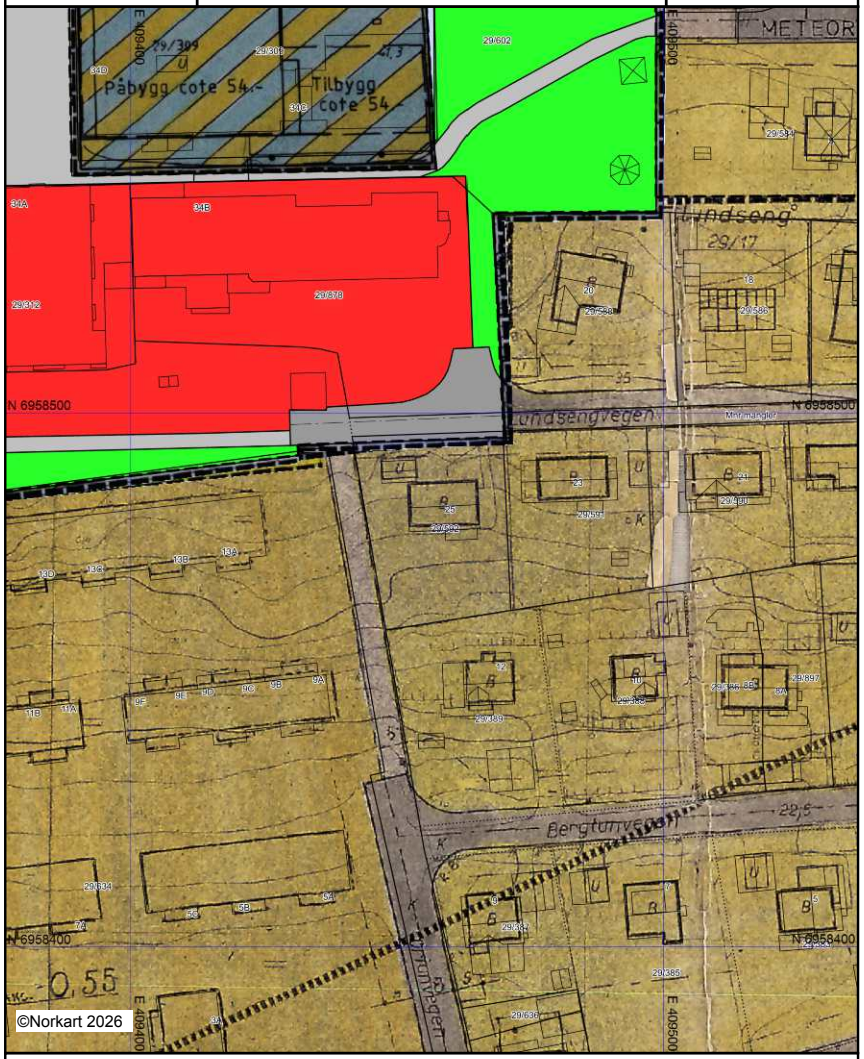
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/592
Adresse: Lundsengvegen 25
Utskriftsdato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Torg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/592
Adresse: Lundsengvegen 25
Dato: 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

enova

Energiattest

E

Adresse	**Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE**
Dato for energimerking: **30.04.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-289184**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **13457379**
Gårdsnummer: **29**	Bruksnummer: **592**
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: **1970**	Bygningstype: **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal: **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **140,0 m²**
Oppvarmet etasje: **2**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon: **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: **264,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **262,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **36 805 kWh**



Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE

Detaljering

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



Lundsengvegen 25, 6419 MOLDE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LUNDSENGVEGEN 25

Nabolaget Kviltorp - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergmo	Linje 240, 702, 703	4 min / 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø		5 min

SKOLER

Kviltorp skole (1-7 kl.)	169 elever, 13 klasser	4 min / 0.4 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	344 elever, 25 klasser	6 min / 0.5 km
Romsdal videregående skole	1037 elever	6 min / 3.3 km
Molde videregående skole	770 elever	8 min / 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kviltorp	6 min
Kviltorp Camping	8 min

> «Kviltorp er et fint og sentralt nabolag som passer for dem fleste å bosette seg på. Hyggelige naboer og med nærhet til det meste.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

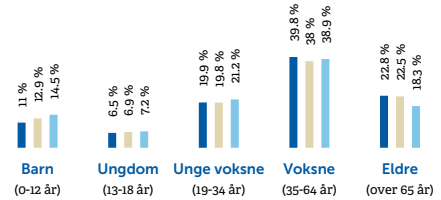
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kviltorp	1 087	613
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	19 barn	4 min / 0.3 km
Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)	97 barn	13 min / 1.1 km
Mobarn Nordbyen barnehage (1-5 år)	52 barn	25 min / 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kviltorp	Post i butikk, PostNord	7 min / 0.6 km
Kiwi Bergmo	PostNord	10 min / 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

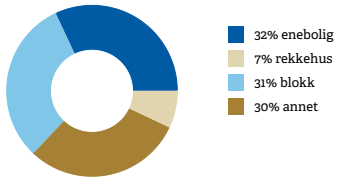
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Bergmo ungdomsskole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min / 0.4 km
Kunstgressbanen, Nøisomhed	Fotball	7 min / 0.6 km
Pro Gym Eikremsvingen		18 min
Aktiv trening Moldehallen		6 min

BOLIGMASSE

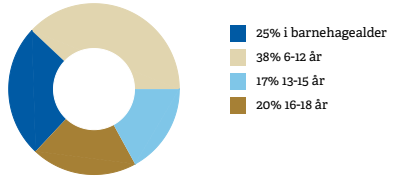


> «Trygt og godt, barnevennlig med nærhet til skog og sjø»
>
> Sitat fra en lokalkjent

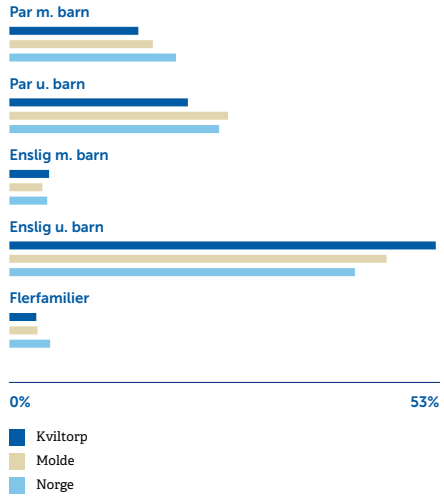
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	6 min
Apotek 1 Roseby	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



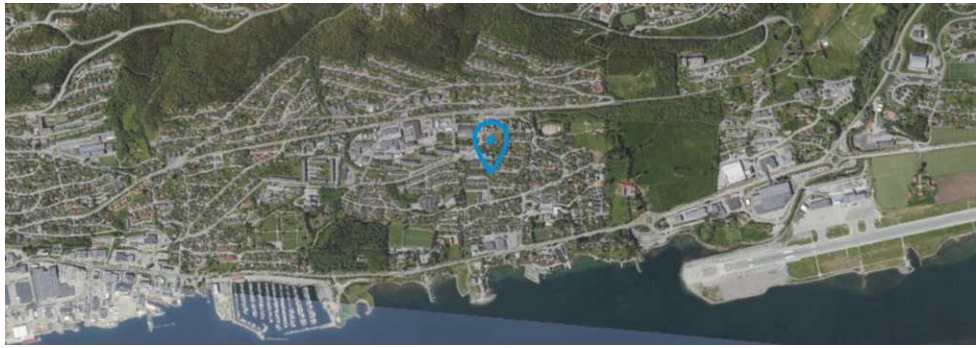
FAMILIESAMMENSETNING

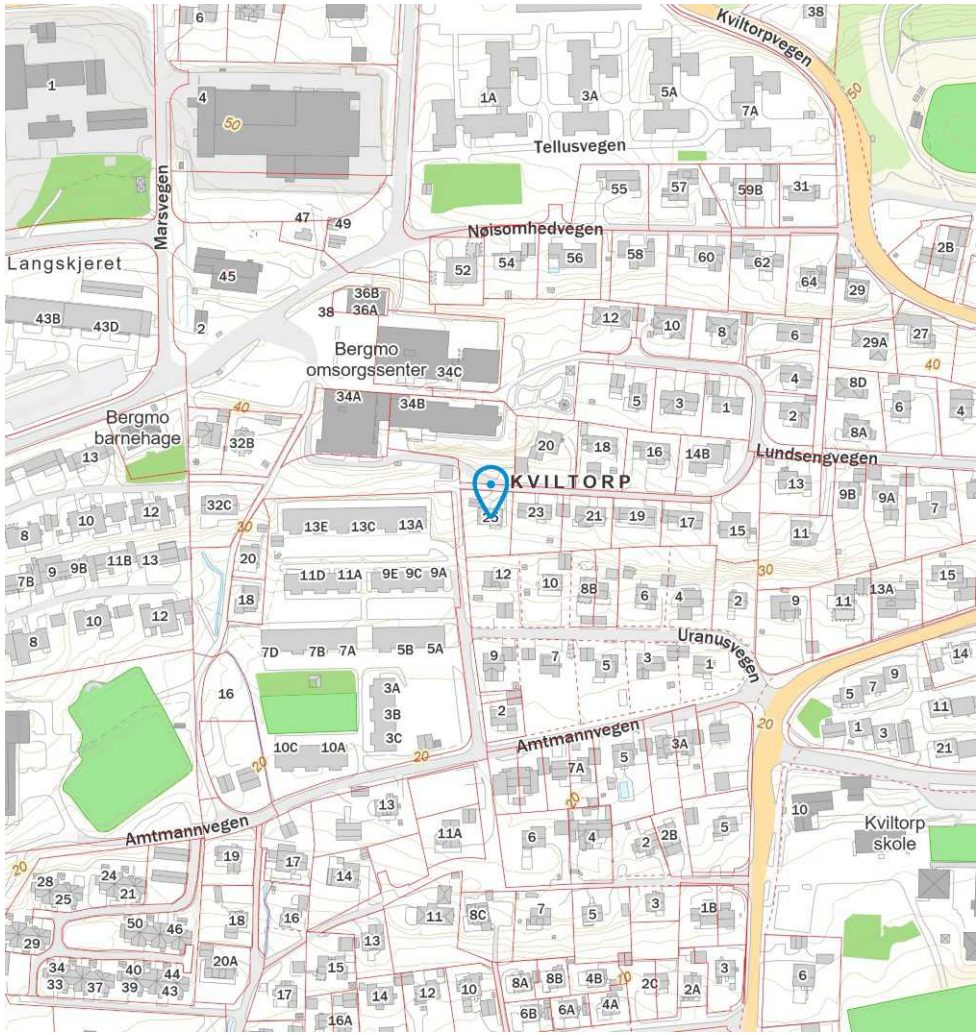


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260116 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Lundsengvegen 25, 6419 Molde.
Gnr. 29, Bnr. 592, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260116
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2026

EiendomsMegler 1

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no