



Velkommen til  
Skolegata 10, 6300 Åndalsnes

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Skolegata 10  
6300 Åndalsnes

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
BRA/BRA-i	318 / 297 m <sup>2</sup>
Soverom	6

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

Skolegata 10, 6300 Åndalsnes

## Registerbetegnelse

Gnr. 27, Bnr. 104, Rauma kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	63 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 582 890,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 62 500,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 63 590,- 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 18 973,- 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.

Det gjøres oppmerksom på at vann, avløp og renovasjon er oppgitt som "fritidsbolig". Det gjøres oppmerksom på mulig økning i avgifter ift. om boligen benyttes som helårsbolig/primærbolig. Konferer megler.

**Areal**

BRA - i: 297 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup> (garasje)

BRA totalt: 318 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

GUA: 298 m<sup>2</sup>

ALH: 1 m<sup>2</sup>

Deler av areal på loft er ikke måleverdig iht. gjeldende målestANDARD, pga. for lav høyde.

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**

6 soverom

Se for øvrig kommentarer under punkt «Ferdigattest/Brukstillatelse»

**Eierform**

Eier

**Boligtype**

Tomannsbolig

**Parkering**

Parkering i garasje samt på egen tomt.

## **Tomt**

Tomtestørrelse er 939 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær. Gjerder mot vei og nabo (gjerde på 3 sider av eiendommen), men flere gjerestolper er rustet helt av. Asfaltert innkjøring med parkering på egen tomt. Betongheller som gangvei til inngangsparti. Tørkestativ på eiendommen.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

## **Byggeår**

Boligen i 1959 og carporten i 1995.

Byggeåret på boligen er basert på opplysninger fra eier. Boligen var opprinnelig en enebolig som er påbygd/ombygd til tomannsbolig i 1959. Noe av den opprinnelige eneboligen er brukt, men ukjent hvor mye. Kommunen anså i 1959 huset som nybygg.

## **Innhold**

Internt bruksareal:

1. etasje: 2 stuer, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, trapperom.

2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, trapperom.

Loft: 2 soverom, gang, toalettrom, 2 kott.

Kjeller: Vaskekjeller, gang, 2 uinnredet kjellerrom, 4 boder.

Deler av areal på loft er ikke måleverdig iht. gjeldende målestandard, pga. for lav høyde.

Eksternt bruksareal:

Garasje.

## **Standard**

Kjøkken i 1. etasje: Kjøkken i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendige tak.

Plassbygget kjøkkeninnredning med malte skrog og finerte fronter/dører. Enkelte dører i glass i overskap. Heldekkende stål benkebeslag. Frittstående frysenskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i 2. etasje: Kjøkken i 2. etasje har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendige tak.

Plassbygget kjøkkeninnredning med malte skrog og folierte fronter/dører. Enkelte dører i glass i overskap. Benkeplate i laminat. Heldekkende stål benkebeslag. Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Bad i 1. etasje: Bad med vinylflis og synlig betong på gulv, malte plater og flis på vegger, samt malte plater i innvendig tak. Rommet har badekar, servant og gulvmontert toalett. Lufteventil i vegg. Rommet har stråleovn på vegg.

Bad i 2. etasje: Bad med vinylbelegg på gulv, malte strie og tapet på vegger, samt malte plater i innvendig tak. Rommet har dusjkabinett, servant og gulvmontert toalett. Håndduj tilkoblet servantarmatur. Lufteventil i vegg. Rommet har stråleovn på vegg.

Vaskekjeller: Vaskekjeller med betonggulv, vegger med malt puss/betong, samt eternittplater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i vegg.

Toalettrom: Toalettrom på loft har vinylbelegg på gulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendig tak. Gulvmontert toalett. Servant. Avtrekksventil i tak. Panelovn.

Standard iht. tilstandsrapport.

### **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende nært Åndalsnes sentrum, med gangavstand til butikkssentrum, post, skoler, jernbanestasjon og barnehager.

### **Adkomst**

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

### **Byggemåte**

Takkonstruksjon av sperrer i tre med takteking av skifertakstein. Stålplatetak over veranda. Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Yttervegger i trekonstruksjoner/bindingsverk, med liggende og stående malt trekledning på utside. Malte trevinduer med 2-lags energiglass i kjeller. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass i øvrige deler av bygningen. Velux takvindu på gang på loft. Hoveddør i malt tre og enkelt glass. Kjellerdør i malt tre og enkelt glass. Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass til veranda i 2.etasje. Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med utgang fra trapperom i 2.etasje, og med rekkverk av malt treverk. Hovedtrapp i betongkonstruksjoner. Utfellbar rømningsstige fra loft.

Enkel garasje oppført med fundamentering på pæler av betong. Uisolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av sutakplater.og med teiing av profilerte stålplater. Takrenner av stål/aluminium med takvann ført til terreng. Asfaltdekke inne i garasjen.

Dette iht. tilstandsrapport.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

### **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 bygningsfagkyndig 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 nødvendigvis gjør 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 byggegodkjente tegninger av boligen datert April 1958. Det foreligger imidlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av carporten fra 1995. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan søkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Bygningen er registrert i byggningsregisteret som "tatt i bruk" 13.12.1995.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. I kjeller er flere mindre bodrom slått sammen til en stor bod samt at toalettrom er fjernet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

#### **Oppvarming**

Panelovner og stråleovn på begge bad.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg. Kjøper må selv inngå strømvavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:

Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:

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

To fat med parafin ble fjernet fra kjeller i september 2025. Det er ingen nedgravd parafintank på eiendommen. 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.

### **Energimerking**

G, Rød

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Eiendommen er registrert og godkjent som tomannsbolig, og en eller begge boenheter kan fritt leies ut.

### **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](http://www.dsa.no)

### **Regulering**

Eiendommen er uregulert, men ligger i et område som etter kommuneplan for Åndalsnes 2010-2020 er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Åndalsnes 2010-2020 (planid 153900109).

Delareal: 939 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn. Nes

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommene i Strandgata 3 er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Utsnitt av reguleringsplankart- og kommuneplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Fullstendig kommuneplan m/bestemmelser finnes på kommunens hjemmesider, eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne / 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 789 458,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 157 832,-.

## 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

### Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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.

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](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Eier**

Anne Grete Bersås Storfjell og Per Storfjell

### **Heftelser og servitutter**

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**

Eiendommen ligger i et område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 12 datasett:

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-AR5
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap

- Radon
- Tettsteder
- Vannforekomster

Se vedlagt områdeanalyse.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et risikoområde for kvikkleire. NVE har kartlagt områder som kan være utsatt for kvikkleireskred. De ulike sonene klassifiseres av NVE som høy, middels og lav løseområde og utløpsområde av hensyn til faregrad, konsekvens og risiko. Lenke til kart: [temakart.nve.no/tema/kvikkleire](http://temakart.nve.no/tema/kvikkleire).

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. I kjeller er flere mindre bodrom slått sammen til en stor bod samt at toalettrom er fjernet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

#### **Meglernes vederlag**

Prosentprovisjon med 2,2 % 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 3 000,- (inkl. mva).

Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 500,- (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.

Meglernes rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 2 450,-

Fotograf kr. 5 200,-

Tilstandsrapport kr. 20 000,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- 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 - Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

- Fotograf
- 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 28.11.2025 av Bjørn Olav Brevik i Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - Kjeller - Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

- Kjøkken - 2.Etasje - Kjøkken - Avtrekk
- Spesialrom - Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:

- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Vindu loft
- Utvendig - Takvindu
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige trapper
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Våtrom - Kjeller - Vaskekjeller - Generell
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Generell
- Kjøkken - 2.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Generell

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

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller: Det er ikke tilfredsstillende brannskiller mellom boenheter og manglende brannklassifiserte dører mellom boenheter og felles trapperom.

### **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.

Følgende er bemerket i selgers egenerklærings skjema:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Fliser på vegg bad 1. etasje er delvis løse - har falt av. Dette er ikke utbedret. Sluk på bad i 2. etasje har vært tett. Rensket opp og åpnet. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Harald Sylte AS. Beskrivelse av arbeidet: Staking - åpning av avløp på kjøkken i andre etasje og installasjon av nytt avløp og oppvaskbenk. Er usikker på om avløp på bad i 2. etasje ble staket opp samtidig.

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?: 2004. Firmanavn: Brødrene Sæth AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder og dusjkabinett i 2. etasje. Varmtvannsbereder i første etasje er skiftet ca. 1988 - 89
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Firmanavn: Brødrene Sæth AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny vask og dusj for vask på bad i 2. etasje.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: Brødrene Sæth AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny WC på bad i 2. etasje. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? 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. Det ser ut til å være noe fuktskader på takvindu i 3. etasje, men kan ikke se at det har kommet vann ned på gulv. Ett vindu i 3. etasje lar seg ikke åpne. Kjellerdør kan bare låses med hengelås fra innside. 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?: 1994. Firmanavn: Ståle Unhjem. Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer unntatt i kjeller ble skiftet. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000. Firmanavn: Ståle Unhjem. Beskrivelse av arbeidet: Alle 10 vinduer i kjeller ble skiftet.
6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? Ja. Ser ut til å ha vært noe fukt/ lekkasje i/ rundt takvindu i tredje etasje. Ett vindu i 3. etasje lar seg ikke åpne lenger. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.
9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? Ja. Det er fukt og mugg på flere yttervegger i kjeller, samt fukt på gulv i noen kjellerrom. 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? Ja. Det er fukt og mugg på flere yttervegger i kjeller, samt fukt på gulv i noen kjellerrom.
12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Det er fukt og mugg på flere yttervegger i kjeller, samt fukt på gulv i noen kjellerrom. Det har vært lekkasje fra oppvaskkum på kjøkken andre etasje til gulv. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.
14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Vanntilførsel og kloakkrør fra kjeller ut til gate ble byttet 1999. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999. Firmanavn: Eide og Frilund AS, Harald Sylte AS. Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp og lagt ny vanntilførsel og avløp/ kloakkrør.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999. Firmanavn: Eide og Frilund AS, Harald Sylte AS. Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd opp og lagt ny vanntilførsel og avløp/kloakkrør.
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Vedovn på kjøkken i første etasje er fjernet og hull for røykrør er murt igjen. Det er kamin for både olje og ved i første og andre etasje. Oljefyringen er ikke brukt siden ca. 2005 - 6 i andre etasje og 1993 i første etasje. Ved inspeksjon av Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS 26.11.2025, ble det konstatert følgende avvik: 1. Feil ved sotluke/feiluke. Sotluke har defekt nedre hengsle, bunn må heves og støpes ny i høyde med sotluke. 2. Røykvarsling. Boligen har kun 2 fungerende røykvarslere. Det er ikke røykvarsler i 3. etasje.

3. Feil ved atkomst for feiing. Det mangler godkjent takstigeløsning på tak. Takstige/trinn skal være godkjent i henhold til norsk standard og være montert i bærende konstruksjon, i henhold til monteringsanvisningen til gjeldende produkt. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Firmanavn: Anton Amundsen AS. Beskrivelse av arbeidet: Vedovn på kjøkken i første etasje er fjernet og hull for røykrør er murt igjen. De 3 avvikene som ble konstatert ved inspeksjon 26.11.2025 er ikke utbedret/ lukket.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Firmanavn: Anton Amundsen AS. Beskrivelse av arbeidet: Vedovn på kjøkken i første etasje er fjernet og hull for røykrør er murt igjen.

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Utelys mot carport virker ikke. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? 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?: 2002. Firmanavn: Rauma Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Det er installert nye panelovner på stue i andre etasje, samt kjøkken og soverom i både første og andre etasje. For stue i andre etasje ble panelovner skiftet i ca 2010 - 15. Ukjent når det ble skiftet på soverommene. 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Firmanavn: Rauma Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Det er installert varmekabel på vannledning i kjeller og installert jordfeilbryter for samme kurs.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Tidligere eier bygde om boligen til horisontaldelt tomannsbolig i 1958-59. Kun en liten del av den eldre bygningen stod igjen, og Fylkesforsyningsnemda i Møre og Romsdal betraktet i 1958 boligen som nybygg. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Det finnes tegninger som er stemplet godkjent av Grytten kommune og registreringsbevis fra Fylkesforsyningsnemda i Møre og Romsdal.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja. Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja. Huset er en horisontaldelt tomannsbolig.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Er usikker på om det kan være asbest i noen takplater i kjeller.

### **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 mangelsansvar kan 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 16.12.25
- Selgers egenerklærings skjema datert 26.11.25
- Bygningstegninger
- Eiendomsrapport
- Skylddeling
- Områdeanalyse
- Reguleringsplankart
- Oversiktskart
- 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

















# Plantegning



*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.*

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.

**EFXIT**

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig  
Skolegata 10, 6300 ÅNDALSNES  
RAUMA kommune  
# gnr. 27, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m<sup>2</sup> BRA-i: 297 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.11.2025 Rapportdato: 16.12.2025 Oppdragsnr.: 16633-25112 Referansenummer: TA2176

Autorisert foretak: Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Olav Brevik



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik er en kompetansebedrift innen taksering av eiendom og bygninger, samt uavhengig kontroll i byggesaker.

Vi holder til i Isfjorden i Rauma kommune i Møre og Romsdal, men påtar oss oppdrag i store deler av landet.

Vi kan være behjelpelig med eventuelle forhold i din byggesak, fra byggesøknader, prosjekt- og prosjekteringsledelse, byggeledelse og eventuell funksjon som byggherreombud.

Vi utfører tetthetskontroll av bygninger og kan også utføre termografering av din bygning med sertifisert termografør.



Rapportansvarlig

*Bjørn Olav Brevik*

Bjørn Olav Brevik  
Uavhengig Takstingeniør  
bjorn@bobrevik.no  
907 61 537



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

### 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 bygge regler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos IVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av eldre dato, har mye akkumulert vedlikeholds- og oppgraderingsbehov og må betraktes som et rehabiliteringsobjekt. Innvendige overflater er generelt av eldre dato, og dette gjentas ikke for de enkelte rommene og bygningsdelene. Se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1959

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av sperrer i tre med taktekkning av skifertakstein. Stålplatetak over veranda. Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Yttervegger i trekonstruksjoner/bindingsverk, med liggende og stående malt trekledning på utside. Malte trevinduer med 2-lags energiglass i kjeller. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass i øvrige deler av bygningen. Velux takvindu på gang på loft. Hoveddør i malt tre og enkelt glass. Kjellerdør i malt tre og enkelt glass. Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass til veranda i 2. etasje. Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med utgang fra trapperom i 2. etasje, og med rekkverk av malt treverk. Hovedtrapp i betongkonstruksjoner. Utfelbar rømningsstige fra loft.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjelleretasje har betonggulv, veggflater med malt og umalt betong/puss, samt trepanel i innvendig tak. 1. etasje har lakkert tre og vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet og trepanel, samt malte plater og trepanel i innvendig tak. 2. etasje har lakkert tre på gulv, veggflater med malte plater, tapet og trepanel, samt malte plater og trepanel i innvendig tak. Loftetasje har lakkert tre på gulv, veggflater med tapet og trepanel, samt malte plater og trepanel i innvendig tak. Eldre kombinerte ved- og oljekaminer i stue i 1.- og 2. etasje. Dagtanker er plassert i felles trapperom. Innvendige trapper av tre med lukkede opptrinn. Finerte dører som innerdører. Dør med glass mellom trapperom og bolig i 2. etasje. Dobbel skyvedør mellom stuer i 1. etasje. Plassbygde garderobeskap i flere soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller: Vaskekjeller med betonggulv, vegger med malt puss/betong, samt eternittplater i innvendig tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i vegg.

#### Bad 1. etasje:

Bad med vinylflis og synlig betong på gulv, malte plater og flis på vegger, samt malte plater i innvendig tak. Rommet har badekar, servant og gulvmontert toalett. Lufteventil i vegg. Rommet har stråleovn på vegg.

#### Bad 2. etasje:

Bad med vinylbelegg på gulv, malte strie og tapet på vegger, samt malte plater i innvendig tak.

Rommet har dusjkabinett, servant og gulvmontert toalett. Hånddusj tilkoblet servantarmatur. Lufteventil i vegg. Rommet har stråleovn på vegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendige tak. Plassbygget kjøkkeninnredning med malte skrog og finerte fronter/dører. Enkelte dører i glass i overskap. Heldekkende stål benkebeslag. Frittstående fryseskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i 2. etasje har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendige tak. Plassbygget kjøkkeninnredning med malte skrog og folierte fronter/dører. Enkelte dører i glass i overskap. Benkeplate i laminat. Heldekkende stål benkebeslag. Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loft har vinylbelegg på gulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendig tak. Gulvmontert toalett. Servant. Avtrekksventil i tak. Panelovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av støpejern. 110 liters varmtvannsbereder plassert i bad i 1. etasje. 100 liters varmtvannsbereder plassert i bad i 2. etasje. 30 liters varmtvannsbereder, plassert på gang på loft. Boligen har naturlig ventilasjon. El-anlegg i 1. etasje med 35 Amp hovedsikringer, fordelt på 8 kurser med krossikringer. El-anlegg i 2. etasje med 35 Amp hovedsikringer, fordelt på 1 kurs med automatsikringer og 7 kurser med krossikringer. Stråleovn på begge bad. Panelovner som oppvarming. Det er fremlagt trekkerør for fiberkabel fram til eiendomsgrense. Boligen har sløkkemateriell og røykvarslere.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt i flatt terreng på byggegrunn av løsmasser. Kjellermur i betong og blokkstein av betong med malt puss på utside. Drensledninger av ukjent utførelse og omfang. Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast.

## Beskrivelse av eiendommen

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

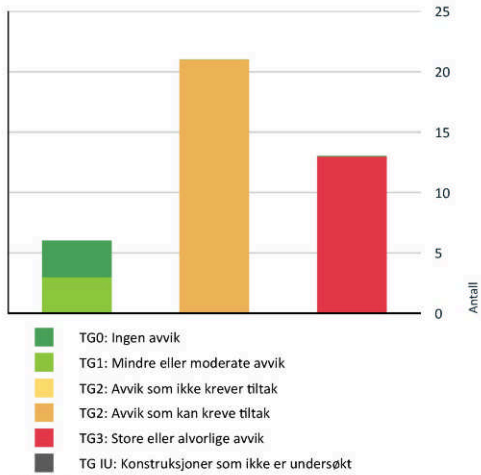
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over bygningen, men bygningen er registrert i bygningsregisteret som "Tatt i bruk" 13.12.1995.

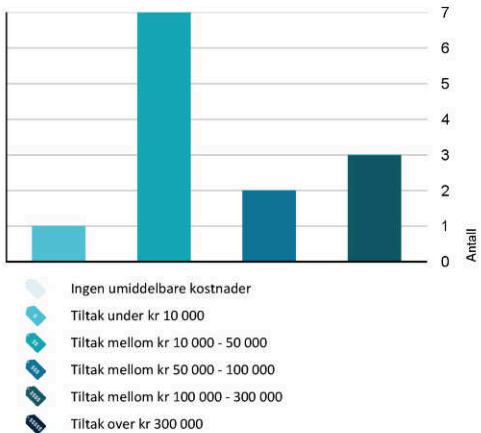
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Opplysninger om konstruksjoners alder er basert på opplysninger fra eier/rekvirent. Kontroll av fall på gulv er utført med planlaser Elma Laser X360. Fuktøk/fuktmåling er utført med Protimeter MMS2. Taktekkning og pipe er besiktiget ut fra dronebilder. På befaringsdagen er deler eiendommen dekket av snø og beskrivelse av tomt er dels basert på opplysninger synlig over snø.

Rapporten omhandler kun bygning, forhold rundt eiendom og tomt belyses fra eiendomsmeier.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1959

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Det var opprinnelig en enebolig som er påbygd/ombygd til tomannsbolig i 1959. Noe av den opprinnelige eneboligen er brukt, men ukjent hvor mye. Kommunen anså i 1959 huset som nybygg.

#### Anvendelse

#### Standard

Bygget har gjennomgående eldre standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### TO 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av skifertakstein fra byggeåret. Stålplatetak over veranda.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er endel enkelte knekte/manglende takstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Knekte eller manglende takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da takteking og undertak nærmer seg slutten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer.

Oppgitte kostnader gjelder kun utbedring av manglende eller knekte stein. Eventuell omlegging av taktekingen er ikke inkludert i beløpet.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



Manglende takstein



Manglende takstein



Manglende takstein, rustne mønebeslag

#### TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Vindskier i tre med gavbeslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

## Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er avvik:

Råteskade i vindski.

Rustne takrenner og takbeslag.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tiltak:

• Stigetrinn for feier må monteres.

Rustne beslag og takrenner bør behandles eller skiftes for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på bygningen. Råteskadet vindski må skiftes for å unngå ytterligere forringelse av trekonstruksjonen og potensiell skade på tilstøtende bygningsdeler.



Løst montert takstige

#### TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert trekonstruksjoner/bindingsverk fra byggeåret, med liggende og stående malt trekledning på utside.

#### 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:

Malingslitt og endesprukken trekledning.

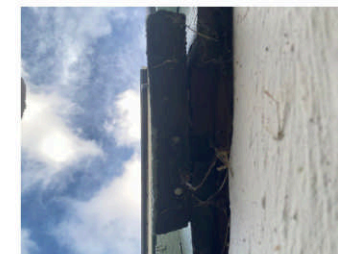
Vegger er av eldre dato, og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

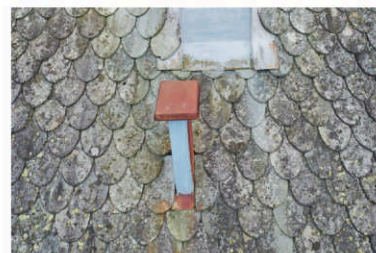
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør vurderes etterisolering og utskifting av trekledning for å forbedre veggens isoleringsevne og tetthet, samt for å forhindre videre råteskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende lufting og malingslitt, endesprukken trekledning øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Manglende lufting bak trekledning



Rustne beslag på tak

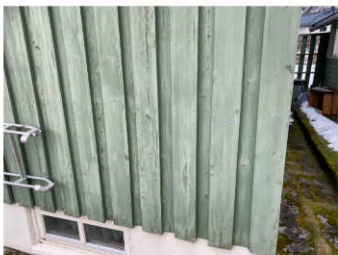


Råteskade i vindski



Rustne takrenner

## Tilstandsrapport



Malingslitt og endesprukket trekledning



Malingslitt og endesprukket trekledning



Meget malingslitt trekledning

### 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon av sperrer i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

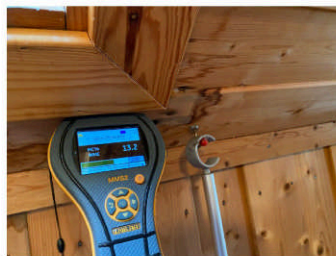
Fuktskjolder i innvendig tak ved takvindu.

Fuktmåling viser imidlertid at bygningsdelen har normalt fuktinnhold på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, selv om fuktmålingene var normale på befaringdagen. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, råte og sopp i takkonstruksjonen over tid.



Fuktskjolder ved takvindu

### 📍 TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags energiglass fra 2000 i kjeller.  
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 i øvrige deler av bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Malingslitt utsider av vinduer.

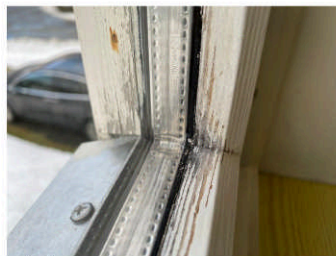
Vinduer er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

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

Malingslitt overflater bør males for å beskytte treverket mot ytterligere fukt- og råteskader.

Eldre vinduer med slitte karm og sprekker bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å sikre tilstrekkelig tetting og isolering, og for å redusere risikoen for varmetap, trekk og videre forringelse av vinduene.



Malingslitt vinduer

## Tilstandsrapport



Malingslitt vinduer

### 📍 TG 3 Vindu loft

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Malingslitt utsider av vinduer.

Vindu på soverom mot vest på loft lar seg ikke åpne, vinduet er råteskadet på utside.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

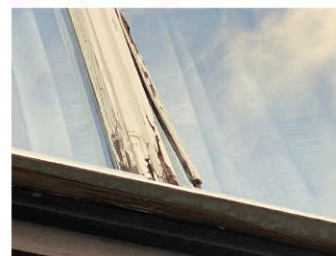
Vinduet med råteskader på soverom på loft må skiftes.

Malingslitt overflater bør males for å beskytte treverket mot ytterligere fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet vindu



Råteskadet vindu

### 📍 TG 3 Takvindu

Velux takvindu fra 1994 på gang på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

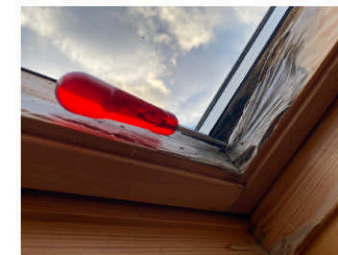
Takvinduet har råteskade i åpningsrammen.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Takvinduet med råteskade i åpningsrammen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i vindusramme

### 📍 TG 3 Dører

Hoveddør i malt tre og enkelt glass.

Kjellerdør i malt tre og enkelt glass.

Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass til veranda i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Eldre og slitte dører og låskasser.

Kjellerdør låses kun ved hengellås.

Meget slitt kjellerdør.

Ytterdører er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

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

Dørene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre bedre tetting og isolering, samt økt sikkerhet.

Manglende utbedring kan føre til varmetap, økt energiforbruk, kald trekk og redusert innbruddssikring.

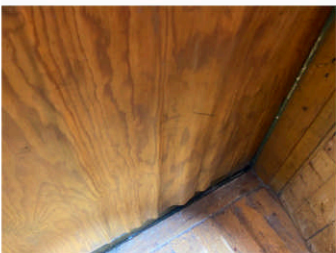
Sprekker og slitasje i treverket kan også medføre ytterligere forringelse og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



Slitt låskasse på hoveddør



Meget slitt kjellerdør



Meget slitt kjellerdør



Slitt utside på verandadør

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med utgang fra trapperom i 2. etasje, og med rekkverk av malt treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er avvik:

Slitte overflater på verandadekke og håndløper.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassedekket bør renses og behandles for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje og fuktskader. Membransjiktet bør vurderes utskiftet. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til økt nedbrytning av materialene og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



Slitte overflater på verandadekke



For lavt rekkverk

## Tilstandsrapport



Slitte overflater på håndløper

### TO 2 Utvendige trapper

Hovedtrapp i betongkonstruksjoner. Utfellbar rømningsstige fra loft.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde og åpninger bør vurderes utbedret for å bedre sikkerheten, selv om det ikke er krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. For lave rekkverk og store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.



Store åpninger i rekkverk

### INNSENDIG

### TO 2 Overflater

Kjelleretasje har betonggulv, veggflater med malt og umalt betong/puss, samt trepanel i innvendig tak.

1. etasje har lakkert tre og vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet og trepanel, samt malte plater/maskinpapp og trepanel i innvendig tak.
  2. etasje har lakkert tre på gulv, veggflater med malte plater, tapet og trepanel, samt malte plater/maskinpapp og trepanel i innvendig tak.
- Loftetasje har lakkert tre på gulv, veggflater med tapet og trepanel, samt malte plater og trepanel i innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre overflater. Noe oppsprekking av plater på vegger og i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

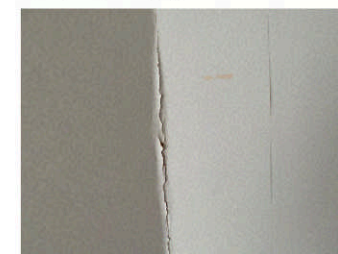
Overflater bør oppgraderes eller utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Oppsprekking av plater kan medføre økt risiko for fuktskader, trekk og redusert estetisk standard.



Oppsprekking av plater på vegger

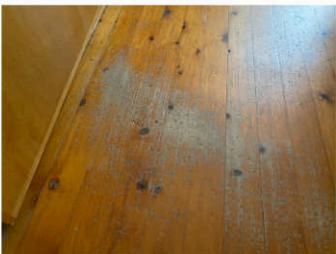


Oppsprekking av plater/maskinpapp i tak



Oppsprekking av plater på vegger

## Tilstandsrapport



Dels slitte tregulv

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller har betong gulv på grunn.  
Trebjelkelag mellom øvrige etasjer.

#### 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.

Det er målt 18 mm høydeforskjell over rommet i gangen på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Høyde loftgang



Høyde loftgang

### TO 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å dokumentere om radonnivåene i boligen er innenfor tillatte grenseverdier. Manglende målinger medfører usikkerhet om det foreligger helseskadelig radon i inneluften, noe som kan gi økt risiko for lungekreft. Ved utleie av bolig skal det foreligge radonmålinger.

### TO 3 Pipe og ildsted

Ettløps mursteinspipe.

Eldre kombinerte ved- og oljekaminer i stue i 1.- og 2. etasje. Dagtanker er plassert i felles trapperom. Sotluke er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Feieluke er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotluken har defekt nedre hengsel. Bunnen må heves og støpes ny i høyde med sotluken. Det er påvist sotrender på pipen på loftet. Tapetet er ført for nært ovn/røykløp på ovnen i 1. etasje. Dagtankene er ikke tømt, og det er oljelukt ved dagtanken i 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Sotluken må utbedres eller skiftes for å sikre forsvarlig bruk og hindre røyk- og sotlekkasje.

Bunnen i sotluken må heves og støpes på nytt for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for brannspredning. Sotrender på pipen på loftet bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre lekkasje av røyk og sot til omkringliggende konstruksjoner.

Tapetet må fjernes eller beskyttes slik at det ikke er for nært ovn/røykløp, for å redusere risikoen for brann. Dagtankene bør tømmes og rengjøres, og oljelukt må utredes og utbedres for å unngå helse- og potensiell brannfare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



Sotrender på pipe



Tapet ført for nært ovn/røykløp



Sotluke med defekt hengsel

### TO 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng har betonggulv og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er vann stående på gulvet i kjeller. Oppfuktet trevirke og dels råteskadet trepanel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene på treverk og mur.

Det bør også etableres bedre ventilasjon i kjelleren for å redusere fuktbelastningen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og muggdannelse, forringelse av bygningsmaterialer og mulig negativ påvirkning på innemiljøet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våte kjellervegger

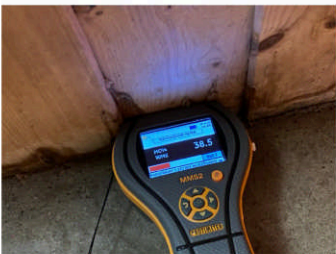


Frittstående vann på kjellergulv



Oppfuktet trevirke

## Tilstandsrapport



Oppfuktet trevirke

### TO 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med lukkede opptrinn

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

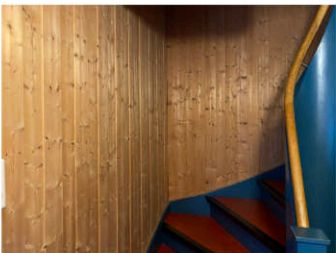
Trappen til kjelleren mangler rekkverk, noe som medfører økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk.

#### Konsekvens/tiltak

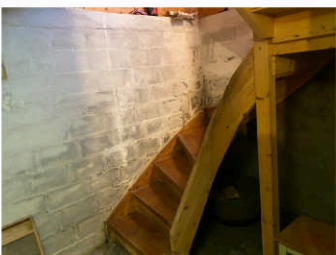
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk og håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende håndløper



Manglende rekkverk

### TO 2 Innvendige dører

Finerte dører som innerdører.  
Dør med glass mellom trapperom og bolig i 2.etasje.  
Dobbel skyvedør mellom stuer i 1.etasje.

#### Vurdering av avvik:

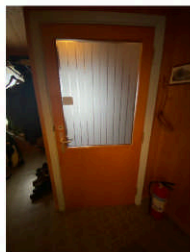
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dører mot trapp oppfyller ikke dagens brann- og lydkrav til dør mellom felles trapperom og boenheter.  
Skyvedører mellom stuer lar seg ikke lukke.  
Enkelte dører kniper i karm.  
Eldre og slitte dører og låskasser.

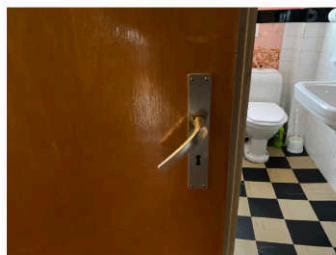
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som ikke oppfyller dagens brann- og lydkrav bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brann- og lydisolasjon mellom felles trapperom og boenheter, og redusere risiko for spredning av brann og støy.  
Skyvedører som ikke lar seg lukke, samt dører som kniper i karm, bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.  
Eldre og slitte dører og låskasser bør vurderes for utskifting for å opprettholde sikkerhet og funksjonalitet.



Leilighetsdører uten brann- og lydkrav



Slitte låskasser

### TO 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap i flere soverom.

## VÅTROM

## Tilstandsrapport

### KJELLER > VASKEKJELLER

#### TO 3 Generell

Vaskekjeller med betonggulv, vegger med malt puss/betong, samt eternittplater i innvendig tak.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Rustent gulvsluk.

Luftventil i vegg.  
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er uten tettesjikt.

Rustent gulvsluk.

Fuktige vegger.

Eternittplater i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 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.

Det bør etableres godkjent tettesjikt for å sikre mot fuktskader og lekkasjer, da manglende tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Rustent gulvsluk bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og tette avløp, som kan føre til vannskader.

Fuktige vegger bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, da vedvarende fukt kan gi grobunn for sopp og råte, samt redusere inneklimate.

Eternittplater i taket inneholder asbest og må håndteres av godkjent firma ved eventuell riving, for å unngå helsefare ved spredning av asbestfibre.

En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vaskekjeller



Eternittplater i innvendig tak



Rustent gulvsluk, gulv uten tettesjikt

### KJELLER > VASKEKJELLER

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

Vegger og gulv i rommet er fuktige.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt i vegger og gulv, samt iverksette nødvendige utbedringer for å hindre videre skadeutvikling.

Vedvarende fukt kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen, samt medføre helsefare for brukere av rommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

Bad med vinylflis og synlig betong på gulv, malte plater og flis på vegger, samt malte plater i innvendig tak.

Rommet har badekar, servant og gulvmontert toalett.

Luftventil i vegg.

Rommet har stråleovn på vegg.

Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Belegget er ikke ført ned i sluk og deler av gulvet mangler belegg, det er derfor ikke fungerende tettesjikt på gulvet.  
Det er ikke tettesjikt i våtsoner på vegger.  
Rustent gulvsluk.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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.

Det bør etableres nytt, fungerende tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegger, samt byttes til nytt sluk.

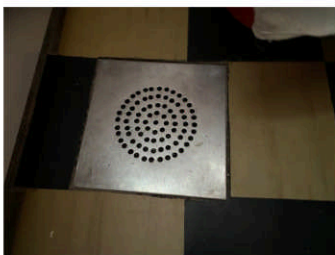
Manglende og mangelfullt tettesjikt medfører høy risiko for vannskader og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelen.

En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

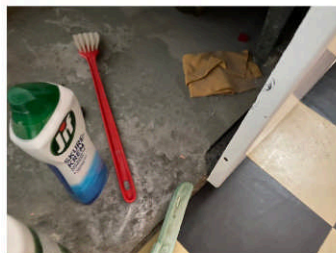
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad



Belegget er ikke ført til sluk



Ikke belegg under badekar

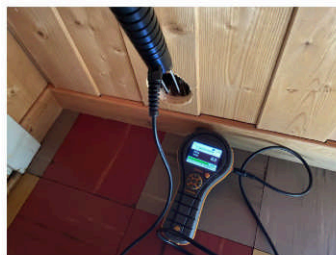


Rustent gulvsluk

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.



Tørr baderomsvegg

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

## Tilstandsrapport

Bad med vinylbelegg på gulv, malte strie og tapet på vegger, samt malte plater i innvendig tak.  
Det er ca 20 mm fall på gulv fra dør til sluk.  
Rommet har dusjkabinett, servant og gulvmontert toalett.  
Toalettet er utskiftet 2007.  
Hånddujstilkoblet servantermatur.  
Luftventil i vegg.  
Rommet har stråleovn på vegg.  
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

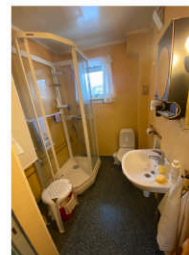
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Belegget er sprukket og er ikke ført ned i sluk, noe som medfører at det ikke er et fungerende tettesjikt på gulvet.  
Det er åpne tapetskjøter på vegg.

### Konsekvens/tiltak

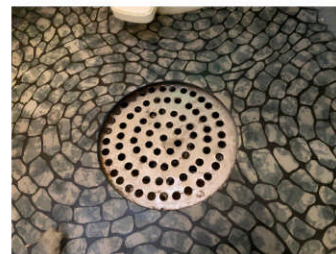
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
  - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet bør totalrenoveres for å etablere et fungerende tettesjikt på gulv og vegger, samt utbedre åpne tapetskjøter.  
Manglende tettesjikt medfører risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan gi betydelige følgeskader og økte utbedringskostnader.

En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



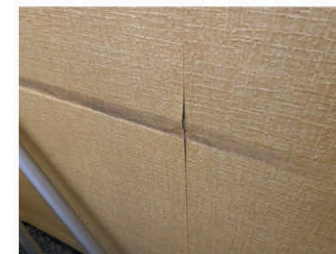
Bad



Belegget er ikke ført ned i sluk



Sprekker i belegg



Åpne tapetskjøter

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.



Tørr baderomsvegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendige tak.  
Plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte skrog og finerte fronter/dører.

Enkelte dører i glass i overskap.  
Heldekkende stål benkebeslag.  
Frittstående frysescap.

### Vurdering av avvik:

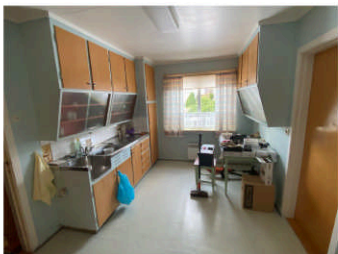
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert noe rustskader på avløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

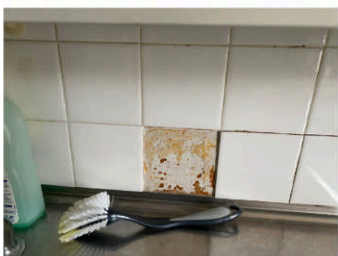
Det bør utbedres rustskader på avløpet for å forhindre lekkasjer og videre forringelse av materialene, noe som kan føre til vannskader og økte utbedringskostnader.



Kjøkken



Rustne avløpsrør



Løse flis over benk



Slitt gulvbelegg

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

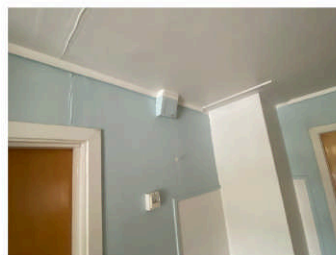
### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig innelima. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan skade både innemiljø og bygningsdeler.



Manglende forsert mekanisk avtrekk

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendige tak.  
Plassbygget kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte skrog og folierte fronter/dører.  
Enkelte dører i glass i overskap.  
Benkeplate i laminat.  
Heldekkende stål benkebeslag.  
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert uttetheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

## Tilstandsrapport

Rørkoblingen for varmtvann har lekkasje.  
Gulvbelegget er slitt.  
Det er enkelte knekte fliser.  
Kjøkkeninnredningen er slitt.

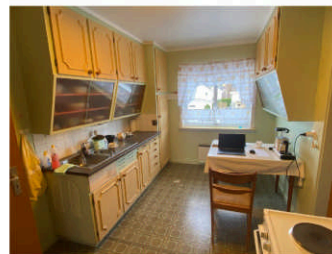
### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

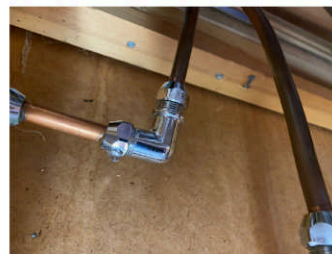
Rørkoblingen for varmtvann må utbedres for å hindre videre lekkasje og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.  
Slitt gulvbelegg og knekte fliser bør skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere skader.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskiftning eller oppgradering, da slitasje kan medføre redusert funksjonalitet og økt vedlikeholdsbehov. Kostnadsestimatet gjelder utbedring av lekkasje i rørkobling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



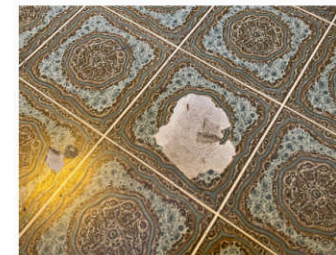
Kjøkken



Rørkobling for varmtvann lekker



Slitt innredning



Slitt gulvbelegg

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

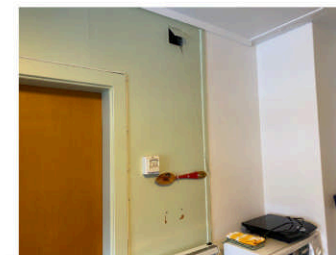
### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig innelima. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan påvirke både innelima og bygningsdeler negativt.



Manglende forsert mekanisk avtrekk

### SPELIALROM

#### LOFT > TOALETTRUM

## Tilstandsrapport

### 1 TG2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendig tak.  
Gulvmontert toalett av eldre dato.  
Servant.  
Avtreksventil i tak.  
Panelovn.

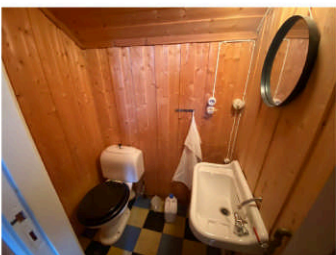
#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
  - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrommet har eldre overflater og servant og armaturer.  
Avtrekket er tilstoppet, noe som kan påvirke ventilasjonen i rommet.

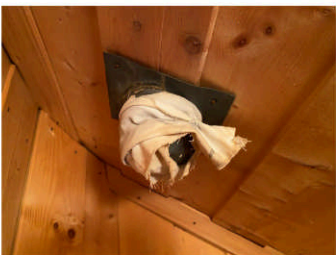
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

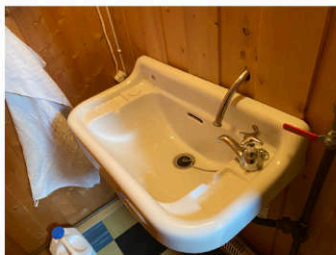
Det bør påregnes oppussing av rom og utstyr.  
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.  
Avtrekket bør renses eller utbedres for å sikre god ventilasjon.  
Konsekvensen av manglende tiltak er dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert komfort på toalettrommet.



Toalettrom



Tilstoppet ventilasjon



Eldre utstyr

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber.  
Stoppekran er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

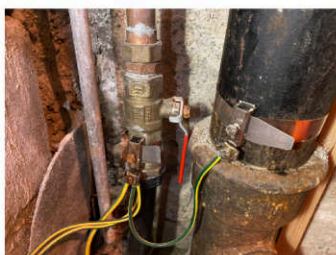
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av svekkede rør.



Stoppekran

### 1 TG2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskifting av avløpsrør.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## Tilstandsrapport

### 1 TG1 Internett

Det er fremlagt trekkerør for fiberkabel fram til eiendomsgrænse.

### 1 TG2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg i 1.etasje med 35 Amp hovedsikringer, fordelt på 8 kurser med krossikringer.

El-anlegg i 2.etasje med 35 Amp hovedsikringer, fordelt på 1 kurs med automatsikringer og 7 kurser med krossikringer.

Stråleovn på begge bad.

Panelovner som oppvarming.

Det er installert varmekabel på vannledning i kjeller.

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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

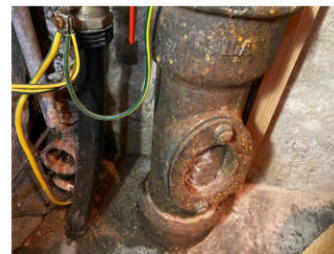
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid ved det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Eldre anlegg med krossikringer og manglende samsvarserklæring som bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å overvåke tilstanden på avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre rustskadde avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og akutte driftsproblemer.



Avløpsrør med rustskader

### 1 TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 1 TG2 Varmtvannstank

110 liters varmtvannsbereider fra ca 1988, plassert i bad i 1.etasje.  
100 liters varmtvannsbereider fra 2004, plassert i bad i 2.etasje.  
30 liters eldre varmtvannsbereider, plassert på gang på loft.

#### Vurdering av avvik:

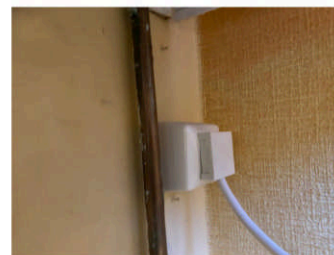
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for alle varmtvannsbereidere.

Videre bør det vurderes utskifting av bereidere som er over 20 år, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og eventuelt brannfare ved feil el-tilkobling.



Bereider er tilkoblet via stikkontakt

## Tilstandsrapport



El-anlegg i 1. etasje



El-anlegg i 2. etasje

### TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har slokkemateriell og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TC 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"*

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres full utskiftning av drenering og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningskonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningsdeler, dårligere inneklima og økte utbedringskostnader over tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Vann stående på gulv



Fuktige og avflassede kjellervegger

### TC 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellermurer i betong og blokkstein av betong med malt puss på utside.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

## Tilstandsrapport

Enkelte mindre riss i murer.  
Avflasset puss ved kjellervindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

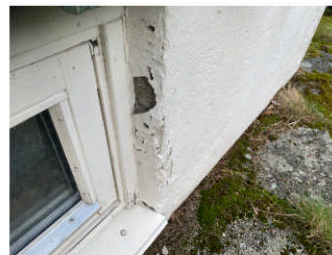
Sprekkformasjoner og avflasset puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og skader på grunnmuren.



Riss i murer



Riss i murer



Avflasset puss ved kjellervindu

### TC 3 Terrengforhold

Tomt i flatt terreng

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfall inn mot bygning medfører økt fuktpåkjenning mot murer og drencsystem.

Eiendommen ligger i løseområdet for kvikkleireskred i Sone 2386 "Nesbrinken" i NVEs kartlegging av kvikkleire. Faregrad er satt til "middels".

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen for å redusere fuktpåkjenning mot murer og drencsystem. Videre vil det ved eventuelle byggesaker på eiendommen måtte innhentes vurdering fra geoteknikk fagkyndig for å avklare risikoen knyttet til kvikkleirefare i området. Kostnadsestimatet er satt med forbehold om at tiltaket med skifte av drenering utføres samtidig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrengfall mot bygning

### TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast fra 1999

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftstans, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

### Oljetank

Eier kjenner ikke til at det er oljetank på eiendommen.

# 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

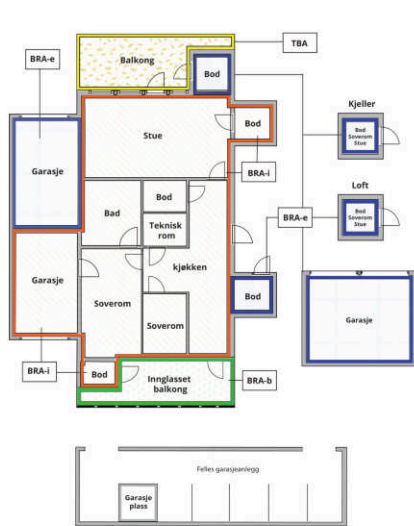
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	83			83			83
1.Etasje	89			89			89
2.Etasje	86			86	4		86
Loft	39			39		1	40
<b>SUM</b>	<b>297</b>				<b>4</b>	<b>1</b>	<b>298</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>297</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskekjeller, gang, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1.Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, trapperom		
2.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, trapperom		
Loft	Soverom, soverom 2, gang, toalettrom, kott, kott 2		

## Kommentar

Deler av areal på loft er ikke måleverdig iht gjeldende målestANDARD, pga for lav høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke tilfredsstillende brannskiller mellom boenheter og manglende brannklassifiserte dører mellom boenheter og felles trapperom.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje			21	21	
<b>SUM</b>			<b>21</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

## 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 byggemeldingstegninger over bygningen, men bygningen er registrert i bygningsregisteret som "Tatt i bruk" 13.12.1995.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
Tomannsbolig	158	139
Garasje	0	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Per Edmund Helge Storfjell	Kunde
	Anne Grete Bersås Storfjell	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	104		0	939.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skolegata 10

### Hjemmelshaver

Anne Grete Bersås Storfjell  
Per Edmund Helge Storfjell

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nært Åndalsnes sentrum, med gangavstand til butikkensentrum, post, skoler, jernbanestasjon og barnehager.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær. Gjerder mot vei og nabo (gjerde på 3 sider av eiendommen), men flere gjerdestolper er rustet helt av. Asfaltert innkjøring med parkering på egen tomt. Betongheller som gangvei til inngangsparti. Tørkestativ på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1995

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Enkel bygning oppført med fundamentering på pæler av betong. Uisolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av sutakplater.og med teiing av profilerte stålplater. Takrenner av stål/aluminium med takvann ført til terreng. Asfaltdekke inne i garasjen.

#### Merknader:

Noe slitt bygning.  
Noe manglende undertak.  
Bygningen er ikke tilstandsvurdert ut over dette, kun enkelt beskrevet.

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



Manglende undertak.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.11.2025		Gjennomgått	8	Ja
Eier	28.11.2025	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.10.2025	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.04.1958	Byggemeldingstegninger fra april 1958	Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	24.11.2025		Gjennomgått		Nei
Registreringsbevis	17.06.1958		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Anne Grete Bersås Storfjell

Per Edmund Helge Storfjell

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skolegata 10  
6300 Åndalsnes

1539-27/104/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Fliser på vegg bad 1. etasje er delvis løse - har falt av. Dette er ikke utbedret  
Sluk på bad i 2. etasje har vært tett. Rensket opp og åpnet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Harald Sylte AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Staking - åpning av avløp på kjøkken i andre etasje og installasjon av nytt avløp og oppvaskbenk. Er usikker på om avløp på bad i 2. etasje ble staket opp samtidig.

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?:** 2004

**Firmanavn:** Brødrene Sæth AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder og dusjkabinett i 2. etasje. Varmtvannsbereder i første etasje er skiftet ca. 1988 - 89

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Brødrene Sæth AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny vask og dusj for vask på bad i 2. etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Brødrene Sæth AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny WC på bad i 2. etasje

Vet du om tettsjikt, 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

Det ser ut til å være noe fuktskader på takvindu i 3. etasje, men kan ikke se at det har kommet vann ned på gulv.

Ett vindu i 3. etasje lar seg ikke åpne.



Kjellerdør kan bare låses med hengelås fra innside.

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?:** 1994

**Firmanavn:** Ståle Unhjem

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle vinduer unntatt i kjeller ble skiftet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Ståle Unhjem

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle 10 vinduer i kjeller ble skiftet

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

• Ja

Ser ut til å ha vært noe fukt/ lekkasje i/ rundt takvindu i tredje etasje.  
Ett vindu i 3. etasje lar seg ikke åpne lenger.

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 setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• 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

Det er fukt og mugg på flere yttervegger i kjeller, samt fukt på gulv i noen kjellerrom.

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?

• Ja

Det er fukt og mugg på flere yttervegger i kjeller, samt fukt på gulv i noen kjellerrom.



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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**

Det er fukt og mugg på flere yttervegger i kjeller, samt fukt på gulv i noen kjellerrom.  
Det har vært lekkasje fra oppvaskkum på kjøkken andre etasje til gulv.

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?

• **Ja**

Vanntilførsel og kloakkrør fra kjeller ut til gate ble byttet 1999.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

**Firmanavn:** Eide og Frilund AS, Harald Sylte AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble gravd opp og lagt ny vanntilførsel og avløp/kloakkrør.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

**Firmanavn:** Eide og Frilund AS, Harald Sylte AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble gravd opp og lagt ny vanntilførsel og avløp/kloakkrør.

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?

• **Ja**

Vedovn på kjøkken i første etasje er fjernet og hull for røykrør er murt igjen.  
Det er kamin for både olje og ved i første og andre etasje. Oljefyringen er ikke brukt siden ca. 2005 - 6 i andre etasje og 1993 i første etasje.

Ved inspeksjon av Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS 26.11.2025, ble det konstatert følgende avvik:

1. Feil ved sotluke/feieluke  
Sotluke har defekt nedre hengsle, bunn må heves og støpes ny i høyde med sotluke.

2. Røykvarsling  
Boligen har kun 2 fungerende røykvarslere.  
Det er ikke røykvarsler i 3. etasje.

3. Feil ved atkomst for feiing.  
Det mangler godkjent takstigeløsning på tak. Takstige/trinn skal være godkjent i henhold til norsk standard og være montert i bærende konstruksjon, i henhold til monteringsanvisningen til gjeldende produkt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Anton Amundsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedovn på kjøkken i første etasje er fjernet og hull for røykrør er murt igjen. De 3 avvikene som ble konstatert ved inspeksjon 26.11.2025 er ikke utbedret/ lukket.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Anton Amundsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedovn på kjøkken i første etasje er fjernet og hull for røykrør er murt igjen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utelys mot carport virker ikke

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?



• **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?:** 2002

**Firmanavn:** Rauma Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er installert nye panelovner på stue i andre etasje, samt kjøkken og soverom i både første og andre etasje. For stue i andre etasje ble panelovner skiftet i ca 2010 - 15. Ukjent når det ble skiftet på soverommene,

2.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Rauma Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er installert varmekabel på vannledning i kjeller og installert jordfeilbryter for samme kurs.

---

## 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?

• **Ja**

Tidligere eier bygde om boligen til horisontaldelt tomannsbolig i 1958-59  
Kun en liten del av den eldre bygningen stod igjen, og Fylkesforsyningsnemda i Møre og Romsdal betraktet i 1958 boligen som nybygg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det finnes tegninger som er stemplet godkjent av Grytten kommune og registreringsbevis fra Fylkesforsyningsnemda i Møre og Romsdal.

---

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 den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Huset er en horisontaldelt tomannsbolig.

---

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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Er usikker på om det kan være asbest i noen takplater i kjeller.

---



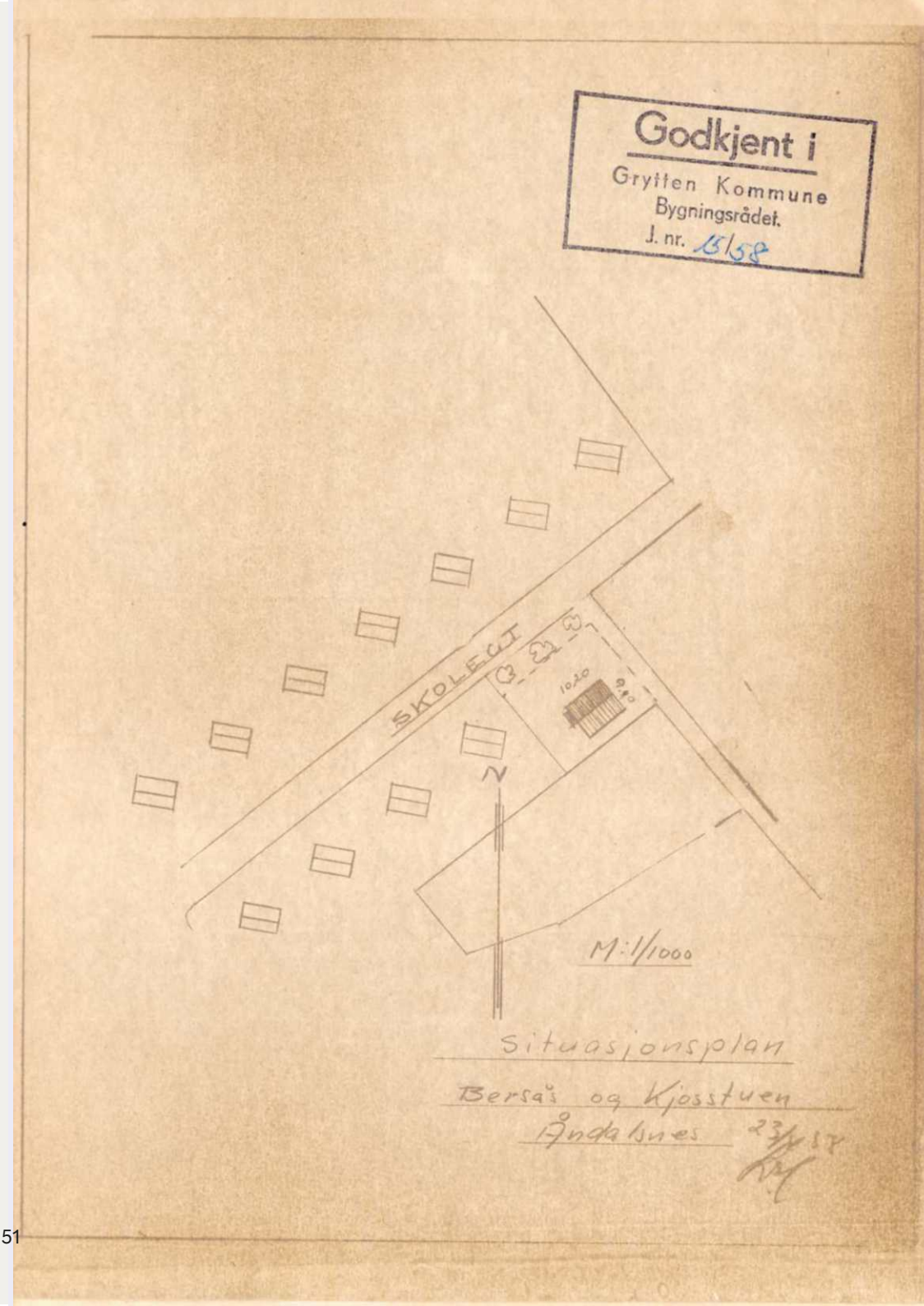
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

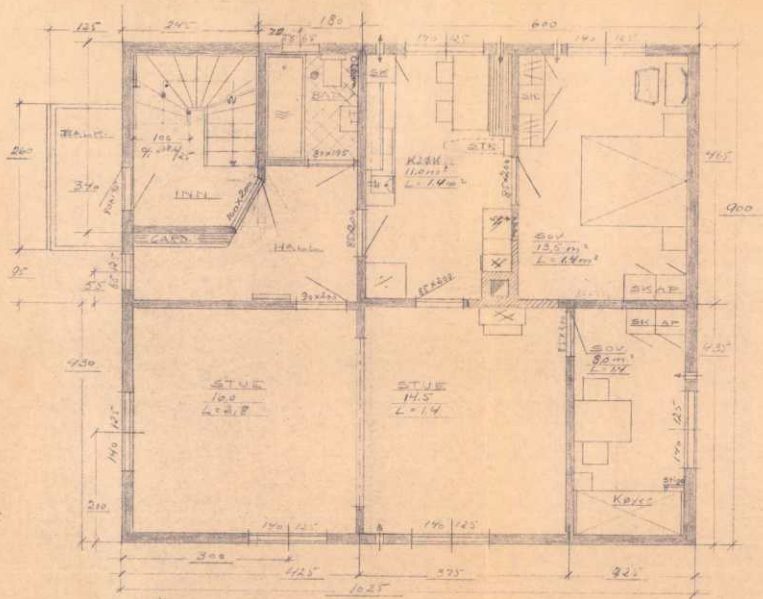
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.





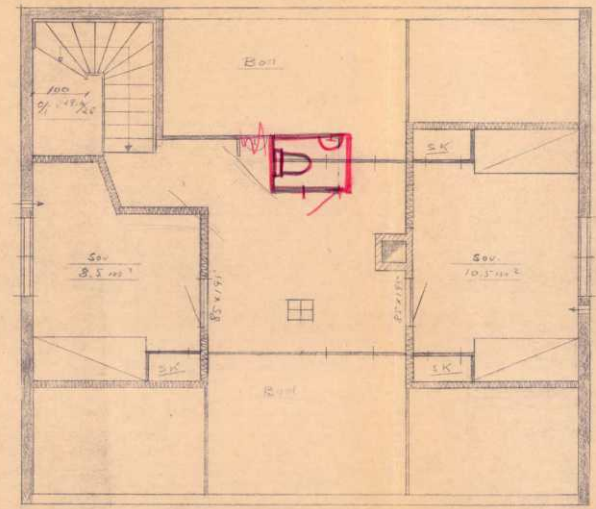


2 etasje.  
M = 1:50

**Godkjent i**  
Grytten Kommune  
Bygningsrådet.  
I. nr. 28/58

3.

BERSÅS og KJOSSTUEN.  
TOMANNSBOLIG-ÅNDALSNES  
April 1958. G. H. Hestmark

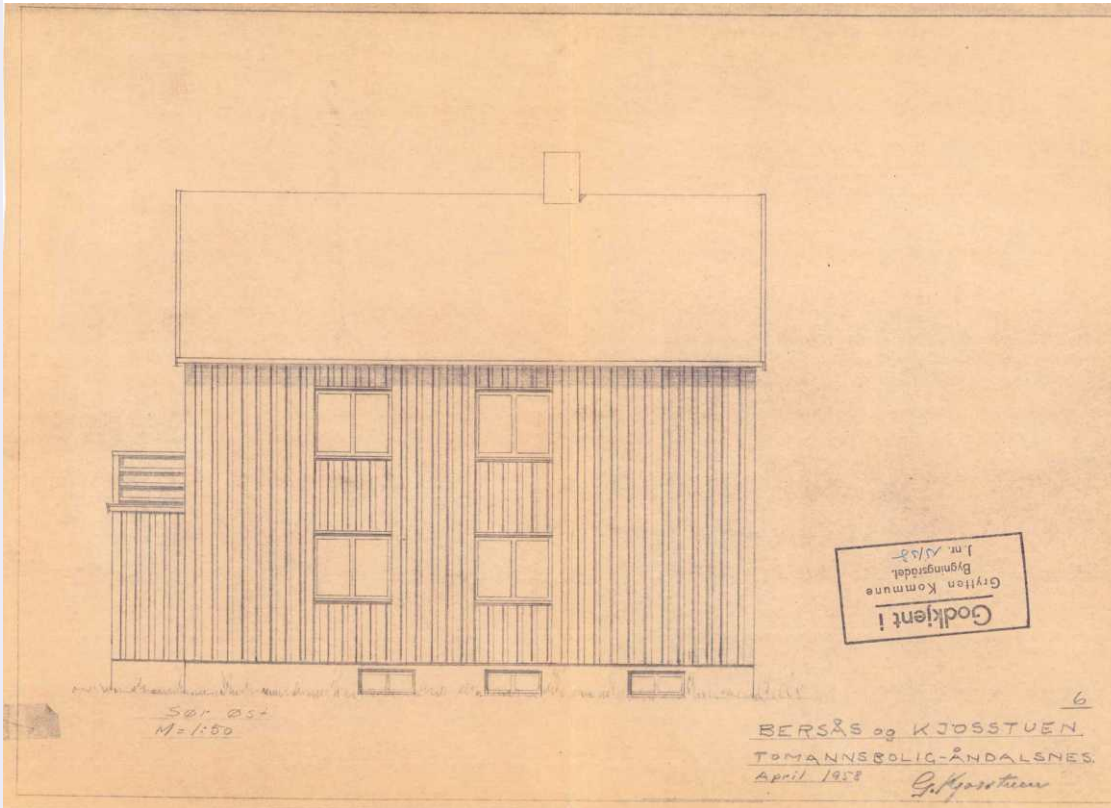
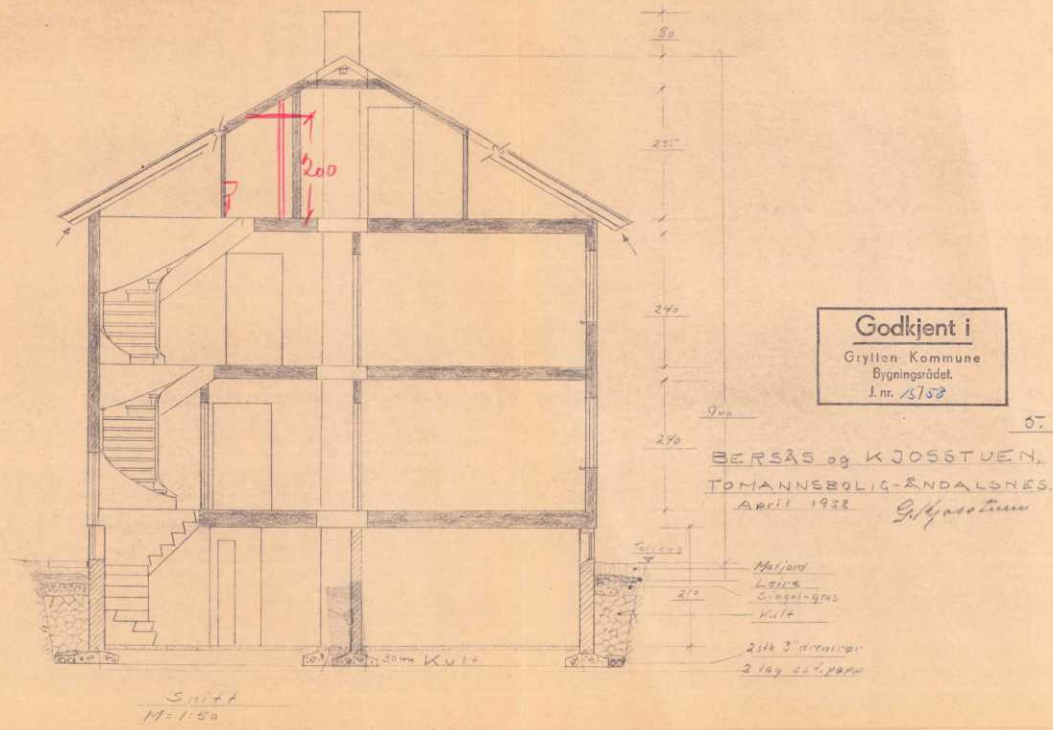


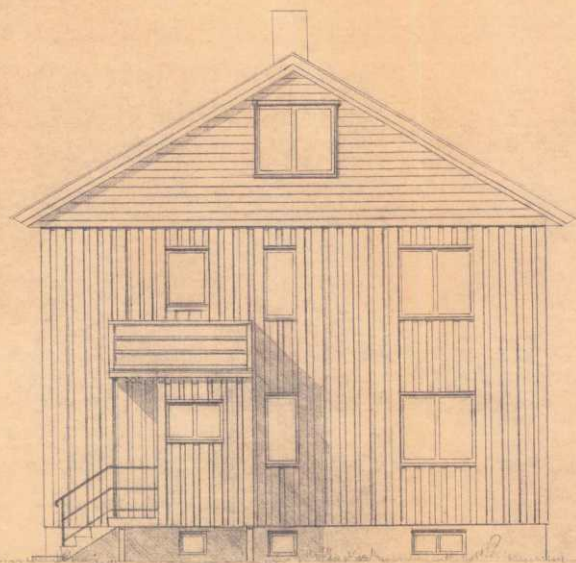
Løftplan for en senere innredning.  
M = 1:50

**Godkjent i**  
Grytten Kommune  
Bygningsrådet.  
I. nr. 29/58

4.

BERSÅS og KJOSSTUEN.  
TOMANNSBOLIG-ÅNDALSNES  
April 1958. G. H. Hestmark



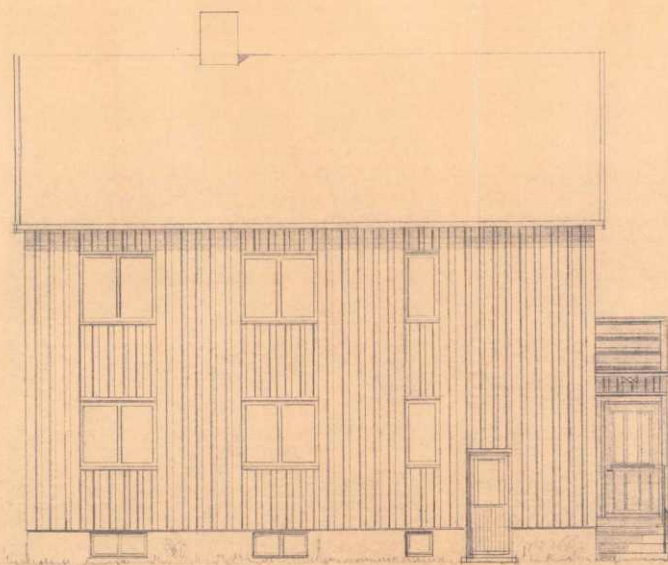


Sør Vest.  
11.1.58

BERSÅS og KJOSSTUEN.  
TOMANNSBOLIG-ÅNDALSNES.  
April 1958 G. Kjosstuen

Godkjent i  
Grytten Kommune  
Bygningsrådet.  
J. nr. 14/58

7

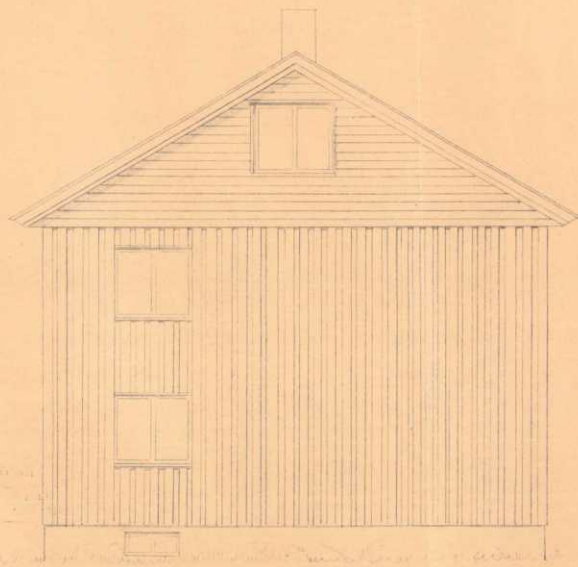


Nord Vest.

BERSÅS og KJOSSTUEN.  
TOMANNSBOLIG-ÅNDALSNES.  
April 1958 G. Kjosstuen

Godkjent i  
Grytten Kommune  
Bygningsrådet.  
J. nr. 15/58

8



Cødtige... i  
 Grytten Kommune  
 Bygningsrådet  
 J. nr. 13158

11. 1. 50

BERSÅS og KJOSSTUEN,  
 TOMANNEBOLIG-ÅNDALSHES.  
 April 1952  
*B. G. G. G.*



BYGG  
 Brøtt & Hovda a.s.  
 PÅSØND 10 02 1952

FORSLAGSSEJER CARPOT HÅL FASADER 1/100 - HÅL GRUNNPLAN 1/10  
 ZEKJAS

21. 91  
*[Signature]*

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 27, Bruksnr 104	<b>Kommune:</b>	1539 Rauma
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	407 Skoleområdet
<b>Veiadresse:</b>	Skolegata 10, gatenr 3600 6300 Åndalsnes	<b>Valgkrets:</b>	1 Åndalsnes
		<b>Kirkesogn:</b>	8010801 Grytten
		<b>Tettsted:</b>	6192 Åndalsnes

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Gudvang II	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	15.09.1922	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	939,3 kvm	<b>Skyld:</b>	0,04		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	17.12.2004	Avgiver	1539/27/568	-63,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/27/104	63,0
Sammenslåing	Forretning:	17.12.2004	Avgiver	1539/26/309	-102,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/27/104	102,0
Skylddeling	Forretning:	15.09.1922	Avgiver	1539/27/85	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/27/104	0,0
Skylddeling	Forretning:	15.09.1922	Avgiver	1539/27/96	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/27/104	0,0

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

## Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

## Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skolegata 10	Bolig	300,0				

## Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	300,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	300,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Byggningsnr:	180777784			Antall etasjer:	4

## Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			87,0		87,0				
H01	1		87,0		87,0				
H02			85,0		85,0				
H03			41,0		41,0				

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

## Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

## Bygningsopplysninger:

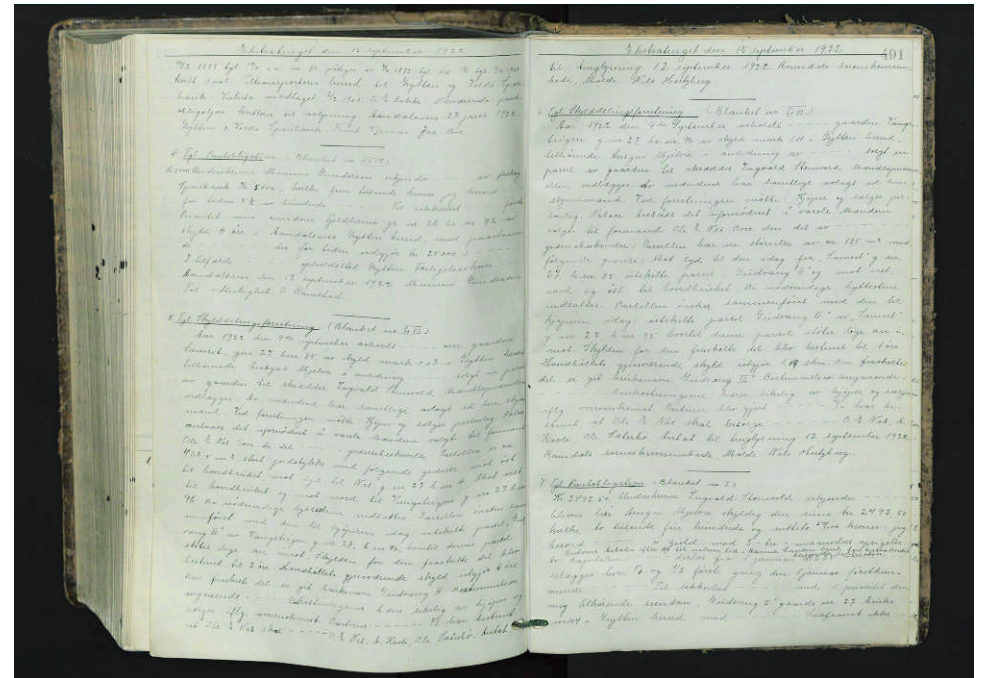
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.06.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.09.1995
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.12.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggningsnr:	19307409			Antall etasjer:	1

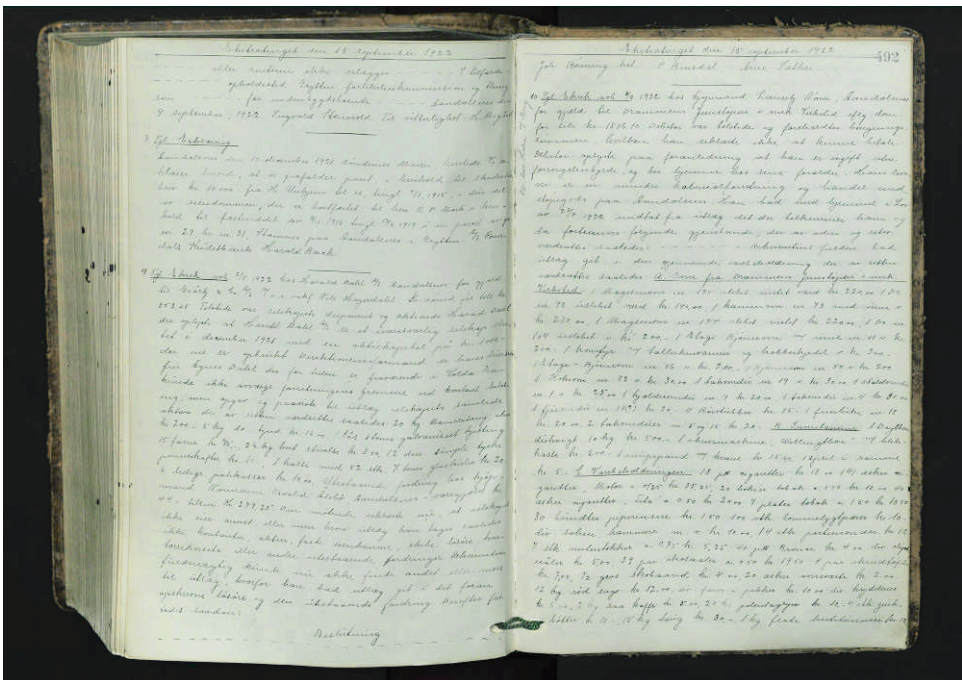
## Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





# Områdeanalyse



<b>Eiendom</b>	1539 27/104		
<b>Utskriftsdato</b>	23.02.2026	<b>Antall datasett</b>	99

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er frit for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

## 12 Berørte datasett

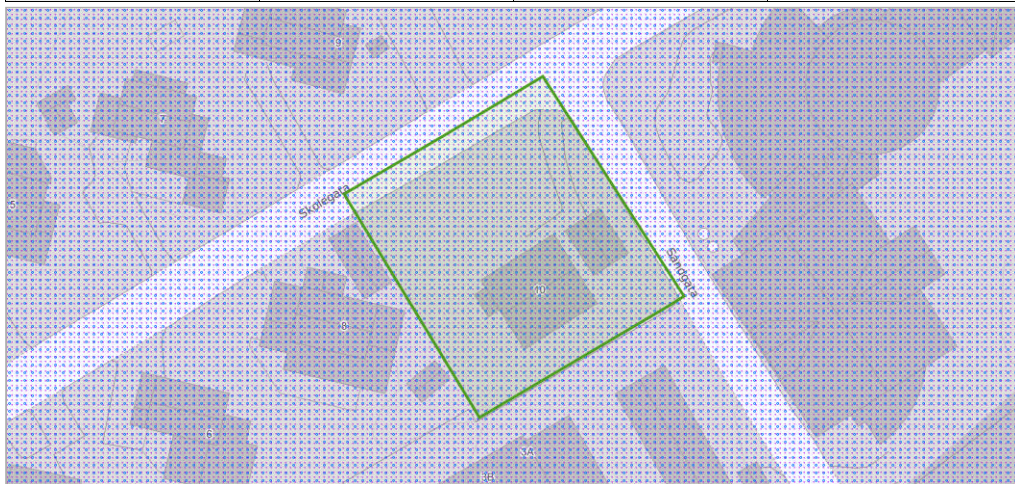
- 1 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 1 FKB-AR5
- 1 Kvikkleire
- 1 Marin grense
- 1 Naturtyper i Norge - landskap
- 1 Tettsteder
- 1 Faresonekart for skred i bratt terreng
- 1 Kulturlandskap - verdifulle
- 1 Løsmasser N50/N250
- 1 Mulighet for marin leire
- 1 Radon
- 1 Vannforekomster

## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snoskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforholdssoner kraftledning
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NIN)
- Naturvernomsråder
- Reindrif ekspropriasjon reinkonspropiasjonsområde
- Reindrif høstbeite årstidbeite
- Reindrif konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrif Reinavtaleområde
- Reindrif reinbeiteområde
- Reindrif reinkonsesjonsområde
- Reindrif siidaområde
- Reindrif trekklei
- Reindrif vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Stattlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavn
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turruitebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdeata
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernomsråder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturminner - Brannsiteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrif beitehage
- Reindrif flyttlei
- Reindrif høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrif oppsamlingsområde
- Reindrif reinbeitedistrikt
- Reindrif reindrifsanlegg
- Reindrif reinrestriksjonsområde
- Reindrif sommerbeite årstidbeite
- Reindrif vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinsområder

## Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	22.02.2026
-------	-----	---------	------------



### Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stiging) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrengingrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrengingrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

### Tegnforklaring

	Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet delning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - delning

## Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.02.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

### Tegnforklaring

	Analyseområde
	Skredfaresone avgrensning

### Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
<a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/moere-og-romsdal/rauma-kommune">Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/moere-og-romsdal/rauma-kommune)</a>	<a href="http://publikasjoner.nve.no/rapport/2016/rapport2016_25.pdf">Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/rapport/2016/rapport2016_25.pdf)</a>

## FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

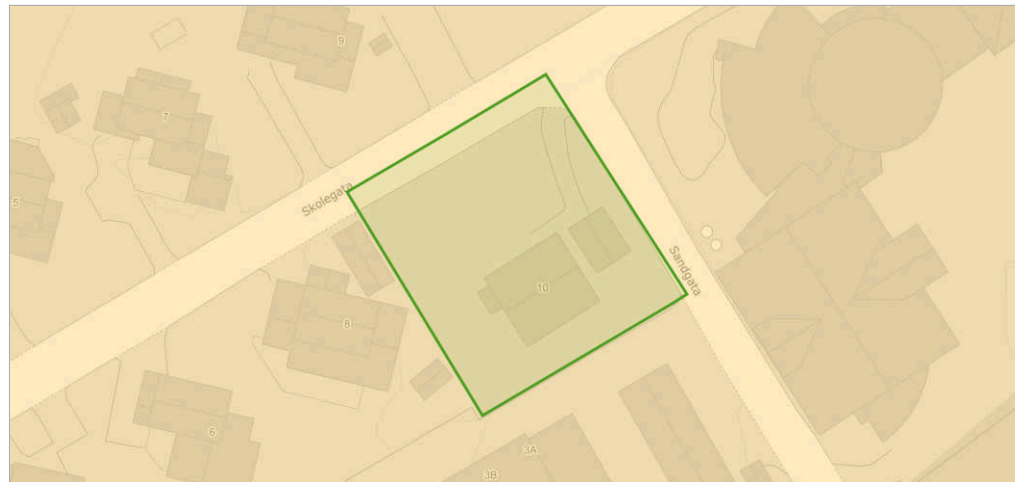
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightpink; border:1px solid black;"></span> Bebyggelse
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span> Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

## Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.02.2026
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser forvaltningsmessig høyt prioriterte kulturlandskapsområder med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Datasettet omfatter blant annet de høgest prioriterte områdene i Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap, og utgjør 10-30 områder i hvert fylke, totalt ca. 300 områder i landet. Datasettet er ajourført pr. september 2011, og vil bli fortløpende komplettert i Naturbase. Datasettet inneholder utvalgte opplysninger fra et separat fagsystem for kulturlandskap som forvaltes av Fylkesmannen. Nærmere opplysninger kan fås derfra. Formål: Stadig mer av kulturlandskapet i Norge er i ferd med å gro igjen eller endre karakter av andre årsaker. Datasettet gir en oversikt over de områdene det er viktig å prioritere med tanke på tiltak for å opprettholde eller forbedre tilstanden.

### Tegnforklaring

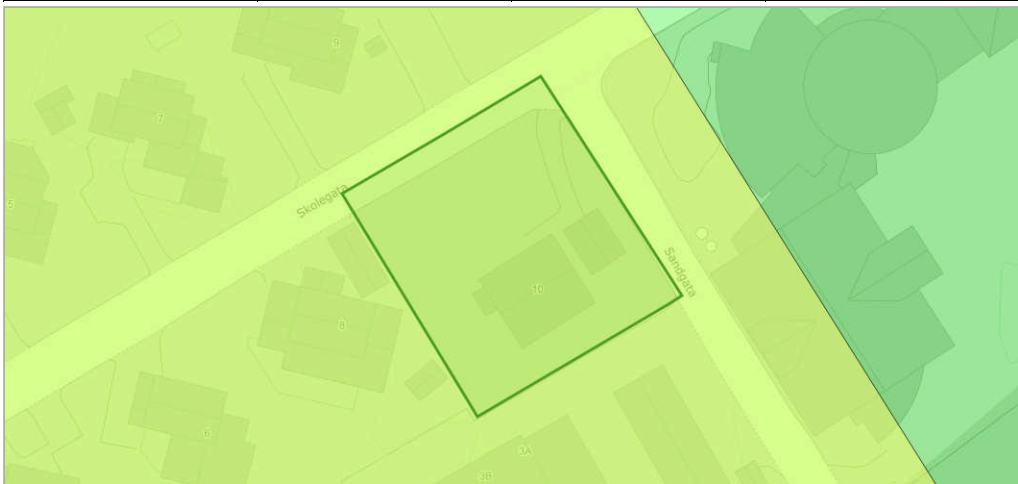
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightyellow; border:1px solid black;"></span> Verdifullt kulturlandskap
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange; border:1px solid black;"></span> Kulturlandskap - verdifulle

### Objekter

Navn	Faktaark
Romsdalen	<a href="https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000222">Faktaark (pdf)</a> (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000222)

## Kvikkleire

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	22.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

### Objekter

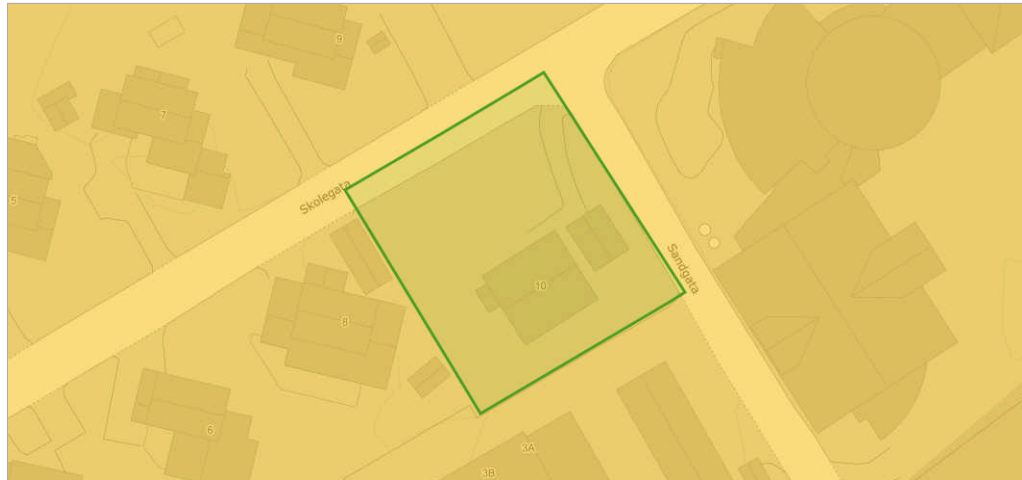
Navn	Faregrad	Faktaark
Nesbrinken	Lav	<a href="https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune">Faktaark</a> ( <a href="https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune">https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune</a> )

### Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Lav kvikkleirefare

## Løsmasser N50/N250

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.05.2025
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitalt datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Breeelavsetning

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breeelavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

Marin grense flate
■ Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Middels

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Breelavsetning (Glasifuvial avsetning)

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	22.02.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

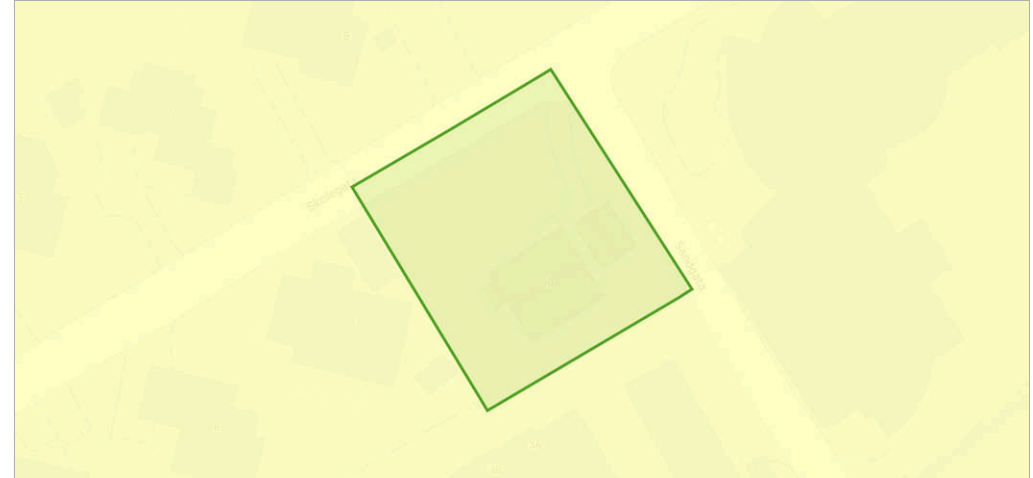
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #000; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Kyst - fjordlandskap
<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid #000; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Kyst - fjordlandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Nedskåret fjordlandskap med tett bebyggelse

## Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

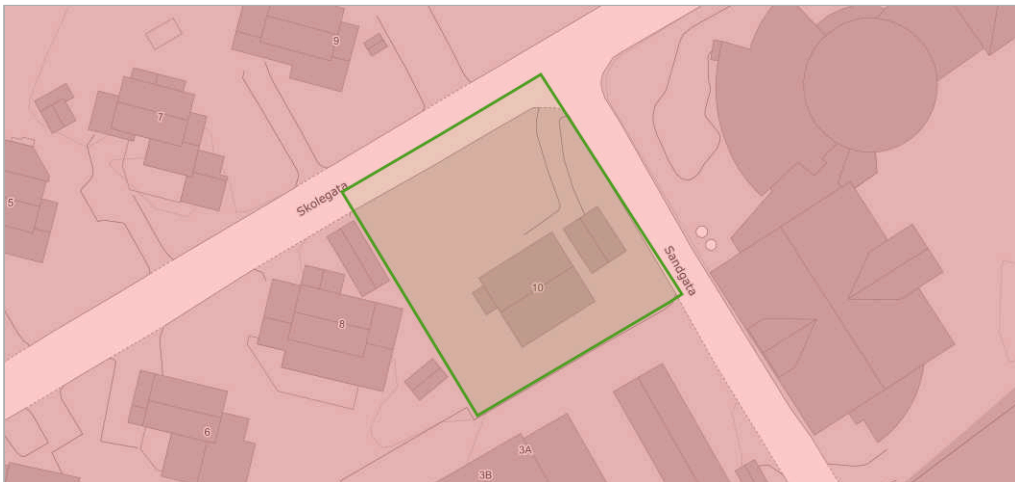
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #000; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Radon aktsomhetsområde
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid #000; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	22.02.2026
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/befsett>.

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6192	Åndalsnes	2449	2.157973923306798

## Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

### Tegnforklaring

Kjemisk tilstand grunnvann
God
Kvantitativ tilstand grunnvann
God
Risiko kjemisk grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert
Risiko kvantitativt grunnvann
Grunnvann - ikke vurdert

### Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	God

### Grunnvann - kvantitativ tilstand

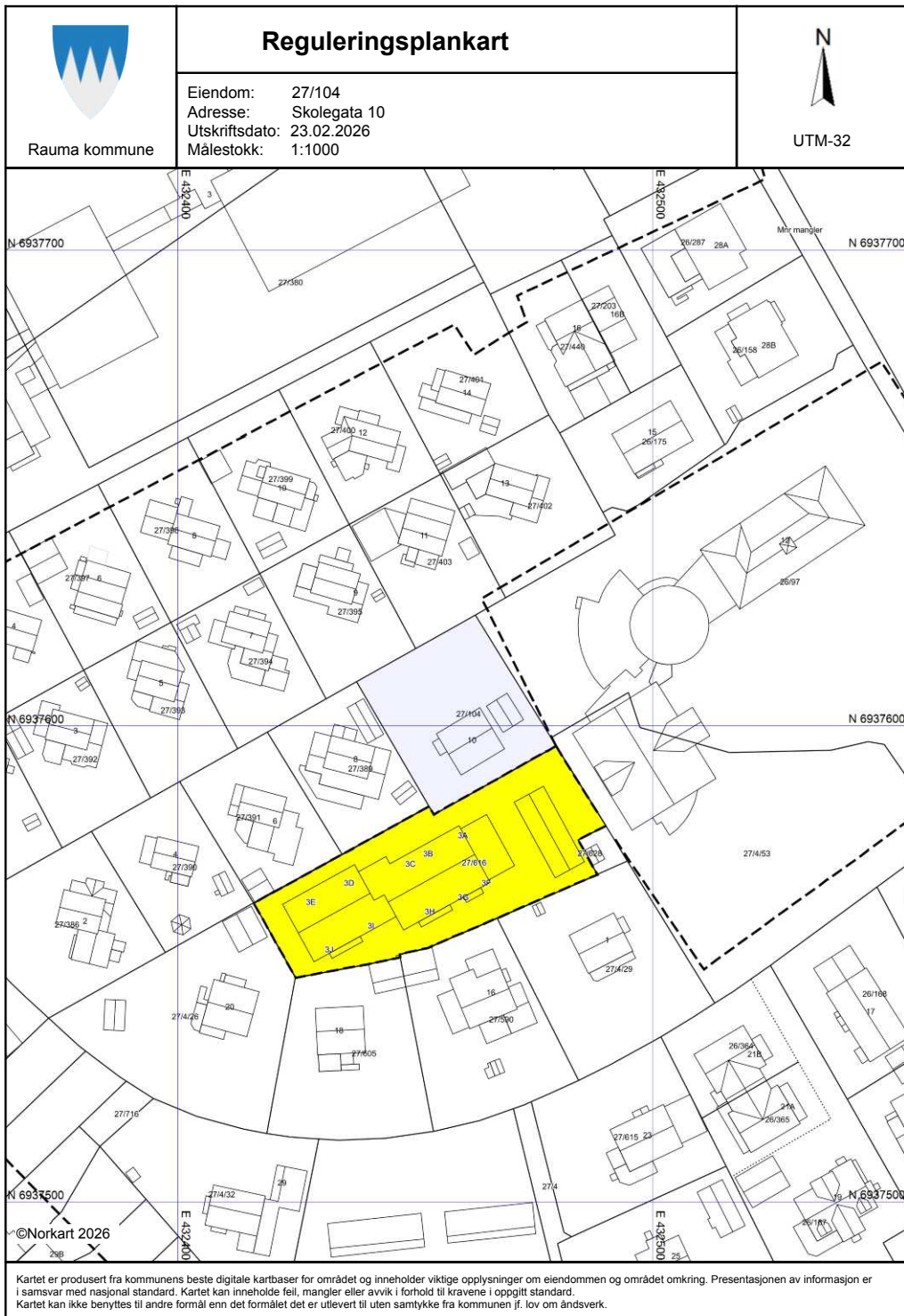
Navn	Region	Tilstand
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	God

### Grunnvann - kjemisk risiko

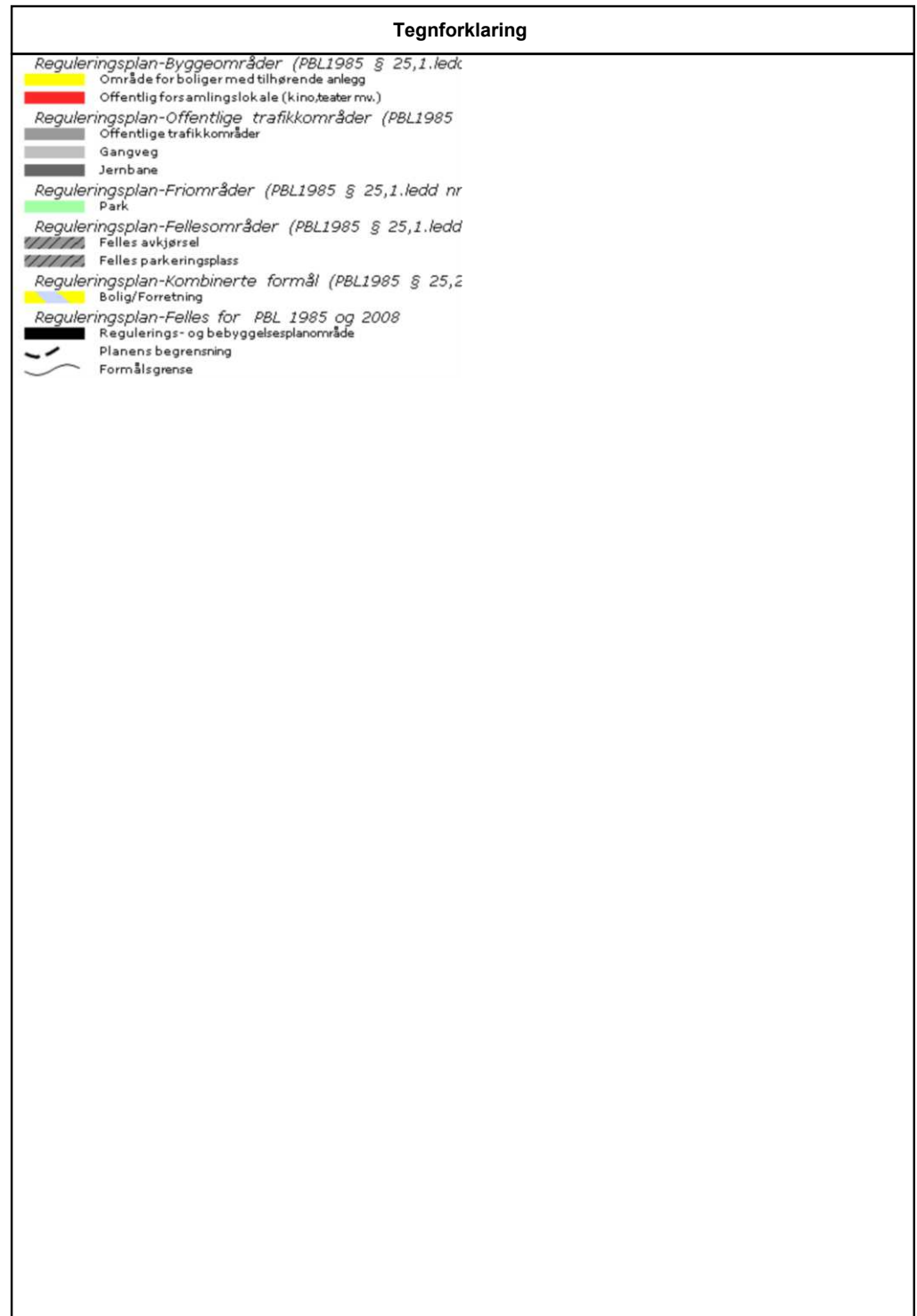
Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

### Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert



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 utelivet til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

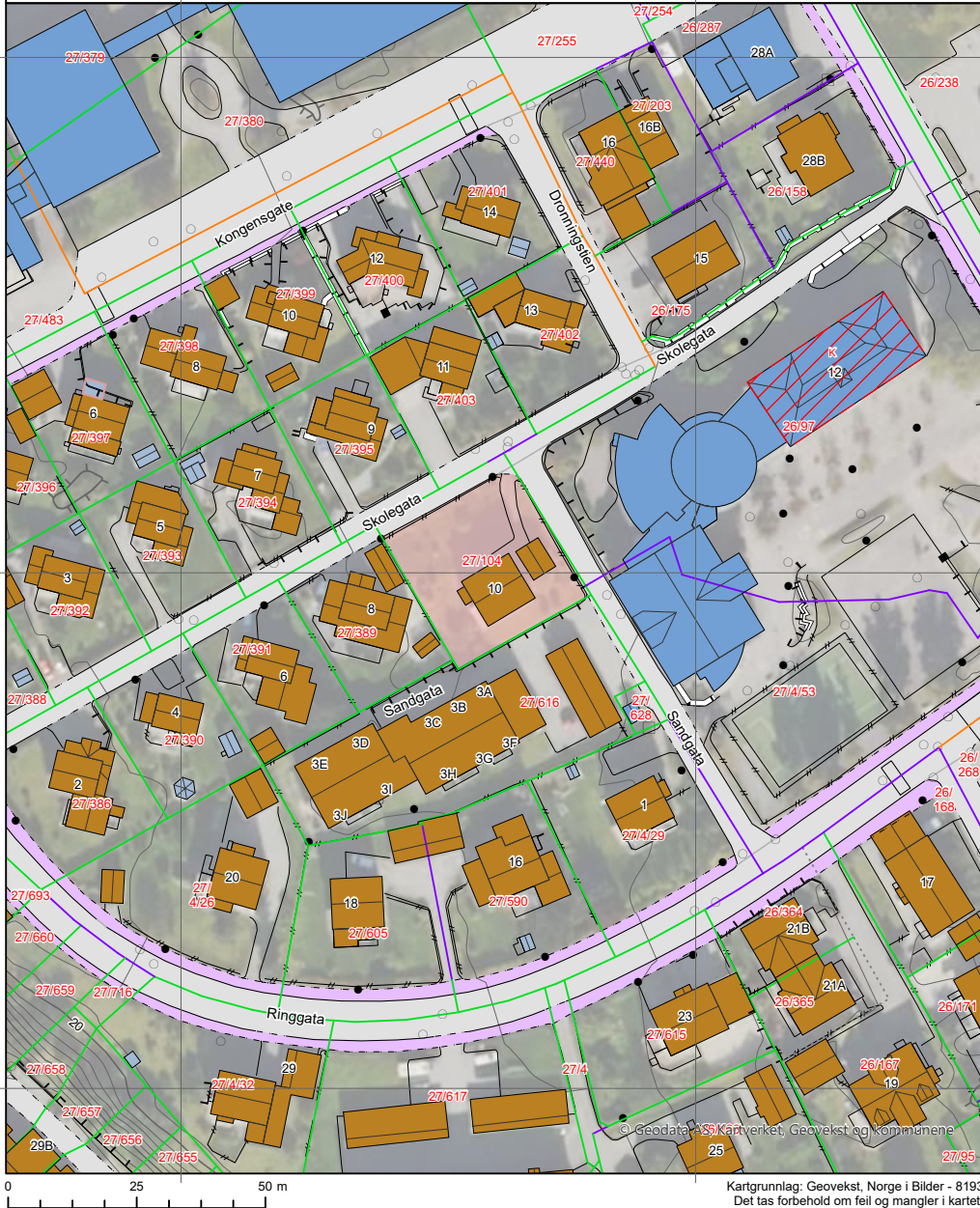


## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Dato: 23.2.2026

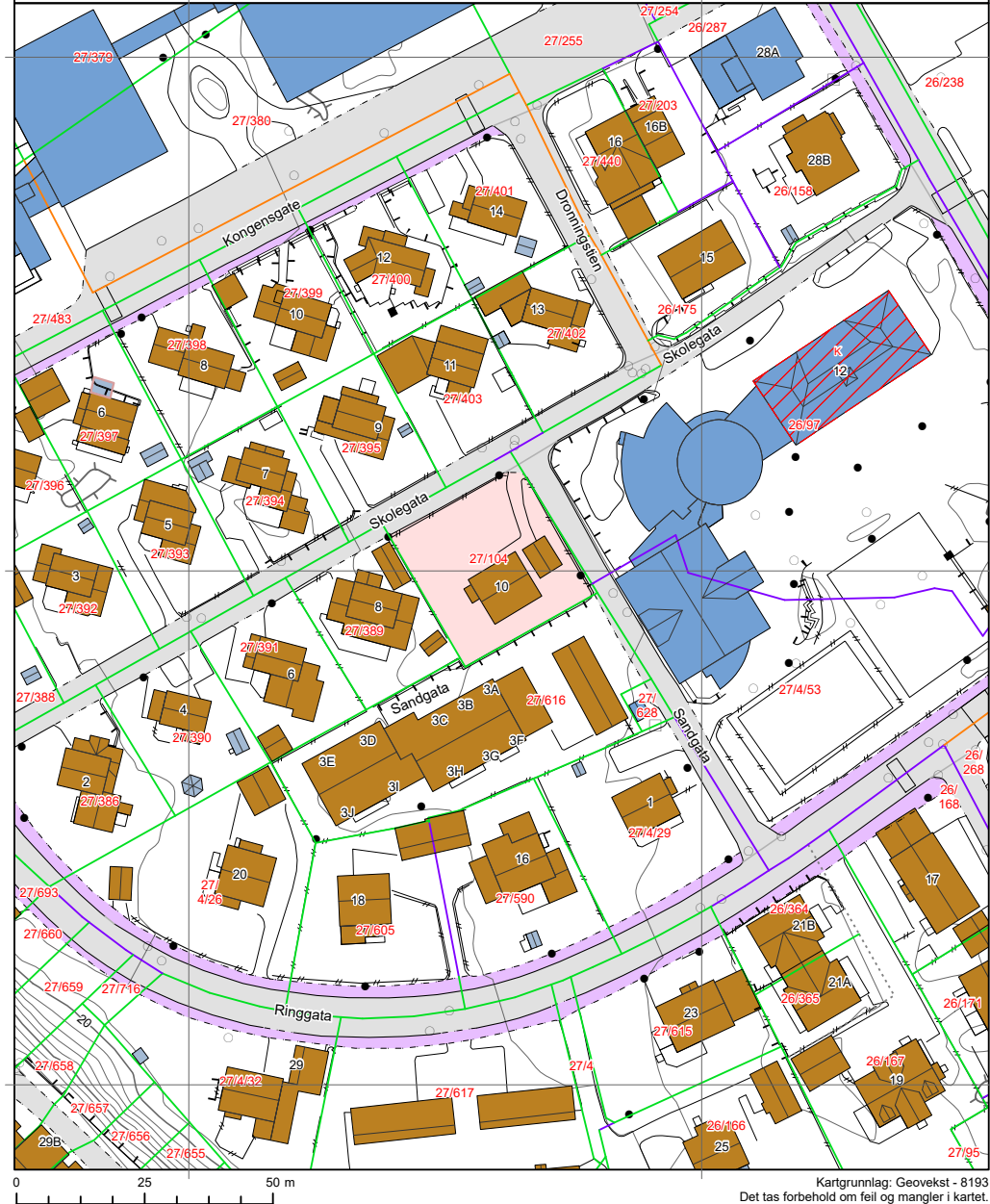


## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Dato: 23.2.2026

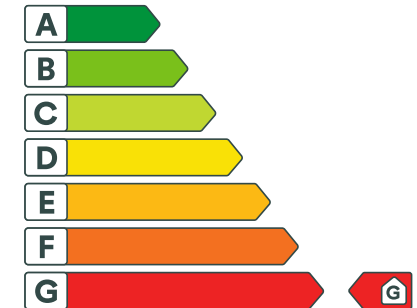


**Tegnforklaring**

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- 
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve
- 
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- 
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Adresse <b>Skolegata 10, 6300 ÅNDALSNES</b>	
Dato for energimerking <b>26.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-263586</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>180777784</b>
Gårdsnummer <b>27</b>	Bruksnummer <b>104</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>


**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 <b>1958</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>300,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>213,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	


**Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**373,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**348,37 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**74 203 kWh**



## Skolegata 10, 6300 ÅNDALSNES



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skolegata 10, 6300 ÅNDALSNES



### Tiltak

#### Brukertilta

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

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

## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# SKOLEGATA 10

Nabolaget Åndalsnes sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## OFFENTLIG TRANSPORT

Åndalsnes ungdomsskole	2 min
Linje 420, 423, 424, 482, 483	0.2 km
Åndalsnes stasjon	9 min
Linje R65	0.8 km
Molde Lufthavn, Åre	1 t 33 min

## SKOLER

Åndalsnes barneskole (1-7 kl.)	1 min
245 elever, 14 klasser	0.1 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
188 elever, 10 klasser	0.3 km
Rauma videregående skole	4 min
300 elever	0.4 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

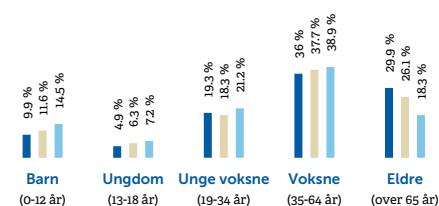
Kople Grand Hotel Åndalsnes	5 min
Circle K Åndalsnes	7 min

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 83/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Veldig bra 81/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 66/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åndalsnes sentrum	1 034	601
Isfjorden	1 916	1 010
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

Myra barnehage (1-5 år)	5 min
35 barn	0.4 km
Preg barnehager Åndalsnes (1-5 år)	7 min
51 barn	0.7 km
Åndalsnes naturbarnehage (1-5 år)	21 min
37 barn	1.8 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Åndalsnes	8 min
Søndagsåpent	0.7 km
Coop Extra Åndalsnes	9 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.8 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 88/100

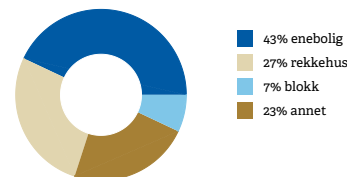
**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 86/100

**GATEPARKERING**  
Lett 83/100

## SPORT

Raumahallen	3 min
Aktivitetshall	0.2 km
Sandvolleyballbane	10 min
Sandvolleyball	0.9 km
Kick Rauma	7 min
Helsebanken Åndalsnes	8 min

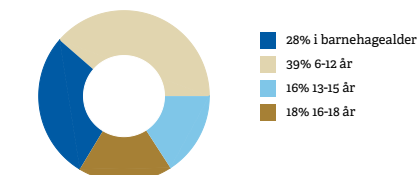
## BOLIGMASSE



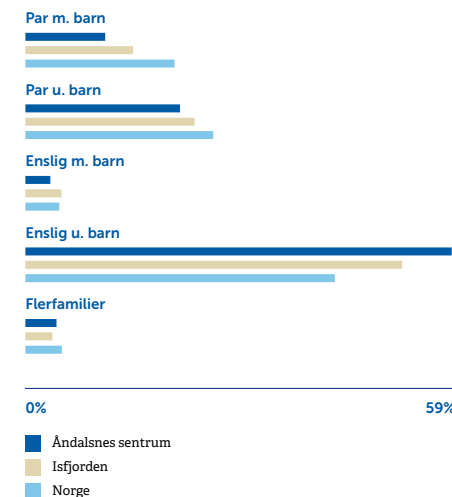
## VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	10 min
Vitusapotek Åndalsnes	8 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

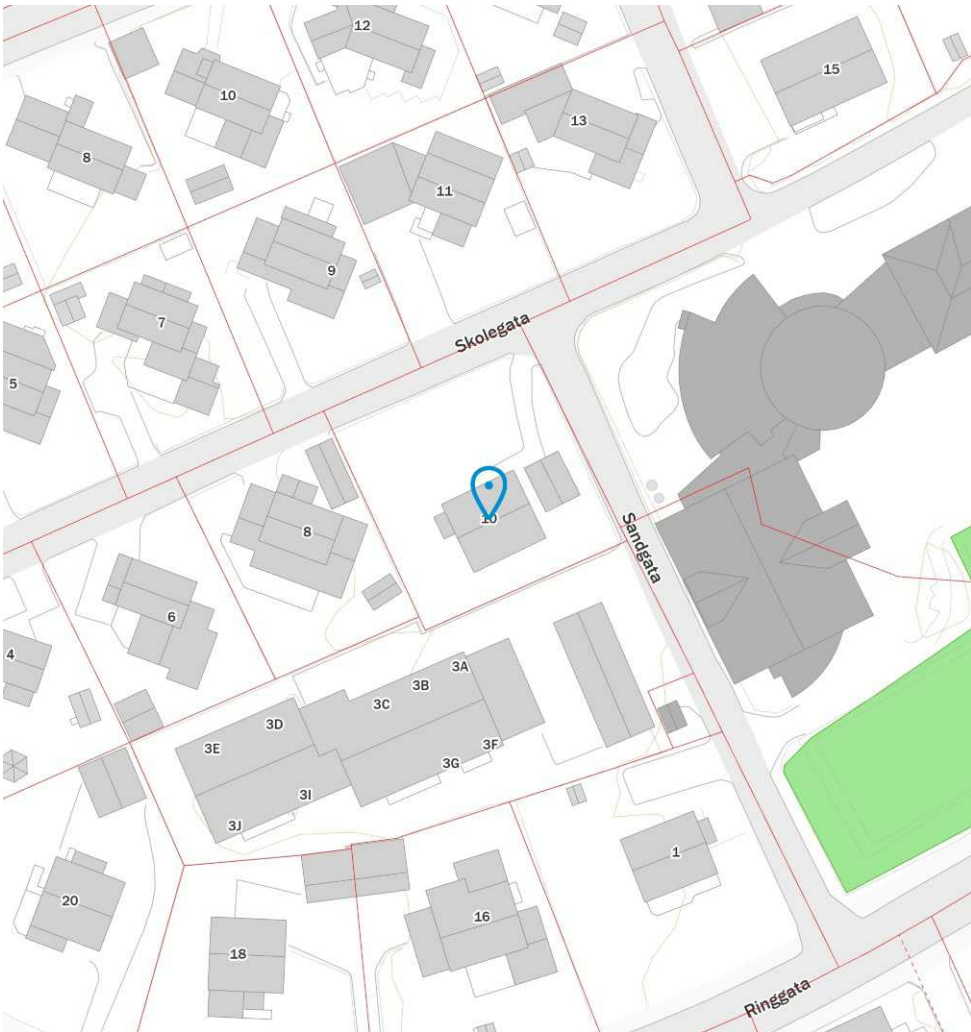
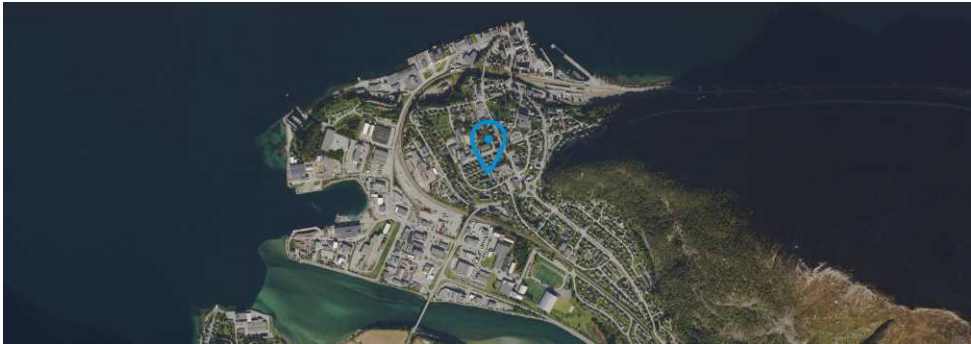


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

	Åndalsnes sentrum	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, herunder håndklevvarmere 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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



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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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

① 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](https://smn.no)

Økonomisk **TRYGGHET**  
ved **BOLIGBYTTE**



# 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.


# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

## Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett 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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250392 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911

Skolegata 10, 6300 Åndalsnes.

Gnr. 27, Bnr. 104, Rauma 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 15 500,- 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: 13250392  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.03.2026

Nancy Folkestad Pedersen  
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911  
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde  
Hamnegata 37, 6413 Molde