

Velkommen til

Kamsvegen 3, 6300 Åndalsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kamsvegen 3
6300 Åndalsnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1943
BRA/BRA-i	297 / 264 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kamsvegen 3, 6300 Åndalsnes

Registerbetegnelse
Gnr. 27, Bnr. 4, Fnr. 17, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 783 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 116 250,-

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

Sum omkostninger kr 117 340,- 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 27 868,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Årlig festeavgiften er KPI-regulert til kr 16 130,- pr 2026.
Bortfester (Allstad) sender årlig faktura for festeavgift - informasjonsskriv om festeforholdet er vedlagt salgsoppgaven.

Megler oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i informasjonen fra Allstad.

Areal
BRA - i: 264 m² (bolig)
BRA - e: 33 m² (garasje)
BRA totalt: 297 m² (garasje og bolig)
TBA: 39 m²
GUA: 282 m²
ALH: 18 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
5 soverom

Det finnes ikke byggegodkjente tegninger for eiendommen fra byggeår, og antall soverom er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente tegninger. Bruken av rom er definert etter bruken ved befaringstidspunktet.

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egne tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 907 m² på festet tomt.
Stor og romslig tomt opparbeidet med plener. Gjerde mot vei og naboeiendommer. Innkjøring med asfalt og belegningsstein.
Opplegg for robotklipper.

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.

Festetomt:

Grunneier er: Allstad Grunneiendommer AS. Festeavgiften er kr 16 130,- per 2026. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Årlig festeavgift skal betales forskuddsvis. Neste ordinære regulering av festeavgift er 2042. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Festetiden er 99 år regnet fra 1. april 1943. Festeavgiften er engangsløftet.

Overføring av festerett krever grunneiers godkjennelse. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesters signatur i skjøtet. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntrer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Se vedlagt informasjon fra bortfester samt festekontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Byggeår
Boligen i 1943 og garasjen i 2010 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang, kjøkken, stue, TV-stue, utestue, toalett og trapperom.
2. etasje: Gang, 4 soverom, bad og trapperom.
Loftsetasje: Loftstue, soverom og trapperom.
Kjelleretasje: Gang, vaskerom, 5 boder og trapperom.

Eksternt bruksareal:
Garasje.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malt tapet og malt brystningspanel, samt beiset panel i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter/dører og benkeplater i laminat. Enkelte overskap med glassdører. Foliert sider på skrogene. Integrert mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator med

avtrekk ut.

Bad: Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater/laminatplater på vegger og lakkert panel i innvendig tak. Innredning med malte fronter og heldekkene servantplate. Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur. Badekar. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Elektrisk avtrekksvifte med fuktstyrt start, og med tilluft via spalte
under dør.

Vaskerom: Vaskerom med betonggulv, vegger med malt puss, samt malt puss i innvendig tak. Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk i gulv. Ventil til luftepipe.

Dette iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende nært Åndalsnes sentrum, med gangavstand til butikksentrum, skoler, barnehager og jernbanestasjon.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Yttervegger opprinnelig i 3" plank, men er tilleggsisolert og pålagt ny vindsperre og ny kledning. Takkonstruksjon av taksperrer i tre, med undertak av rupanel, og med taktekking av Decra takplater. Shingeltekking på utestue. I hovedsak vinduer av tre med 2-lags energiglass og 2-lags isolerglass. Pvc-vinduer med 2-lag energiglass mot nord og på loft. Takvinduer av tre med 2-lags energiglass i loftstue. Vinduer av tre med koblede eller enkle glass i kjeller. Hoveddør i malt tre og 2-lags glass. Verandadør i 2.etasje i malt tre og 2-lags isolerglass. Heveskyvedør malt tre og 2-lags glass i utestue. Eldre malt kjellerdør. Sørvendt veranda med utgang fra tv-stue i 1.etasje.

Garasje oppført med fundamentering på ringmur av leca.Isolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning. Takkonstruksjon av sperrer av tre med bæring på mønedrager av limtre. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Malte tette dører. Isolert leddport i aluminium med motorisert åpning. Innvendig har bygningen betonggulv, samt malte plater på vegger og innvendig tak. Overbygget uteplass med plass for jaquzzi.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1943, 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 heller ingen tegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for takopplett, veranda og utestue fra 2008. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt etter 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Rauma kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader knyttet til manglende ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for garasjen og boden datert 23.01.2015.

Oppvarming
Luft-luft varmepumpe med innedel i stue. Peis på stue. Varmekabler i baderomsgulv. Panelovner.

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

Informasjon om Norgespris:

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

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

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt. Det er i analyserapport angitt moderat til lav aktsomhetsgrad på radon.

Eier har ikke gjennomført radonmåling av boligen. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes.

Regulering
Eiendommen omfattes først og fremst av regulringsplan for Skoleområdet på Åndalsnes:Planid: 1539_630000366
Eiendommen omfattes i tillegg av følgende reguleringsplaner:

Åndalsnes samvirkelag (Coop):
Planid: 630004792

Delareal: 106 kvm
Formål Kjørevei
Feltnavn T2

Delareal: 7 kvm
Formål Gang-/sykkelvei

Troa-Kammen:
Planid: 630003168

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 153900109) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdi for inntekståret 2024:
Som primærbolig kr. 692 369,-
Som sekundærbolig kr. 2 769 475,-

Alle eiendommer har en formuesverdi/boligverdi/beregningsgrunnlag som skal avspeile reell markedsverdi. Ligningsverdi fastsettes etter denne takseringen.

Ligningsverdi som primærverdi/bolig gjelder for din faste bolig, der du har adresse iht folkeregisteret. Denne skal være 25 % av reell verdi formusesverdi. Er den over 30 % av dette, kan det klages og be om en ny vurdering av formuesverdien.
Sekundærverdi utgjør 40 % av formuesverdien.

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Per Arne Heen og Trine Heen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1698
Dato: 29.09.1943
ÅRLIG AVGIFT NOK 382
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

** Nye villkår - feste
Dagboknr.: 7603
Dato: 06.10.2000
Årlig festeavgift: 3931 I samvar med gjeldende prisforskrifter faktures festeavg. Inntil videre med kr. 1.000,- pr. år

** Nye villkår
Dagboknr.: 4515
Dato: 12.10.1968

Feste

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

Andre relevante opplysninger
Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 13 datasett:
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-AR5
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- Vannforekomster

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 løsneområde og utløpsområde av hensyn til faregrad, konsekvens og risiko. Lenke til kart: temakart.nve.no/tema/kvikkleire.

Se vedlagt områdeanalyse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 2 450,-
Administrasjonsvederlag kr. 4600,-
Tilstandsrapport kr. 23 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 04.05.2026 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 bygningsdeler har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på pipe.

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

Spesialrom - 1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Vinduer i kjeller
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Bygningstegninger: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over opprinnelig bolig. Det finnes byggemeldingstegninger for takopplett, veranda og utestue. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasjen, som stemmer med dagens bruk.

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Lagt nytt undregulv og membranduk, påstøp med varmekabler. Smøremembran og fliser. Firmanavn: Ola Nord, Jan Inge Tokle og Rauma Elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 1999. Montert våtroms plater på veggene og panel i taket. Hvilket år ble jobben fullført? 1999. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Membranduk under påstøp, rundt sluker og rørgjennomføringer i gulv, og smøremembran på toppen.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Legging av undertak, lekting og montering av Dekra takplater. Montering av takvinduer. Firmanavn: Rune Torvik. Hvilket år ble jobben fullført? 2010. Utlekting og etterisolering av vegger samt ny kledning. Byttet alle vinduer. Hvilket år ble jobben fullført? 2010.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Bygging av garasje. Hvilket år ble jobben fullført? 2014.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja. Fukt inntrenging på kjeller vegger. Fuktutslag på kjellervegger før drenering og montering av grunnmursplast. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Drenering rundt murer. Firmanavn: J O Moen. Hvilket år ble jobben fullført? 2014. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Fukt inntrenging på kjeller vegger. Ved lave temperaturer og høy luftfuktighet, kan det dukke opp litt fukt på gulvet i kjellergangen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Drenering rundt murer med montering av grunnmurs plast. Firmanavn: J O Moen. Hvilket år ble jobben fullført? 2014.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ny vannledning og avløp. Firmanavn: J O Moen. Hvilket år ble jobben fullført? 2014.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Byttet varmepumpe. Hvilket år ble jobben fullført? 2023 Firmanavn: Lun Heim AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt elektrisk anlegg i hele huset. Hvilket år ble jobben fullført? 2000. Firmanavn: Rauma Elektro.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Omgjort fra tomannsbolig til enebolig. Bygget garasje. Er tiltaket godkjent av kommunen?Byggemeldt til Rauma Kommune.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Isolert og plateslått loft.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 04.05.2026
- Selgers egenerklæring datert 09.04.2026
- Ferdigattest garasje og bod datert 23.01.2015
- Bygningstegninger
- Områdeanalyse
- Reguleringsbestemmelser
- Festekontrakt datert 29.09.1943
- Info fra bortfester
- Skylddelingsforretning
- Matrikkelrapport
- Oversiktskart

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
















THE GROWNUP
GILLIAN FLYNN




3

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
RAUMA kommune
gnr. 27, bnr. 4, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26025 **Eiendomsverdi ref nr:** BO1741

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

SIVILINGENIØR
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

bjorn@bobrevik.no
907 61 537

trv
Tegova Residential Valuer

SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1943, men er oppgradert og godt vedlikeholdt i senere tid.

Boligen synes å være normalt godt vedlikeholdt og har normal slitasje i forhold til bygningsdelenes alder.
Boligen vurderes til å være i relativt god stand, se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Enebolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av taksperrer i tre, med undertak av rupanel, og med taktekking av Decra takplater.
Shingeltekking på utestue.
Fastmontert takstige og feieplattform.
Yttervegger opprinnelig i 3" plank, men er tilleggsisolert og pålagt ny vindsperre og ny kledning.
I hovedsak vinduer av tre med 2-lags energiglass og 2-lags isolerglass.
Pvc-vinduer med 2-lag energiglass mot nord og på loft.
Takvinduer av tre med 2-lags energiglass i loftstue.
Vinduer av tre med koblede eller enkle glass i kjeller.
Hoveddør i malt tre og 2-lags glass.
Verandadør i 2.etasje i malt tre og 2-lags isolerglass.
Heveskyvedør malt tre og 2-lags glass i utestue.
Eldre malt kjellerdør.
Sørvendt veranda med utgang fra tv-stue i 1.etasje.
Deler av verandaen er innbygget som utestue.
Innredning med folierte fronter, kjøleskap og benkeplate i laminat i utestue.
Knekkarm-markise over deler av verandaen.
Østvendt veranda med papptekking og tredekke, og med utgang fra soverom i 2.etasje.
Utvendig kjellertrapp i betong,med returrekkverk i trekonstruksjoner.
Utfellbar rømningstige fra loft.

INNVENDIG Gå til side

Kjelleretasje har betonggulv, veggflater med malt puss og malt trepanel, samt malt panel i innvendig tak.
1. etasje har laminat, lakkert tre, flis og vinylbelegg på gulv, veggflater med malt tapet/miljøstrie, samt beiset panel i innvendig tak.
2. etasje har laminat og lakkert tre på gulv, veggflater med malt tapet/miljøstrie, samt lakkert panel og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Loft har laminat på gulv, veggflater med malte plater, samt malte himlingsplater i format 30x180 cm i innvendig tak.
Elementpeis med peisinnsats i stue.
Innvendige trapper i trekonstruksjoner.
I hovedsak malte fyllingsdører som innerdører.
Dører med glass mellom gang og trapperom i 1.- og 2.etasje.
Labankdører til boder i kjeller.
Hvelvdør/ståldør til en bod.
Skyvedørsgarderober i hovedsoverom, soverom på loft, samt i gang i 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med betonggulv, vegger med malt puss, samt malt puss i innvendig tak.
Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Plastsluk i gulv.
Ventil til luftepipe.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater/laminatplater på vegger og lakkert panel i innvendig tak.
Innredning med malte fronter og heldekkene servantplate.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Badekar.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Elektrisk avtrekksvifte med fuktstyrt start, og med tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malt tapet og malt brystningspanel, samt beiset panel i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Enkelte overskap med glassdører.
Foliert sider på skrogene.
Integrert mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet, samt panel i innvendig tak.
Høyskap i malt utførelse.
Gulvmontert toalett.
Servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av støpejern.
300 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-luft varmepumpe med innedel i stue.
El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på totalt 17 kurser med automatsikringer/jordefeilautomater.
Anlegget har jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Varmekabler i baderomsgulv.
Panelovner som oppvarming.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i flatt terreng på byggegrunn av løsmasser.
Bygningen har kjellermurer av betong.
Drenssystem med drensledninger av plast, drenerende masser og drensplate mot vegg.
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast.

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

Bygningen har slokkeredskap og røykvarslere.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp og veranda.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i aksomhetsområde for ras.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

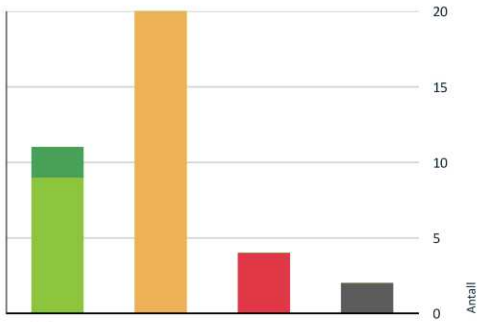
Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over opprinnelig bolig. Det finnes byggemeldingstegninger for takopplett, veranda og utestue.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

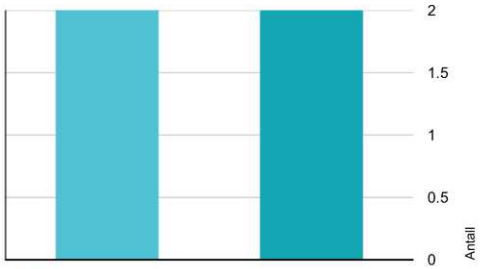
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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.
Fuktsøk/fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.
Mekanisk avtrekk er kontrollert med Tiny CX røykmaskin.
Taktekking og pipe er besiktiget ut fra dronebilder.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	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
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar
Byggeår ihht eier

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny varmepumpe
2014	Modernisering	Skiftet drenssystem og stikkledninger
2010	Modernisering	Bygget takopplett, skiftet taktekking
2008	Modernisering	Etterisolert yttervegger, ny trekledning, skiftet vinduer, tilbygget veranda og utestue
2000	Modernisering	Renovert kjøkken, nytt el-anlegg i store deler av boligen
1999	Modernisering	Renovert bad i 2.etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av Decra takplater fra 2010.
Shingeltekking på utestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe mose på shingeltekking, samt deler av Decrataket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose bør fjernes fra både shingeltekking og Decratak for å hindre redusert levetid og potensielle skader på taktekkingen. Dersom mosen får utvikle seg, kan dette føre til fuktproblemer og forringelse av materialene.



Lett mose



Lett mose



Lett mose

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Vindskier i tre med gavlbeslag.
Beslått pipe over tak.
Fastmontert takstige og feieplattform.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lett malingsslitte vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Vindskiene bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for at treverket forringes og må skiftes ut tidligere enn normalt.



Malingsslitte vindskier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger opprinnelig i 3" plank.
Vegger er tilleggsisolert og pålagt ny vindsperre og ny kledning 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe malingsslitt trekledning.
Vegger er opprinnelig av eldre dato, og vil ha dårligere isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og maling av trekledningen for å hindre ytterligere slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte.
Eldre vegger med lavere isoleringsevne kan medføre økte oppvarmingskostnader og redusert komfort. Det bør vurderes etterisolering dersom bedre energieffektivitet ønskes.



Malingsslitt trekledning

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av taksperrer i tre, med undertak av rupanel.
Takkonstruksjonen er isolert 15 cm i forbindelse med oppgradering av tak og loft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.



Gjenbygget takkonstruksjon



Ingen symptomer på svikt/svanker i takkonstruksjonen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
I hovedsak vinduer av tre med 2-lags energiglass fra 2008 og 2-lags isolerglass fra 1987.
Vinduer med 2-lags energiglass fra 2017 i utestue.
Pvc-vinduer med 2-lag energiglass fra 2020 mot nord og på loft.
Takvinduer av tre med 2-lags energiglass fra 2005 i loftstue.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte malingsslitte vinduer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer samt overflatebehandling av malingsslitte vinduer utvendig.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Slitt utside på vindu i 2.etasje

TG 2 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Vinduer av tre med koblede eller enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre, slitte og utette vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller rehabilitering av vinduene for å forbedre tetthet og funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, dårligere inneklima og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Utette vinduer

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoveddør i malt tre og 2-lags glass fra 2010.
Verandadør til utestue i malt tre og 2-lags glass fra 1983.
Verandadør i 2.etasje i malt tre og 2-lags isolerglass fra 1987.
Heveskyvedør malt tre og 2-lags glass fra 1989 i utestue.
Eldre malt kjellerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Slitt kjellerdør.
Slitt utside på verandadør i 2.etasje.
Ytterdører er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjellerdøren og verandadør bør utbedres eller skiftes for å sikre tetthet mot karm og forhindre kald trekk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort i tilstøtende rom.
Eldre ytterdører med dårligere tetting og isoleringsevne bør vurderes skiftet for å oppnå bedre energieffektivitet og komfort, da manglende tiltak kan medføre økt varmetap og høyere energikostnader.



Malingsslitasje på heveskyvedør



Slitt utside på verandadør i 2.etasje



Eldre og slitt kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Sørvendt veranda fra ca 2002, med utgang fra tv-stue i 1.etasje.
Deler av verandaen er innbygget som utestue.
Innredning med folierte fronter, kjøleskap og benkeplate i laminat i utestue.
Knekkarm-markise over deler av verandaen.
Østvendt veranda med papptekking og tredekke, og med utgang fra soverom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lett malingsslitt dekkekant på veranda i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dekkekanten på verandaen i 2. etasje bør males eller behandles på nytt for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte.
Manglende vedlikehold kan føre til forringelse av materialene og økt risiko for skader på konstruksjonen.



Lett malingsslitt dekkekant

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i betong,med returrekkverk i trekonstruksjoner.
Utfellbar rømningstige fra loft.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjelleretasje har betonggulv, veggflater med malt puss og malt trepanel, samt malt panel i innvendig tak.
1. etasje har laminat, lakkert tre, flis og vinylbelegg på gulv, veggflater med malt tapet/miljøstrie, samt beiset panel i innvendig tak.
2. etasje har laminat og lakkert tre på gulv, veggflater med malt tapet/miljøstrie, samt lakkert panel og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Loft har laminat på gulv, veggflater med malte plater, samt malte himlingsplater i format 30x180 cm i innvendig tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjelleretasje har betong gulv på grunn.
Trebjelkelag i øvrige etasjeskiller.
Planhet er målt i tv-stue og stue i 1.etasje, hovedsoverom og gang i 2.etasje, samt loftstue og soverom på loft.

Det måles 25 mm høydeforskjell over rommet i tv-stue, rommet har ca 14 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 20 mm høydeforskjell over rommet i stue, rommet har ca 13 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 40 mm høydeforskjell over rommet i hovedsoverom, rommet har ca 28 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 7 mm høydeforskjell over rommet i gang, rommet har ca 7 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 45 mm høydeforskjell over rommet i loftstue, rommet har ca 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 50 mm høydeforskjell over rommet i soverom på loft, rommet har ca 40 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Vurdering av avvik:

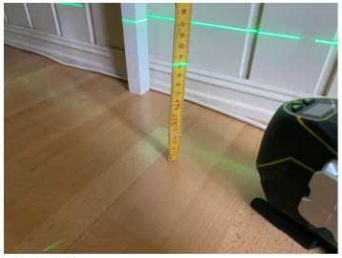
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene 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.
Ytterligere undersøkelser bør da gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til kosmetiske skader, redusert brukskomfort og problemer ved legging av nye gulvbelegg.
Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun ekstrakostnader for oppretting i forbindelse med en eventuell øvrig renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høyde hovedsoverom

Tilstandsrapport



Høyde hovedsoverom



Høyde loftstue



Høyde loftstue

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med røykløp og luftepipe.
Elementpeis med peisinnsats i stue.
Sotluke er plassert i vaskerom, feieluke er plassert i loftstue.
Pipe er sist feiet i august 2024.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Skadet ildfast stein i ovnen bør skiftes ut for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skade.
Pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon, da utilgjengelige pipevanger kan skjule skader eller svakheter som kan medføre brannfare.
På grunn av pipens alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelt rehabilitering for å redusere risiko for lekkasjer eller svekket funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i innvendig plate



Innkledd pipe på loft

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har betonggulv og vegger av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er betongvegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Bruken av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak.

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Indikasjon på fukt i murer



Indikasjon på fukt i murer

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte slitte trinn.
Noe knirk i enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av slitte trinn, samt utbedring av knirkende trinn for å redusere risiko for videre utvikling.



Slitte trinn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I hovedsak malte fyllingsdører som innerdører.
Dører med glass mellom gang og trapperom i 1.- og 2.etasje.
Labankdører til boder i kjeller.
Hvelvdør/ståldør til en bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak på dører med avvik for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober i hovedsoverom, soverom på loft, samt i gang i 1.etasje

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv, vegger med malt puss, samt malt puss i innvendig tak.
Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Plastsluk i gulv.
Ventil til luftepipe.
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 av eldre dato og har ingen form for membran/tettesjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på gulv for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende membran er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.
En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Saltutslag på vegger



Vaskerom



Gulv uten membran/tettesjikt

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er betongvegger rundt rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser i tilliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende kontroll er at det kan være skjulte fuktskader eller andre forhold som ikke er synlige, noe som kan medføre økt risiko for redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater/laminatplater på vegger og lakkert panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Benyttede veggplater, bortsett fra våtromsplater i dusjhjørne, er på grunn av manglende tettesystem i skjøter ikke egnet for bruk i våtsoner.
Sår i veggplate ved badekar.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør monteres godkjente våtromsplater eller annet egnet materiale i alle våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.



Sår i veggplate ved badekar

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca 21 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist på laveste sluk (midt på gulvet).
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm

Vurdering av avvik:

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør foretas utbedring av fallforholdene slik at gulvet får tilstrekkelig fall mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.



Høyde ved sluk



Høyde ved avrenningspunkt



Høyde ved dør

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 3 plastsluk i gulv.
Banemembran med ukjent utførelse som tettesjkt under gulvflis, våtromsplater som tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Det er benyttet veggplater som ikke er godkjente for bruk i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør gjennomføres for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler.
Veggplater som ikke er godkjente for bruk i våtsoner bør skiftes ut, for å unngå økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen.



Sluk i dusj

Tilstandsrapport



Sluk ved badekar



Sluk ute på gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte fronter og heldekkene servantplate.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Badekar.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Manglende drensåpning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med fuktstyrt start, og med tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vifte kun med fuktstyrt start, vifte er derfor ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viften bør kontrolleres og eventuelt byttes til en modell som kan gå kontinuerlig for å sikre tilstrekkelig grunnventilasjon i rommet.
Manglende grunnventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.



Vifte kun med fuktstyrt start

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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%.

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Tørr baderomsvegg

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malt tapet og malt brystningspanel, samt beiset panel i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Enkelte overskap med glassdører.
Foliert sider på skrogene.
Integrert mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl-/fryseskap.



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet, samt panel i innvendig tak.
Høyskap i malt utførelse.
Gulvmontert toalett.
Servant.
Rommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt dårligere inneklima, noe som øker risikoen for fuktskader og ubehag for brukerne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



Eldre støpejernsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2023 med innedel i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 liters varmtvannsbereder fra 2000, plassert i vaskerom.

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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, og vurderes utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder.
Konsekvensen av manglende el-tilkobling etter forskrift er økt risiko for varmgang og brann. Eldre varmtvannsberedere har også økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.



Bereder tilkoblet via stikkontakt

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på totalt 17 kurser med automatsikringer/jordefeilautomater.
Anlegget har jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Varmekabler i baderomsgulv.
Panelovner som oppvarming.
Ihht egenerklæring er elanlegget fra 2000, dog med noe gjenstående eldre installasjoner 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 tilleggsarbeider på 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 El-anlegg med manglende samsvarserklæring, noe eldre komponenter, samt åpen kabelgjennomføring i elskap som bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.

Generell kommentar

Elkontroll gjennomført 2024, uten avvik



Elskap i kjeller



Elskap i 1.etasje



Åpen kabelgjennomføring i elskap



Enkelte eldre komponenter

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem fra 2014 med drensledninger av plast, drenerende masser og drensplate mot vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuktsøker indikerer noe høyt fuktinnhold i nedre del av kjellermurer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Bruken av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har kjellermurer av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Stedvis noe avflasset maling og betong på murer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Riss i vegger


Avflasset maling


Avflasset betong

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomt i flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast fra 2014.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Bygningen har slokkeredskap og røykvarslere.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp og veranda.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i aksomhetsområde for ras.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i løsneområdet for kvikkleireskred i Sone 2388 «Tingbakken» i NVEs kartlegging av kvikkleire. Faregrad er satt til "lav".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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.
Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område, dette må hensyntas ved eventuelle tiltak eller byggesaker på eiendommen.

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


For lavt rekkverk


Manglende håndløper


For lavt rekkverk

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

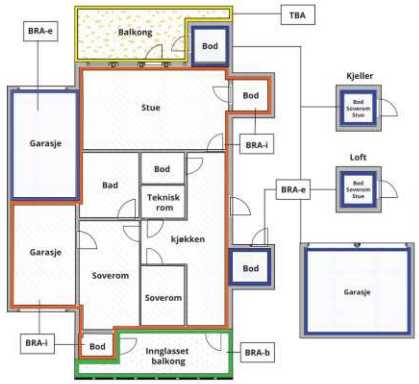
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjelleretasje	67			67			67
1.etasje	93			93	28		93
2. etasje	77			77	4		77
Loft	27			27		18	45
SUM	**264**				**32**	**18**	**282**
SUM BRA	**264**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, trapperom		
1.etasje	Stue, tv-stue, utestue, kjøkken, toalettrom, trapperom, gang		
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang, trapperom		
Loft	Loftstue, soverom, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over opprinnelig bolig. Det finnes byggemeldingstegninger for takopplett, veranda og utestue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmepumpe

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		33		33	7
SUM		**33**			**7**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Per Arne Heen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	4	17	0	907.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kamsvegen 3

Hjemmelshaver
Per Arne Heen
Trine Merete Gulla Heen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nært Åndalsnes sentrum, med gangavstand til butikksentrum, 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.
Gjerde mot vei og naboeiendommer.
Innkjøring med asfalt og belegningsstein.
Opplegg for robotklipper.

Kamsvegen 3 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 4
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår ihht rekvirent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning oppført med fundamentering på ringmur av leca.
Isolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning.
Takkonstruksjon av sperrer av tre med bæring på mønedrager av limtre.
vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Malte tette dører.
Isolert leddport i aluminium med motorisert åpning.
Innvendig har bygningen betonggulv, samt malte plater på vegger og innvendig tak.
Overbygget uteplass med plass for jaquzzi.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	8	Ja
Eier	15.04.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.02.2013	Tegninger over tilbygget garasje	Gjennomgått		Nei
Godkjent byggemelding for takopplett	27.05.2008		Gjennomgått		Nei
Rapport fra eltilsyn	06.05.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feiertilsyn	07.03.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader 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 tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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 slitasjegrad: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Trine Merete Gulla Heen

Per Arne Heen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kamsvegen 3
6300 Åndalsnes

1539-27/4/17/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Ola Nord, Jan Inge Tokle og Rauma Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt undregulv og membranduk, påstøp med varmekabler. Smøremembran og fliser.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Montert våtroms plater på veggene og panel i taket.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membranduk under påstøp, rundt sluker og rørgjennomføringer i gulv, og smøremembran på toppen

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?

• **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?: 2010

Firmanavn: Rune Torvik

Beskrivelse av arbeidet: Legging av undertak, lekting og montering av Dekra takplater. Montering av takvinduer.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Beskrivelse av arbeidet: Utlekting og etterisolering av vegger samt ny kledning. Byttet alle vinduer.

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

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader 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**

Fukt inntrenging på kjeller vegger.
Fuktutslag på kjellervegger før drenering og montering av grunnmursplast.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: J O Moen

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt murer.

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

• **Ja**

Fukt inntrenging på kjeller vegger.
Ved lave temperaturer og høy luftfuktighet,
kan det dukke opp litt fukt på gulvet i kjellergangen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: J O Moen

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt murer med montering av grunnmurs plast.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: J O Moen

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt murer med montering av grunnmurs plast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: J O Moen

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vannledning og avløp.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Lun Heim AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?:** 2000
   Firmanavn: Rauma Elektro.
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i hele huset.

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**

Omgjort fra tomannsbolig til enebolig.
Bygget garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Byggemeldt til Rauma Kommune.

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

Isolert og plateslått loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Rauma kommune

Telefon: 71 16 66 00
Vollan 8a, 6300 Åndalsnes

Optimera AS
Strandgt. 16
6300 ÅNDALSNES

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	13/1030 – 4	Torbjørg Lillebø	GB - 27/4/17	23.01.2015

Sak: 18/2015 - Ferdigattest for garasje og bod, gnr. 27 bnr. 4 fnr. 17, Åndalsnes

SAKSOPPLYSNINGER:

Gnr/bnr:/ 27/4/17	***Byggested:*** Kamsvegen 3, Åndalsnes
Bruk/formål: Garasje og bod	***Tiltakets art:*** Tilbygg til bolig
Ansvarlig søker: ***Optimera AS***	***Tiltakshaver:*** ***Per Arne Heen***
Bruksareal: 48 m² *) *) Kommunens tall for føring i Matrikkelen.	

Det vises til søknad om ferdigattest for {beskriv} mottatt <dato>. Byggetillatelse for tiltaket er gitt den {dato}, som sak {saksnr}.

VEDTAK:
Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved ferdigattest for {beskriv}, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet som sak 18/2015.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt <dato>. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler som hindrer ferdigattest.

Ansvarlig søker har ifølge søknad og gjennomføringsplan bekreftet ovenfor kommunen at sluttkontroll er gjennomført, og at samsvarserklæringer fra de(n) ansvarlige foretak er innhentet. Likeledes bekreftes det at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. De ansvarlige foretak har i samsvarserklæring erklært at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett, foretakets system og i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. (Jfr. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2).

Ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjonen for sin ansvarsrett i 5 år etter denne dato.

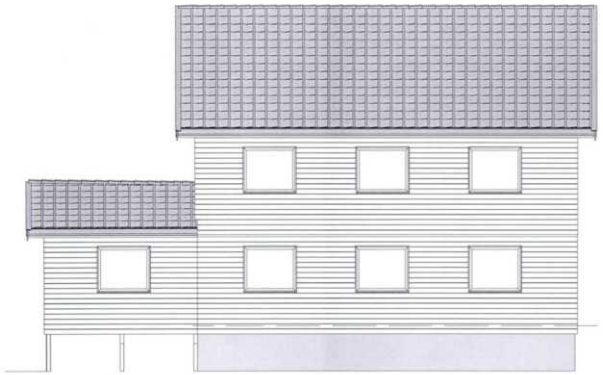
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. kap. 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1).

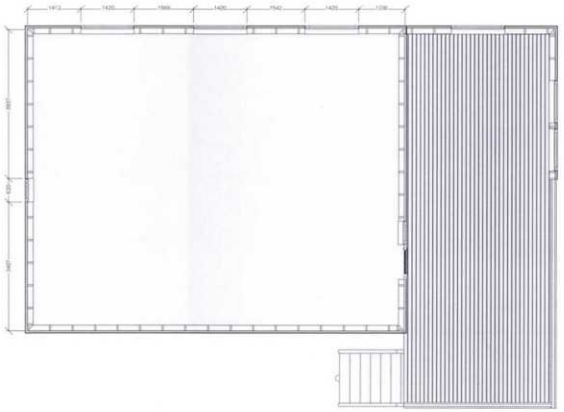
Med hilsen

Torbjørg Lillebø
fagkonsulent byggesak
direkte tlf.nr. 71 16 66 46

Mottakere:
Optimera AS Strandgt. 16 6300 ÅNDALSNES











RAUMA KOMMUNE

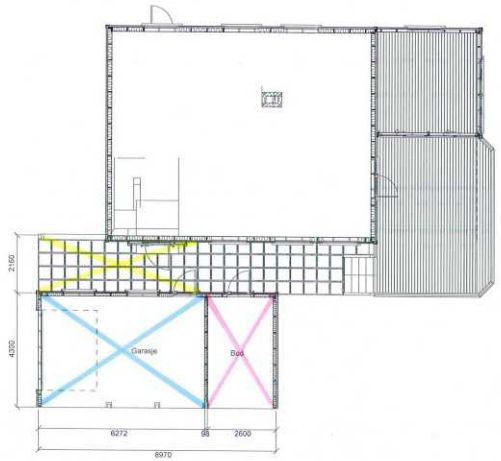
Saknr. 1156/18


GARASJE
BOD
SVALGANG
PARKERING
2B
16C
2C
16D
16
27/4
27/607
4
Kamsvegen
27/4/25
1A
7
27/536
27/4/17
27/4/10
1B
27/4/90
27/606
27/3/36
Rauma kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 10.01.2013
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.


Dato
18.02-2013
Konstr./Tegnet
Fasade 3 og 4
Målestokk
1:100
Tegnet av
Jan A. Stavås
Per Arne Heen - Garasjetilbygg
Kamsvegen 3, Rauma 27/4/17
Erstatning for:
Erstattet av:
Montèr Rauma
Henvisning:
Beregning:
VEDLEGG E-3



Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Tegnet av
18.02-2013	Fasade 1 og 2	1:100	Jan A. Stavås
Per Arne Heen - Garasjetilbygg Kamsvegen 3, Rauma 27/4/17		Erstatning for:	Erstattet av: Montèr Rauma
Henvisning:	Beregning:		VEDLEGG E-2



Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Tegnet av
18.02-2013	Garasjeplan	1:100	Jan A. Stavås
Per Arne Heen - Garasjetilbygg Kamsvegen 3, Rauma 27/4/17		Erstatning for:	Erstattet av: Montèr Rauma
Henvisning:	Beregning:		VEDLEGG E-1

Områdeanalyse

Eiendom	1539 27/4/17		
Utskriftsdato	09.04.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt 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.

13 Berørte datasett

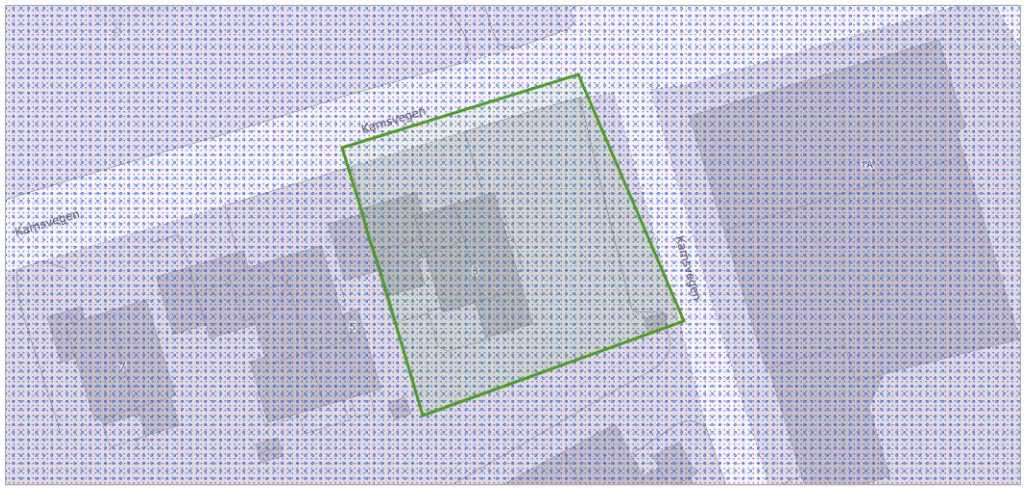
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vannforekomster
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge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

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- 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 - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift 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
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	**Versjon**	08.04.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) 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 terrenginngrep 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 terrenginngrep 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



Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.04.2026



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

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

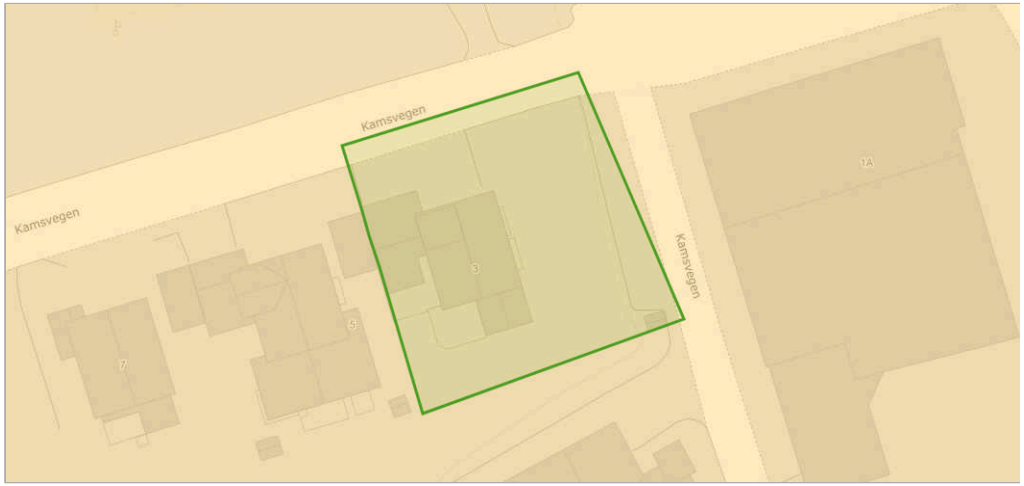
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	08.04.2026



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 innholder 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

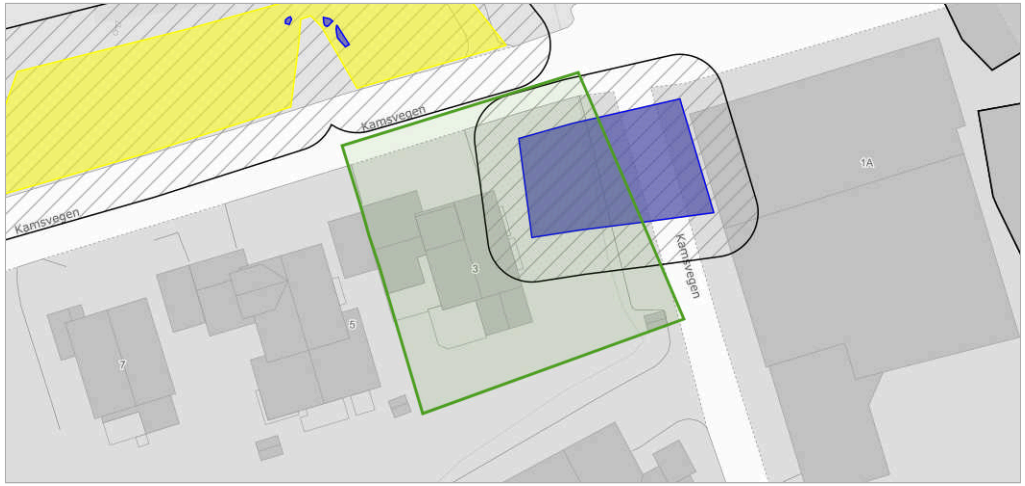
Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

Navn	Faktaark
Romsdalen	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000222)

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.04.2026



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet - fjernet
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne - fjernet
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Lok 4 Åndalsnes sentrum	1539	331399-0	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/331399)

Lokaliteter

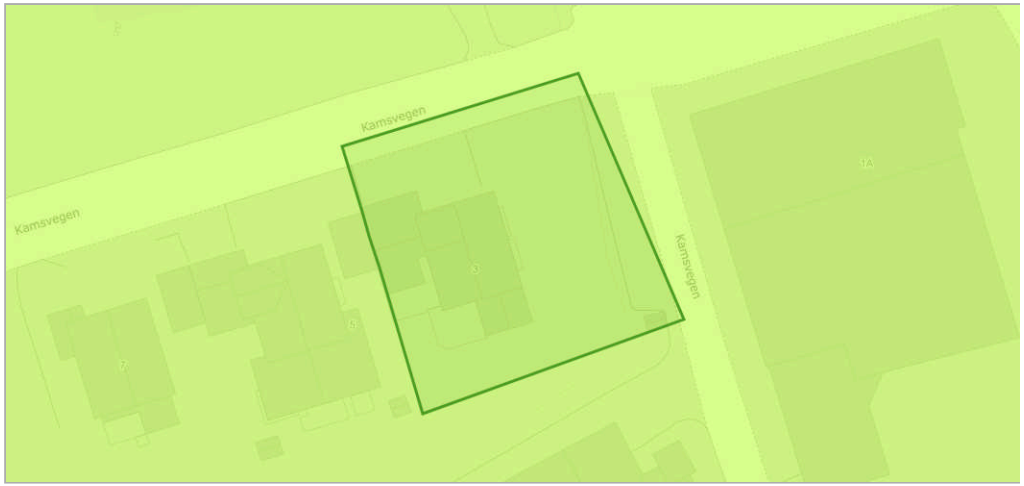
Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Lok 4 Åndalsnes sentrum	1539	331399-0	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/331399)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
331399-0	1539

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2026



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.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Lav kvikkleirefare

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 arealplanar" 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
Tingbakken	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	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 digitale 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 infiltrasjonsegenkaper 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

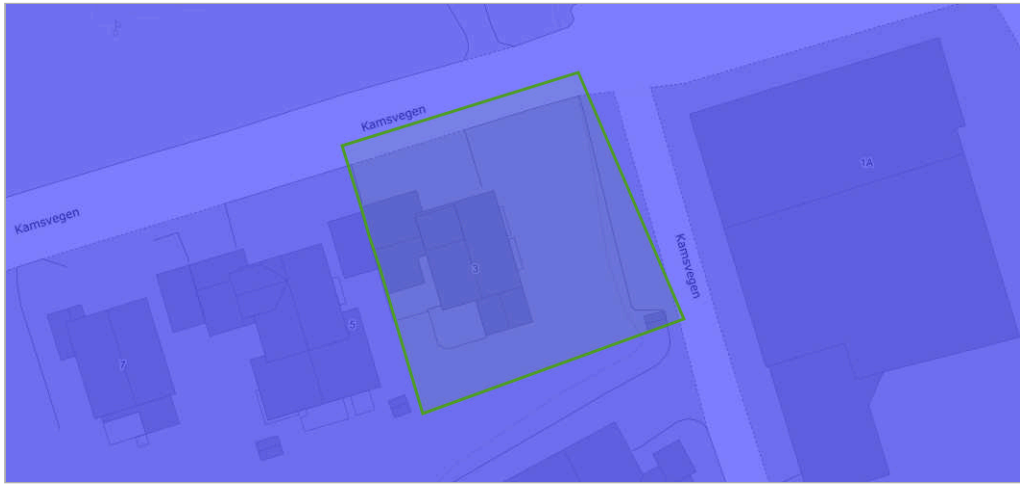
Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.04.2026



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	08.04.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper 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 grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.04.2026



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 avgrensing 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

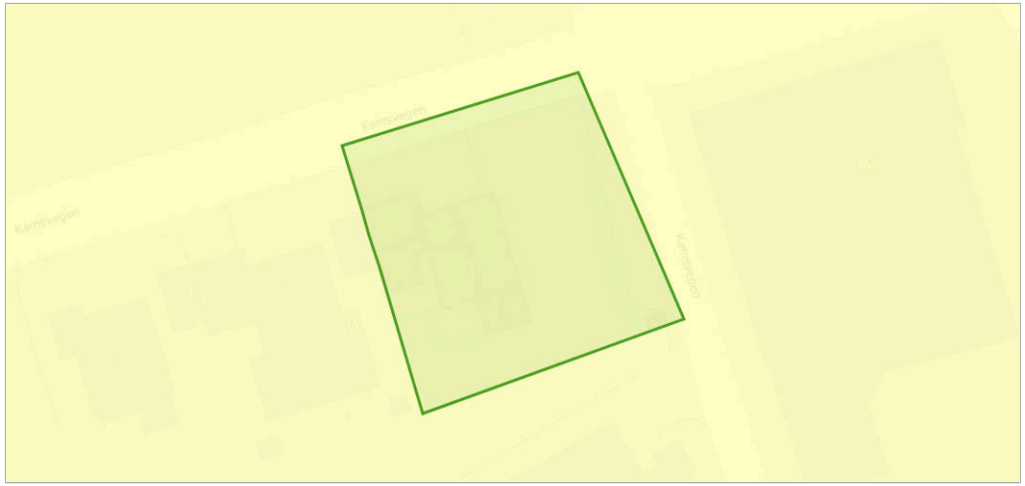
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, 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/m3, 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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

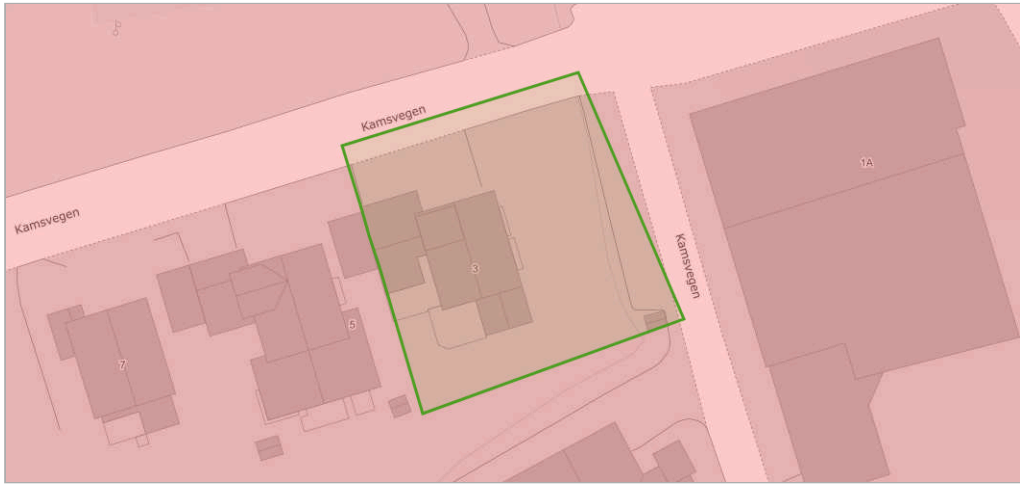
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.04.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, 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/beftett.

Tegnforklaring

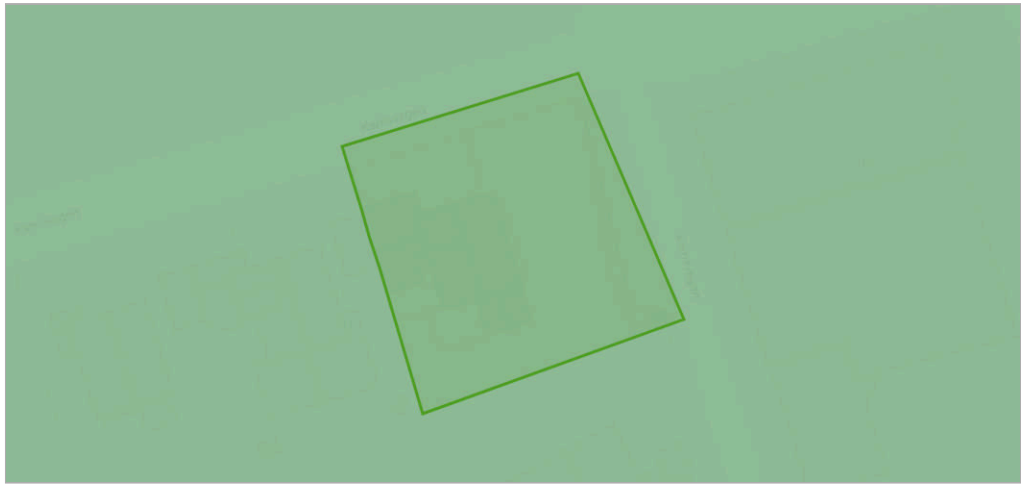
Tettsteder
Tettsteder

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROA - KAMMEN, ÅNDALSNES, RAUMA KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggelinjer som vist på planen.

Boligbebyggelsen.

§ 2

Maksimalt etasjetall er avmerket på hvert enkelt hus på planen. Høyder til gesims skal ikke være over 3,5 m for hus med 1 etasje og 5,5 m for hus med 1 etasje + sokkel.

Maksimumshøyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelse.

Tak med knestokk tillates ikke.

Arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 3

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerders høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder må ikke være over 0,80 m høye.

§ 4

Ved byggemelding skal det på egen grunn eller på fellesareal for flere tomter vises plass for minst 1 1/4 bil pr. leilighet.

Industriområdet.

§ 5

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre ulemper for omliggende strok skal henvises til annet industriareal. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

Vanlige boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan dog tillate innredet boliger som er nødvendige for driften av de ulike anlegg, som vaktmesterleiligheter m.v.

§ 6

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfaste materialer.

De viste isolasjonsbelter skal inngå i de enkelte bedrifters tomter og kan ikke bebygges. Isolasjonsbeltene skal behandles parkmessig.

Områdene mellom byggelinje og gaten skal behandles parkmessig, men bygningsrådet kan gi tillatelse til at deler av områdene nyttes til bilparkering i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsel.

Hvor tomten støter til isolasjonsbelte settes eventuell innhegning i grenses mellom tomt og isolasjonsbelte. Eventuell innhegning i gatelinjen skal utformes som lave parkgjerder, lave murer eller hekker etter bygningsrådets godkjenning. Bygningsrådet kan forlange ensartet utforming av innhegningene for alle tomter langs en gatestrekning.

§ 7

Områdene kan når annet ikke framgår av planen inndeles i tomter etter behov med grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 8

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgraden for industritomtene innenfor bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Maksimal byggehøyde er 2 etasjer og maksimal gesimshøyde 7 m. Gesimshøyden skal måles slik som fastsatt i § 2.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets godkjenning.

§ 9

Ved byggemelding skal vises gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing som godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil pr. 100 m^2 golvflate etter bygningsrådets nærmere bestemmelse i det enkelte tilfelle.

Fellesbestemmelser.

§ 10

Bygningsrådet kan før byggetillatelse gis, forlange framlagt en

samlet plan for vedkommende tomt eller kvartal som viser bebyggelse, atkomst, parkeringsplasser, arealer for eventuell varetransport, lagerarealer og parkmessig behandling.

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som skal vise følgende:

Plassering av uthus, lager- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ, søppelspann.

Planering av tomten med kotehøyder og eventuelle forstøttningsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.

§ 11

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller ferdselen. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Garasjeport som vender ut mot offentlig veg skal ligge minst 7 meter innenfor veglinjen.

§ 12

Bygningsrådet skal godkjenne fargen på bebyggelsen og skal ved sin behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og landskap.

§ 13

Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og ensartet taktekking for bygninger som etter bygningsrådets skjønn hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

§ 14

Branngavler som blir stående synlige i mer enn ett år skal fasademessig behandles.

§ 15

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

§ 16

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rauma kommune til anvendelse.

- - - -

Stadfestet av Det kongelige Kommunal- og arbeidsdepartement den 20. mars 1969.

B E S T E M M E L S E R

vedrørende reguleringes- og bebyggelsesplanen for

. SKOLEOMRÅDET, ÅNDALSNES.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealene disponeres slik som planen viser.

§ 2

For bygninger på tomter som er avsatt til offentlig formål, skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne tomtegrenser og bygningenes størrelse og karakter.

§ 3

På tomter avsatt til offentlig formål er det ikke tillatt å oppføre bolighus. Bygningsrådet kan dog tillate innredet leiligheter som er nødvendige for driften av de offentlige anlegg (vaktmesterboliger mv.)

§ 4

Det skal være fasadepuss på brønngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år.

§ 5

Bygningene innenfor en samlet gruppe skal ha mest mulig ensartet takutforming og taktekking.

§ 6

Bygningsrådet kan, før det tar stilling til byggeprosjektet, kreve utarbeidet en samlet plan for hele anlegget. Slik plan skal vise bygninger, atkomst, parkerings- og garasjeplasser, kjøreareal, fotgjengerareal m.v.

§ 7

Med byggemeldingen skal sendes en situasjonsplan som viser bygningens plassering, tomtens utforming, høyden på terrenget, forslag til beplantning og annen parkmessig behandling samt plassering av tørkestativer, søppelspann m.v.
For bygninger på området skal det avsettes areal for så mange parkeringsplasser og garasjer som etter bygningsrådets skjønn finnes påkrevet.

§ 8

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øyet at bygningene får en god form og materialbehandling, og at de harmonerer med omliggende bebyggelse og terreng. Utvendig veggkledning, farger, puss og taktekking godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Maksimal byggehøyde skal være 3 etasjer.

§ 10

Forretningsbygg kan oppføres hvor det er vist på planen. Forøvrig er innredning av butikker ikke tillatt innenfor området.

§ 11

Det må ikke plantes trær eller andre vekster som etter bygningsrådets skjønn kan bli til ulempe for naboer eller ferdselen.

§ 12

Bygningsrådet skal se til at innhengning mot gate blir ensartet for alle tomter langs samme gatestrekning. Innhengninger samt høyde, utforming og farge på gjerder skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder må ikke være over 0.80 m høye.

§ 13

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 14

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rauma kommune, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet
den 24. august 1966.

Dok. nr. 1698 /1943 dagbokført
Romsdals Sorenskriverembete, 29. septbr.

FESTEKONTRAKT.

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret).

Undertegnede ~~sokne~~prest — ~~residerende kapellan~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets[1]) godkjenning til Finansdepartementet

en parsell på ca. 910 kvm. av

Grytten prestegard — ~~kapellangard~~ — gards nr. 27,

bruks nr. 4, i Grytten herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Parsellen er en del av Tunteigen og danner en firkant som begrenses av rette sider. Den grenser mot nordöst og syöst til hoveabruket i lengder av henholdsvis 30,15 m og 31,40 m, mot sydvest til parsellen Kamsveien nr. 6 i en lengde av 31,50 m, og mot nordvest til Kamsveien i en lengde av 27,80 m. Diagonalmålet fra nordre til söndre hjörne er 42,00 m.
Parsellens areal er som ovenfor angitt ca. 910 kvm.
Parsellen nevnes: Kamsveien nr. 4.
Det vises forövrig til Kart- og Oppmålingsforretning av 16. april 1943.
Det östre hjörne av parsellen ligger i grenselinjen mot gårdsnr. 27, bruksnr. 3.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1. april 1943.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 200,00 som betales til soknepresten — ~~den residerende kapellan~~ eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — ~~innen~~ med en halvdel innen 1. juni hvert år, første gang innen 1. juni 1943, den annen halvdel innen 1. desember hvert år, første gang innen 1. desember 1943.

[1]) Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som nårsomhelst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser. Første termin pr. 1. juni 1943 blir 1/4 av den årlige festeavgift.

N.S.R.Ø. IX-42. 500

När 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks. oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelse, men bare forhold av annen art slik som verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.
Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.
Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.
Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.
For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opptrinsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.
6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet forbrutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.
Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.
Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.
7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.
Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.
9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembetet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m.v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing. til oppmåling, samt avgift for ervervstillatelse.

[1]) Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

12. I henhold til Administrasjonsrådets vedtak 28. mai 1940 nedsettes den årlige festeavgift inntil videre med 20 % til kr.160,oo.
13. Det areal som ligger mellem parsellen og gårdsnr. 27, bruksnr.3 tillegges parsellen inntil det kan tillegges ny nabotomt mot sydøst. Arealet har form av en trekant hvis sider er mot parsellen 31,4o m, mot gårdsnr. 27 bruksnr. 3 33,75 m. Den tredje side er 10,75 m og er forlengelsen av parsellens sydvestre grenselinje. Trekantens areal er ca. 170 kvm.
14. For bruken av det areal som er nevnt i post 13 betales kr.38,oo i tillegg til den årlige festeavgift. Overensstemmende med post 12 nedsettes dette tillegg inntil videre med 20 % til kr.30,4o.

På vegne av Grytten prestegard.
Åndalsnes 20. mai 1943.
Jörgen Rangnes.

Finans- og tolldepartementet.
Oslo, 2. september 1943.
I finansministerens fravær:
P--- Hirsch. fung.
Ivar Ustad.

Godkjennes

med slikt tillegg: "Inntil tomten er bebygget og innflytning har "funnet sted har prestegården rett til å stelle og høste de på tom-"ten stående frukttrær. Når våningshuset på tomten er tatt i bruk, "skal frukttrærne overtas av festeren (eventuelt husets beboere) for "en sum som etter mangel på minnelig overenskomst fastsettes ved "skjönn på slik måte som nevnt i kontraktsframleggets post 2. " Prestegården er berettiget til å nyttiggjöre seg den matjord "og de fyllmasser som midlertidig ble lagt opp på tomten ved utgra-"vingen når utgraving av kjelleren til bygning på tomten begynner."

Kirke- og Undervisningsdepartementet.
Oslo, den 23. september 1943.
Etter fullmakt: Otto Theisen.
Thor Halvorsen.

Dagbok nr. 4291 - 12/10 66
Romsdal sorenskriverembete

Denne kontraktens rettigheter og forpliktelser overføres herved til Per Th. Jordfald, Åndalsnes

Åndalsnes 21. sept. 1966
I tilsynet for Grytten prestegård
Vaal Oksøy

Denne kontraktens rettigheter og forpliktelser overføres herved til undertegnede Per Th. Jordfald.
Per Th. Jordfald
Dorit Jordfald.

Ved finansdepartementets St. prp. nr. for 1963/64 er Stortingets samtykke til salg av kommunen i Åndalsnes innhentet. Salget omfatter festetomten til tomten med påstående i.

Overdragelse. Eiendommen er solgt til Per Th. Jordfald
Åndalsnes som omtalt foranstående.
Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat
Oslo 25 september 1966.
Odd Fullmakt
H. Winter-Hjelm

Grytten Prestegard
Oslo 10. oktober 1966
Kirke- og undervisningsdepartementet
Odd Fullmakt

Dagbok nr. 4615 . dbf. 13/10-66.
Romsdal sorenskriverembete

I samsvar med pristakst 15.mai 1968 er festeavgiften regulert opp til kr 382.
Åndalsnes 20.august 1968
Per Th.Jordfald Dorit Jordfald
Godkjent

Da den foretatte avgiftsregulering er rekvirert av Opplysningsvesenets fond v/Kirke- og undervisnigsdepartemen tet i medhold av kontraktens post 2, og omkostningene ved reguleringen etter samme kontraktsbestemmelse skal bæres av rekvirenten, er avgiftsregulering fritatt for stempelavgift, jfr.stempellovens § 20.
Oslo, 11.Okt. 1968.
Kirke og undervisningsdepartementet
Etter fullmakt
Oscar Skjærseth Thor Fuglerud

Vår dato: 13.04.2026
Deres dato:
Vår ref.: 26/758 - 3 / RUNSOR
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Grytten prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - K00015675

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.allstad.no.** Link til skjemaet finner du her: Overføring av festerett og innhente informasjon | Allstad

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester.
Allstad ber om å få opplyst om når overtagelsesdatoen er, slik at tidspunktet for endring av festeavgiften blir riktig. Legg inn dato på vedlagt egenerklæringsskjema.

Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. Når vi har mottatt skjemaet med informasjon om ny fester, vil videre prosess være avhengig av hvilken behandling du velger:

Alternativ 1: Manuell behandling:

1. Tillegg til festekontrakt sendes via e-post til den som søker om overføring. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.
2. Partene signerer og sender inn kontraktstillegget til Allstad per post.
3. Når Allstad har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og returnerer et eksemplar som skal følge skjøtet til tinglysing. Kontraktstilleget erstatter da grunneiers signatur i skjøtet.

Alternativ 2: Elektronisk behandling:

1. Kontraktstillegg sendes direkte til tidligere og ny fester via postens signeringsløsning. Vær oppmerksom på at e-post med varsel om signeringsoppdrag kan havne i søppelpost. Det er også mulig å gå direkte inn på **signering.posten.no** for å signere.
2. Når vi har mottatt signert kontraktstillegg fra begge parter og egenerklæring om festeformål fra ny fester, oppdaterer vi kunderegisteret vårt og sender dere erklæring om samtykke til overføring av festerett, som skal følge skjøtet til tinglysing.

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 16 130,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 1539-27/4/17/0
Kontraktsnr: K00015675

Fester:	Medfester:
Per Arne Heen	Trine Merete Gulla Heen

1. Nåværende festeavgift før overføring er kr 12 113,-.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 16 130,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 2042.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. **Festeavgiften er engangsløftet.**
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. **Utestående krav er kr 12 113,-** hos Allstad. For opplysninger om eventuelle utestående inkassokrav, vennligst kontakt Kredinor, tlf: 06900 eller kundeservice@kredinor.no. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år.

Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. Allstad har for å sikre en smidig gjennomføring av avtalen ved årlig betaling, fremtidige overføringer og reguleringer, besluttet å endre betalingsdato fra 1. april til dato for kontraktsinngåelse (kontraktsdato). Årlig festeavgift skal betales forskuddsvis. Dette kan gjøres i henhold til kontraktsvilkårene i festekontrakten.
Perioden fester betaler for vil da til enhver tid være ajour. Betalingsdatoen/forfall for årlig festeavgift settes til 1. dag i måneden kontrakten ble inngått eller 1. dag i påfølgende måned dersom kontraktsdato er senere enn den 1. dag i måneden.

Utsendte faktura 2026 med forfall april 2026 gjelder for betalingsperioden fra 01.01.2026 til 31.12.2026. Ny betalingsperiode blir fra 01.04 til 31.03. og betales forskuddsvis med forfall 01.04.

Festeavgift forskudd for ny fester som faktureres ved overføring, ny avgift trukket fra allerede fakturert gammel avgift for perioden:
Fra overtagelsesdato frem til nytt hovedforfall 01.04.2027 (kontraktsmåned).

For å gjennomføre dette, vil det bli oversendt faktura til megler/fester på:

- **Faktura på festeavgift frem til neste hovedforfall til ny fester.**
- **Faktura på adm. vederlag.**

8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesters signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600**,- for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntrer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?
I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?
Administrasjonsvederlag for overføring er kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.
Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet)begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Runa Sorknes
Kontraktsforvalter
Runa.Sorknes@allstad.no
90249424

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

EGENERKLÆRING
FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Grytten prestegard – 1539-27/4/17/0
- Kontraktsnummer: K00015675
- Ny hovedfester navn: , fnr.

1. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig

2. ☐ Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig

3. ☐ Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig

a. ☐ Tomten er ubebygd
b. ☐ Bygningen leies ut
c. ☐ Bygningen er ubebodd
d. ☐ Bygningen brukes i næringsvirksomhet
e. ☐ Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
f. ☐ Annet

4. Overtakelsesdato ved overføring av festeretten
   _____

_____
Fester sin postadresse fylles ut

_____
Sted dato

_____
Festers underskrift

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 4, Festenr 17	**Kommune:**	1539	Rauma
Adresse:				
Veiadresse:	Kamsvegen 3, gatenr 2350 6300 Åndalsnes	**Grunnkrets:**	407	Skoleområdet
		Valgkrets:	1	Åndalsnes
		Kirkesogn:	8010801	Grytten
		Tettsted:	6192	Åndalsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	907,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.03.2023	Avgiver	1539/27/4	-1 046,1
	Matrikkelført:	30.03.2023	Berørt	1539/27/3	0,0
			Berørt	1539/27/3/36	0,0
			Berørt	1539/27/3/37	0,0
			Berørt	1539/27/4/17	0,0
			Berørt	1539/27/4/90	0,0
			Berørt	1539/27/309	0,0
			Berørt	1539/27/601	0,0
			Berørt	1539/27/607	0,0
			Tidligere festegrunn	1539/27/4/25	0,0
			Tidligere festegrunn	1539/27/4/73	0,0
			Mottaker	1539/27/759	1 046,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.04.2022	Berørt	1539/27/3/22	0,0
	Matrikkelført:	31.05.2022	Berørt	1539/27/4	0,0
			Berørt	1539/27/4/17	0,0
			Berørt	1539/27/4/25	0,0
			Berørt	1539/27/314	0,0
			Berørt	1539/27/382	0,0
			Berørt	1539/27/607	0,0
			Berørt	1539/27/613	0,0
			Berørt	1539/27/614	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.03.2018	Berørt	1539/27/4	0,0
	Matrikkelført:	02.03.2018	Berørt	1539/27/4/17	0,0
			Berørt	1539/27/4/25	0,0
			Berørt	1539/27/97	0,0
			Berørt	1539/27/136	0,0
			Berørt	1539/27/382	0,0
			Berørt	1539/27/601	0,0
			Berørt	1539/27/607	0,0
			Berørt	1539/27/613	0,0
			Berørt	1539/27/614	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kamsvegen 3	H0101	Bolig	246,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	246,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	246,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	180775706			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		77,0		77,0			
H01	1	92,0		92,0			
H02		77,0		77,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	52,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.04.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	180775706 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Heen Per Arne	050169

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

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:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

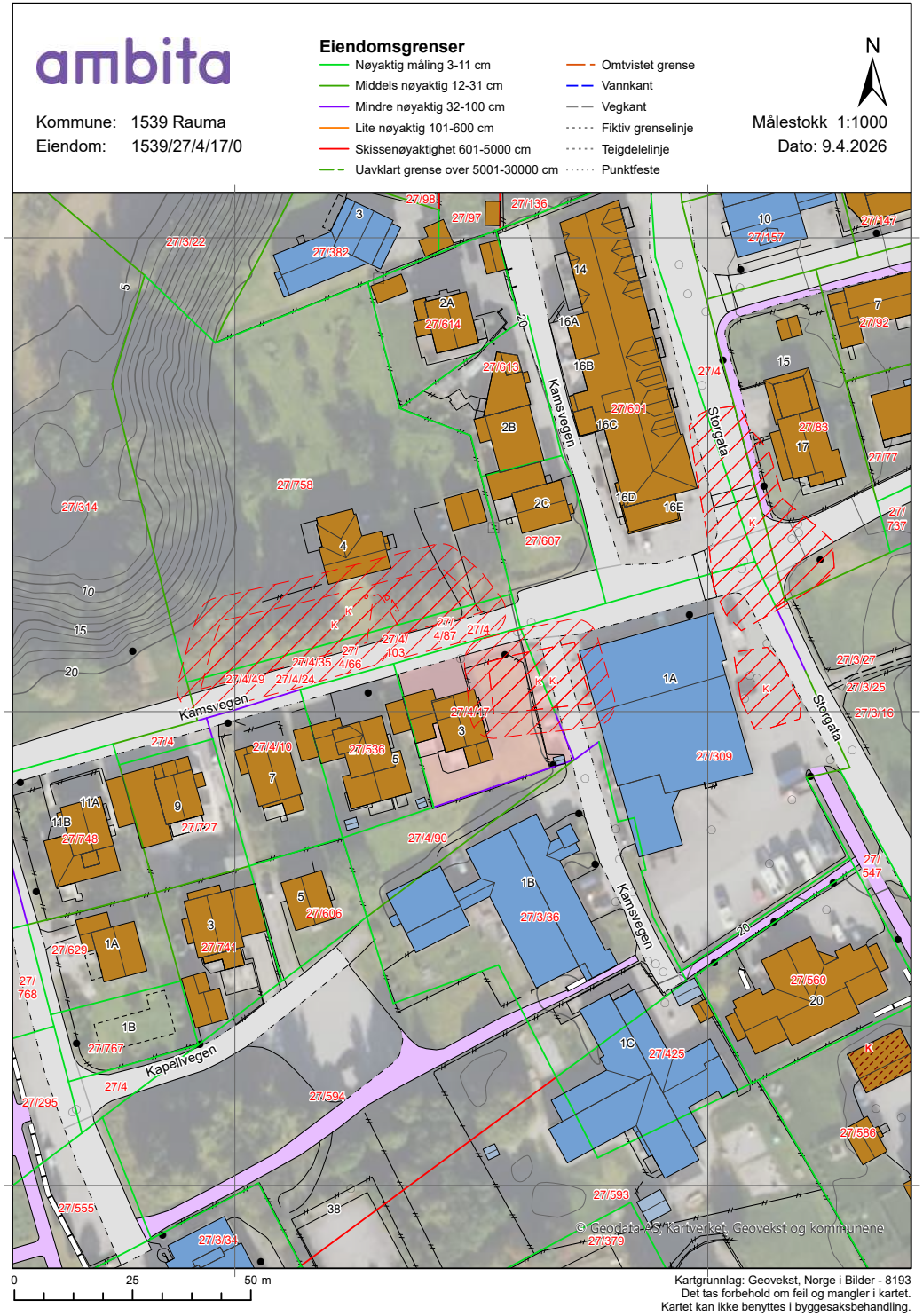
Bygningsnr: 180775692 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/27/4/17/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

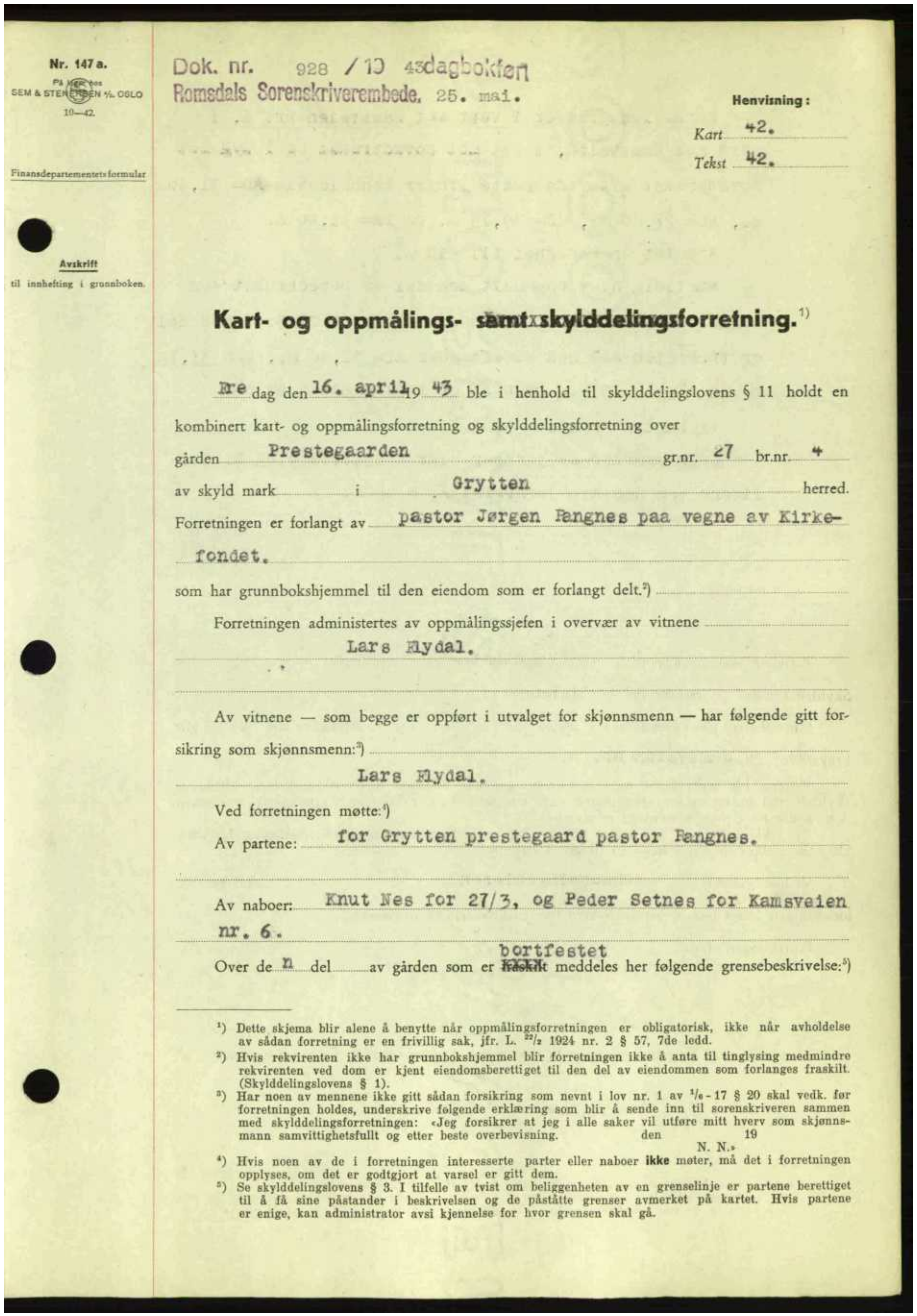
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- 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



Nr. 147 a.
På kgl. bev.
SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10—42.

Finansdepartementets formular

Avskrift
til innhefting i grunnboken.

Dok. nr. 928 / 43 dagbokført
Romsdals Sorenskriverembede. 25. mai.

Henvisning:
Kart 42.
Tekst 42.

Kart- og oppmålings- ~~samt skylddelings~~forretning.[1]

Ære dag den 16. april 19 43 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Prestegaarden gr.nr. 27 br.nr. 4

av skyld mark i Grytten herred.

Forretningen er forlangt av pastor Jørgen Fængnes paa vegne av Kirkefondet.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Lars Klydal.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]

Lars Klydal.

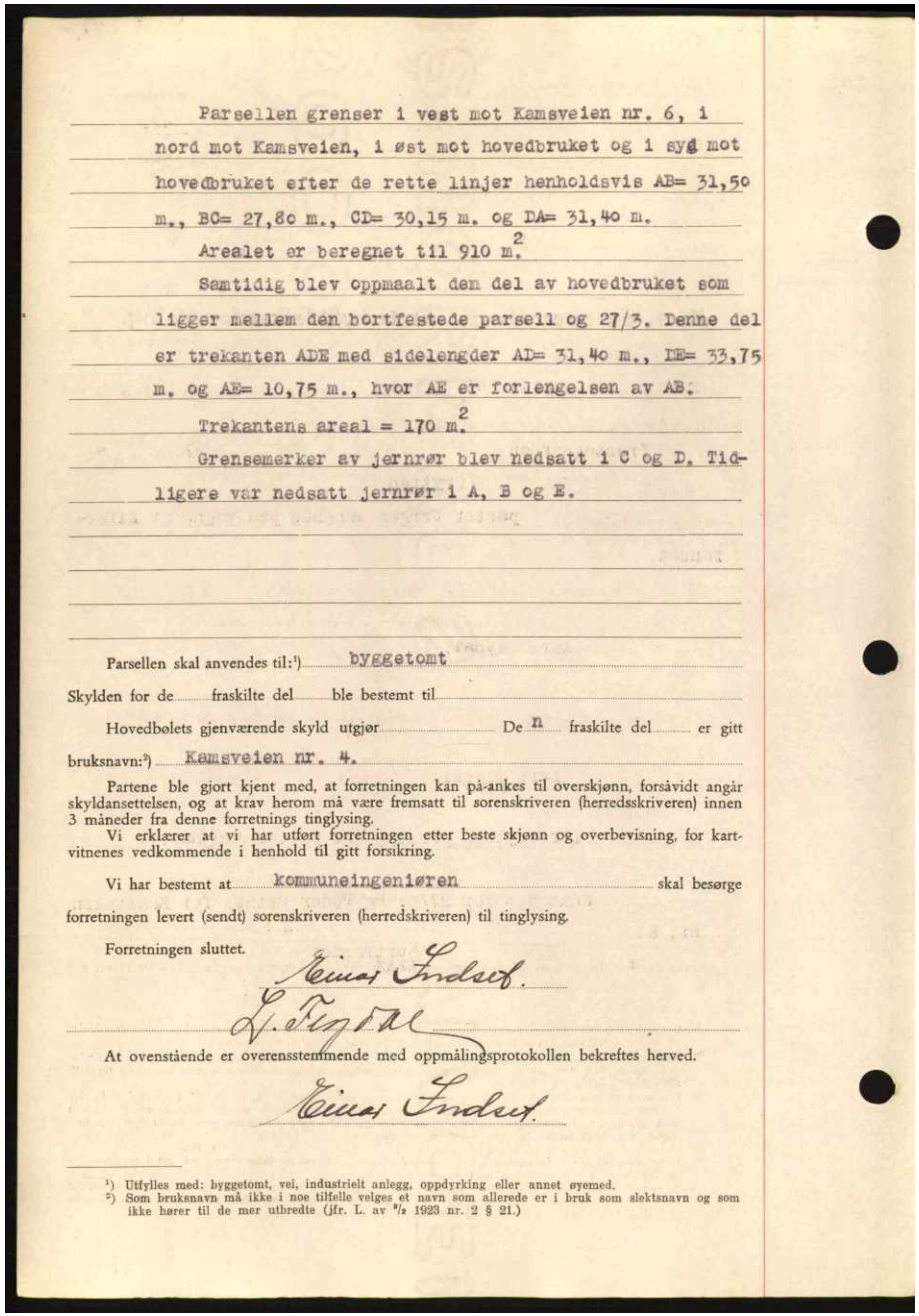
Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: for Grytten prestegaard pastor Fængnes.

Av naboer: Knut Nes for 27/3, og Peder Setnes for Kamsveien nr. 6.

Over de n del av gården som er ~~fraskilt~~ bortfestet meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Parsellen grenser i vest mot Kamsveien nr. 6, i nord mot Kamsveien, i øst mot hovedbruket og i syd mot hovedbruket efter de rette linjer henholdsvis AB= 31,50 m., BC= 27,80 m., CD= 30,15 m. og DA= 31,40 m.

Arealet er beregnet til 910 m².

Samtidig blev oppmaalt den del av hovedbruket som ligger mellem den bortfestede parsell og 27/3. Denne del er trekanten ADE med sidelengder AD= 31,40 m., DE= 33,75 m. og AE= 10,75 m., hvor AE er forlengelsen av AB.

Trekantens areal = 170 m².

Grensemerker av jernrør blev nedsatt i C og D. Tidligere var nedsatt jernrør i A, B og E.

Parsellen skal anvendes til:[1] byggetomt

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] Kamsveien nr. 4.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kommuneingeniøren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Einar Lindset.
L. Fængsal

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

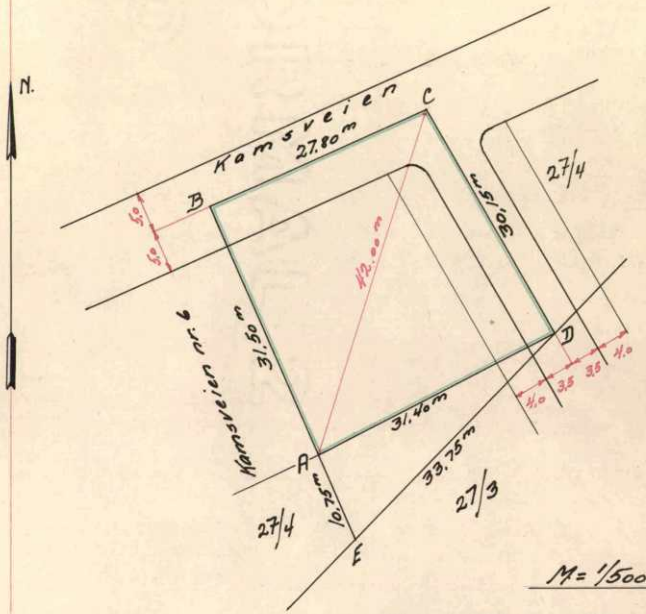
Einar Lindset.

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 27 br.nr. 4

Kamsveien nr. 4 i Grytten.
(eiendommens navn).



M = 1/500.

Areal ABCD = 910 m².

" " ADE = 170 m².

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved

De ..... fraskilte del ..... har fått gr.nr. ..... br.nr. .....

enova

Energiattest



Adresse	
Kamsvegen 3, 6300 ÅNDALSNES	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279231**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180775706**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **286,86 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 069 kWh**



Kamsvegen 3, 6300 ÅNDALSNES

Detaljering

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

Kamsvegen 3, 6300 ÅNDALSNES

Tiltak

Brukertiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

KAMSVEGEN 3

Nabolaget Åndalsnes sentrum - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Åndalsnes stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Åndalsnes stasjon Linje R65	6 min 0.5 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 33 min

SKOLER

Åndalsnes barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 200 elever, 9 klasser	4 min 0.4 km
Rauma videregående skole 300 elever	3 min 0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Grand Hotel Åndalsnes	5 min
Åndalsnes Sentrum	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

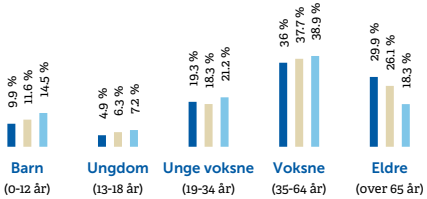
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

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) 36 barn	1 min 0.1 km
Preg barnehager Åndalsnes (1-5 år) 51 barn	12 min 1 km
Åndalsnes naturbarnehage (0-5 år) 40 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åndalsnes Post i butikk	5 min 0.5 km
Rema 1000 Åndalsnes	12 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 88/100

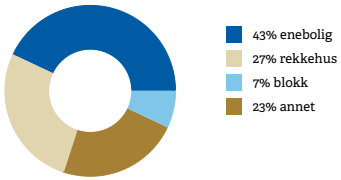
GATEPARKERING
Lett 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 81/100

SPORT

Raumahallen Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km
Øran idrettsanlegg Fotball, friidrett	**18 min** 1.1 km
Helsebanken Åndalsnes	**5 min**
Kick Rauma	**8 min**

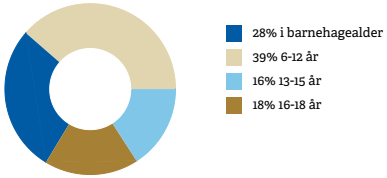
BOLIGMASSE



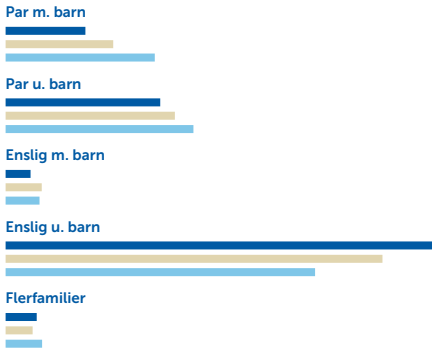
VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	**14 min**
Vitusapotek Åndalsnes	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



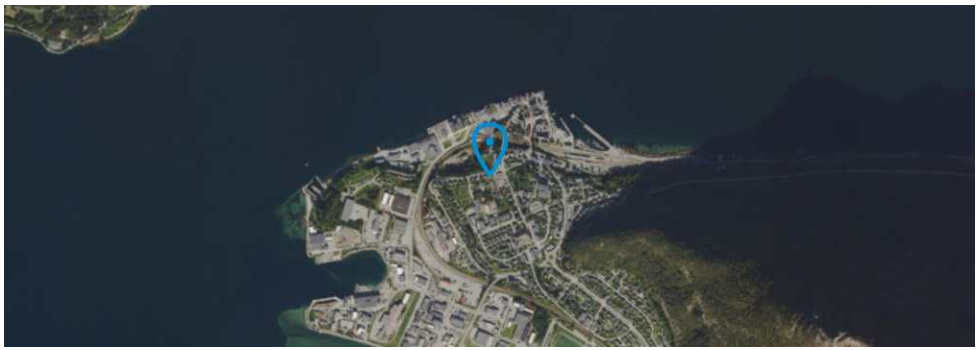
FAMILIESAMMENSETNING

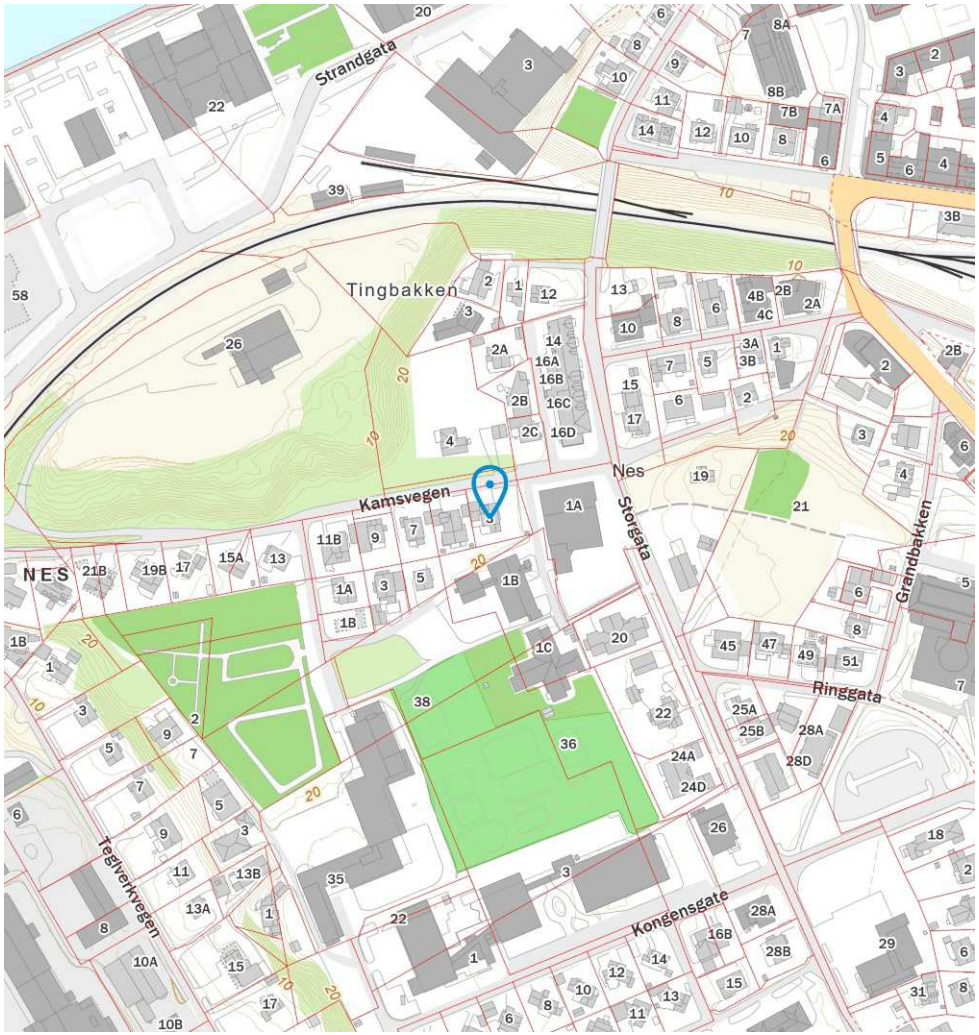


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260136 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Kamsvegen 3, 6300 Åndalsnes.
Gnr. 27, Bnr. 4, Fnr. 17, 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 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 13260136
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no