

Velkommen til

Ytre Mittet 134, 6363 Mittet

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ytre Mittet 134
6363 Mittet

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA	188 m²
Soverom	3

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
Ytre Mittet 134, 6363 Mittet

Registerbetegnelse
Gnr. 150, Bnr. 27, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 657 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 40 000,-

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

Sum omkostninger kr 41 090,- 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 19 247,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt, abonnement/forbruk vann, renovasjon, feie- og tilsynsavgift, tilsyn septiktank og slamgebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 165 m²
BRA - e: 23 m² (drivhus og utebod)
BRA totalt: 188 m²
TBA: 57 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
3 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 291 m² på eiet tomt.
Tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær, samt noe naturtomt. Asfaltert innkjøring med parkering på egen tomt.
Belegningsstein foran hovedinngang, samt på noe områder bak huset. Flaggstang.

Byggeår
1983 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Sokkeletasje: Entrè, vindfang, gang, kjellerstue, soverom, vaskerom og 3 boder.

Eksternt bruksareal:
Sokkeletasje: Utebod.
Drivhus.

Standard
Stue/kjøkken har overflater av laminat på gulv, veggflater med malte plater. Skiferplater over kjøkkenbenker, samt malte plater i format 60x120 cm i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og laminat benkeplater. Enkelte skap med glassdører. Integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, vinskap og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator.

Bad har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak. Hvitmalt ca 150 cm bred baderomsinnredning med heldekkende servant. Dusjhjørne i glass med trykkstyrt armatur. Gulvmontert toalett. Avtrekksventil i tak tilknyttet avtrekksanlegg, med tilluft via spalte i dørkarm/terskel.

Vaskerom/bad med malt betonggulv, malt puss på vegger, samt panel i innvendig tak. Gulvmontert toalett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Vaskekum i stål. Dusjkabinett i plast med trykkstyrt armatur. Lufteventil i tak. Rommet har stråleovn på vegg.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Ytre Mittet i Rauma kommune, med landlig og rolig beliggenhet langs fylkesvei 151, ca. 2 km fra Mittet sentrum. Det er ca. 12 km til Åfarnes, hvor man finner barne- og ungdomsskole samt gode forbindelser mot både Molde og Åndalsnes. Kommunesenteret Åndalsnes ligger ca. 45 km unna og byr på et bredt servicetilbud med blant annet butikker, jernbanestasjon, rådhus og videregående skole. Døgnåpen selvbetjent nærbutikk i sentrum på Mittet.

Adkomst
Avkjøring fra offentlig vei. Eiendommen har adkomst over gnr. 150 bnr. 1. Det foreligger ingen tinglyst veirett eller annen dokumentert adkomstrett. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette forholdet. Konferer megler.

Byggemåte
Takkonstruksjon av W-takstoler med taktro av plater og med taktekking av pappshingel og papp. Takrenner og nedløp i plast og stål/aluminium. Vindskier av tre med gavlbeslag over. Beslått pipe over tak. Løst montert takstige. Yttervegger i isolert bindingsverk, i hovedsak med stående malt trekledning, men med noe innslag av liggende panel. Vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass. Hoveddør i malt tre og 2-lags glass. Biinngangsdør i kjeller og hovedetasje i malt tre og 2-lags. Katteluke er montert i biinngangsdør i hovedetasje. Verandadører i malt tre og 3-lags glass i stue og hovedsoverom. Nord og vestvendt veranda i trekonstruksjon med

utgang fra stue, med rekkverk i tre. Nordvendt lufteveranda i trekonstruksjon med utgang fra hovedsoverom. Utvendig trapp i strekkmetall ved biinngang i hovedetasje. Tretrapp i terreng ved veranda. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (stekeovn, koketopp, vinskap og oppvaskmaskin) medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.11.1983.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Rekkverk på altan foran stue (over bod)
- Fylling inntil grunnmur
- Utvendig trapp til inngang 1. etasje
- Utvendig pussing av murer

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Kjellerstue er på byggegodkjente tegninger benevnt som hobbyrom. Opprinnelig matbod og klesrom er slått sammen til et rom og benyttes i dag som bod. Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

På godkjente tegninger fra byggeår er det vist en mindre veranda på boligens gavlfasade. Denne fremstår i dag som en vesentlig utvidet terrasse, og det er i tillegg etablert et overbygget uteoppholdsareal som ikke fremgår av mottatte tegninger. Videre er det etablert balkong på motsatt fasade som heller ikke fremgår av byggegodkjente tegninger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at nevnte endringene er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Vedovn på stue. Luft-luft-varmepumpe av eldre dato med innedel i stue. Varmekabler i baderomsgulv, samt i deler av entre og kjellerstue. Stråleovn på vaskerom. 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
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 ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder, men det kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse dersom bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende

bestemmlser. Tiltak kan i slike tilfeller gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.

Kommuneplan
Plan-ID: 153901095
Navn: Mittet
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 01.08.1995

Delareal: 1 291 m2
Arealbruk: LNF-område m/spredt boligbygging, Nåværende

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Privat septik med kommunal tømming. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at eksisterende avløpsløsning har utslippstillatelse eller er godkjent av kommunen. Kjøper må selv undersøke forholdet nærmere. Megler har ikke kontrollert dette, og kan ikke garantere at dagens løsning er lovlig eller tilfredsstiller gjeldende krav. Kommunen kan stille krav om tilknytning til offentlig avløp, søknad om utslippstillatelse og/eller etablering av godkjent renseanlegg ved utvidelse/etablering av offentlig avløpsnett. Kjøper overtar ansvaret og risikoen, herunder også eventuelle kostnader knyttet til fremtidige pålegg knyttet til avløpsforholdene."

Selger opplyser at kommunen har orientert om at det kan bli aktuelt å gi pålegg om sikring eller gjenfylling av en eldre vannbrønn på eiendommen. Det foreligger per dags dato ikke noe pålegg fra kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til forholdet.

Eiendommen har adkomst over gnr. 150 bnr. 1 og gnr. 150 bnr. 6. Det foreligger ingen tinglyst veirett eller annen dokumentert adkomstrett. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette forholdet. Konferer megler.

Skattemessig formuesverdi
kr 504 235,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 016 939,-.

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 14 000 000, 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
Erlend Vik Sæterøy Mittet

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 2407
Dato: 14.03.1983
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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 11 datasett:
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Løsmasser N50/N250

- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 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.

Selger opplyser at utekran har en sprekk og bør byttes ut.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
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,-
Fotograf kr. 3 790,-
Tilstandsrapport kr. 18 000,-
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 AS, 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 Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik

- Fotograf Efkt

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v. EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09.10.2026 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:

Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Avtrekksanlegget er ute av drift. Manglende ventiler (kun åpne spalter) på vinduer.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Ytterdører
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmepumper
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Tomteforhold - Septiktank
- Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da deler av anlegget er utført av eier/ufaglært

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Hovedveranda, med tilhørende utebod under, er bygget større enn det som framgår på byggetegningene. Det foreligger ingen tegninger av drivhuset.

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Silikonfuger mellom gulv og vegg har sprukket noen få steder ved dusj. Det bør monteres avtrekksvifte på baderommet. Hodet på blandebatteri på vaskerommet, stor kummen, bør byttes pga liten sprekk i hodet. Dusjkabinett på vaskerom er gammelt og delvis ødelagt. En liten sprekk i murgulvet på vaskerommet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Har fuget igjen med silikon på de steder hvor det var dårlig på baderom ved dusjen. Resten av mangler ovenfor er ikke utbedret. Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Et overskap og speil på veggen på baderom ble endret på. Noen små skruhull i fliser er synlig. Lagt opp vannledning til utekran fra vaskerom. Et hull gjennom mur, tettet med tetningsmasse rundt vannledning og ute kran. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Det var smått påbegynt muggdannelse oppe på kaldloft da jeg kjøpte huset. Det er en liten sprekk i ytterpanel ute på fremsiden. Et vindu på østveggen har en liten glipe og er vanskelig å lukke helt igjen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Jeg laget større hull for ventilasjon på endevegger. Og åpnet opp for lufting langs raften for der var det tett med papp. Siden det var gjort har loftet vært tørt og fint. Skaden på panel på yttervegg er ikke utbedret. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Jeg ble fortalt at forrige eier hadde skiftet yttertaket. Når vet jeg ikke. Nå er det takshingel. Jeg skrev ufaglært for jeg vet ikke hvem som har gjort det. Men det er mest sannsynlig faglærte tror jeg. Fasaden er malt opp igjen på nytt av meg i 2020. Panel, karmer og mur. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

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? Glasset til verandadør til balkongen er skittent på innsiden.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Satt opp et drivhus i hagen. Satt opp en liten vedbod ute i hagen. Montert opp nytt rekkverk på terrasse. Lagt nye terrassebord og rekkverk på balkong. Lagt på stålplater på undertak over utebod, under terrassen. Det gamle var råttent. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Litt påbegynt skjevhet i veggmuren til uteboden mot sjøen. Den ytterste frittstående muren. En 20 cm sprekk i murgulv på vaskerom. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Det ble satt opp en støttebjelke i uteboden til muren. Sprekken i gulvet på vaskerommet er det ikke gjort noe med. Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Dreneringsrør i bakken har vært tette av løv og grus på begge avløp. Avløpsrør på fremside var sprukket. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Jeg fikk tatt ut sediment fra dreneringsrør, rensket takrenner og spylt godt i dreneringsrør, har ikke hatt noen problemer siden. Avløpsrør ned til dreneringsrør på fremsiden er byttet ut. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Det har bare vært som nevnt tidligere

påbegynte muggdannelse på kaldloft da jeg kjøpte huset. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Jeg laget større hull for ventilasjon på endevegger. Og åpnet opp for lufting langs raften for der var det tett med papp. Siden det var gjort har loftet vært tørt og fint. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Det var mus her da jeg kjøpte huset. Det var mus i vegg på vaskerom og mistanke om mus på loftet. Jeg leide inn rentokil for å se på det. De fant muselort på loftet og noe gnag på ventilasjonskanal på loftet. Jeg åpnet en liten del av veggen på vaskerommet og fant et musebol. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Musebolet ble tatt vekk. Plasser rundt vindu og dører der mus kan ha kommet seg inn fra ytterside ble tettet igjen med lister. Jeg har ikke lagt merke til noen lyder fra veggen eller fra loftet siden. Jeg er ikke 100 % sikker på at musene er borte, men jeg merker det ikke lengre. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Det var dårlig trykk i vannkranen i en periode. 2024/2025. Her og hos noen andre boliger. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? De gravde opp vannledningen fra vannverket ovenfor eiendommen. Koblet seg av den gamle vannbrønnen som gikk til huset. Satt inn en ny ventil og satt ned omslagsrør opp til overflaten av bakken. Det var visst også en luftlekkasje på et annet sted på vannledningen på andre siden av mittetdalen. Etter det har trykket vært stabilt. Firmanavn: Rauma kommune. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Som nevnt ovenfor har kommunen vært her og fikset det dårlige trykket og koblet vannledning AV den gamle brønnen. Nå er vannforsyningen kun fra vannverket. Det er septiktank. Slamutskiller.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Avtrekksviften som er på loftet er avkoblet fra tidligere eier. (mistanke om den bråkte mye?) Det er avtrekksventil på kjøkken, vaskerom og på bad som går på samme avtrekksvifte på loft. Jeg bruker kun avtrekksvifte på kjøkken som går direkte ut. Ventilene på bad og vaskerom er stengt siden de ikke virker og lukt fra matlaging sprer seg til bad og vaskerom.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Pipen ble murpusset og kalkmalt. En ny jøtul peis ble satt inn med riktig dimensjonert røykrør og glassplate under peisovn. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Det har blitt gjort en større og noen mindre endringer på det elektriske anlegget. Kjøkkenet mot stue hadde en ikke bærende vegg som ble fjernet og noen deler av det elektriske anlegget ble bygget om for å tilpasses det nye kjøkkenet. En 10A sikringskurs (kurs nr5) til stikk-kontakter på stue ble lagt om og forlenget pga den fjernede veggen. Arbeidet ble gjort ifh til krav om å legges i rør og riktig dimensjonert kabling med koblingsboks. Stikkontakt til kjøkkenvifte ble flyttet lengre opp på veggen for å være skjult bak ventilatorhette. Ledningene ble forlenget ut ifra koblingspunkt i veggen, samme kvadrat på ledningen ble brukt og lagt i rør. En dobbel stikk-kontakt er byttet ut med nyere sort over kjøkkenbenk. Pop-up stikk-kontakter medUSB ble montert på kjøkkenbenk og plugget i originale stikk uttak. En trådløs bryter ble koblet til lampepunkt i taket over trappen. En utelampe over terrasse ble koblet til på et punkt oppe på loftet og ut gjennom veggen med gjennomføring. En stikk-kontakt ble flyttet fra inne i gangen oppe til utvendig på fasade bak huset ved verandadør. Stikk-kontakter på kjellerstue ble ombygd med utforingsring pga platetykkelse. Kjøpt hos elektrikerfirma. En utelampe på husets østvegg ble flyttet på. kortet ned kabling. Taklamper og vegglamper har blitt byttet ut med nye. Noen bryter deksel og stikk-kontaktdeksel er blitt lakkert om til svart. Resten av husets elektriske anlegg er originalt fra da jeg kjøpte huset.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Det eneste jeg vet om er at kommunen har sagt at jeg KAN få et pålegg om å stenge igjen den gamle vannbrønnen. Men jeg har enda ikke fått noe pålegg om det, det har bare vært snakk om det.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Forrige eier bygde ny terasse ute opp mot skogen og mot sjøen. Jeg satt opp et drivhus og en liten vedbod i hagen. Er tiltaket godkjent av kommunen? Det er ikke søknadspliktig å sette opp drivhus. Og det er ført inn i kartverket.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Pga mus så kom rentokil på befaring og lagde en rapport.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Drivhus har kun rammeverk, noe råteskader og mangler tak og vindu.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Jeg har malt vegger og tak på flere rom. Lagt nytt laminatgulv med underlag på flere rom. Lagt nytt listverk på flere rom. Malt trappen inne på nytt. Montert persienner. Laget nytt rekkverk ved trappeoppgang. Tapetsert og malt vegger på stue, kjøkken og gang i 2 etg. Montert vindusposter på stue i 2 etg. Bygd nytt kjøkken med ny vask, vannkran og avløpsrør. Hvitevarer inkl i kjøkken. Frittstående kjøleskap. Bygd
spiletak i gangen i 1 etg. Finn installert fiberlinje til huset. (fagfolk) Jeg har hogd ned mye skog rundt om på eiendommen for å få bedre solforhold og åpenhet. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Med tanke på arbeidet på det elektriske anlegget som jeg har gjort selv, så har jeg handlet i god tro med tanke på at jeg har elektro-bakgrunn innen utdannelse og søkte mye på nett før jeg startet og kom frem til at jeg kunne gjøre det selv den gangen. Nye regler endres kontinuerlig. Så nå ser jeg at det ikke er lov lengre. Men da jeg handlet så forsto jeg det sånn at jeg kunne gjøre det selv. Og alt fungerer som det skal og er gjort etter kravene som var da. Deler av oppkjørsel tilhører ikke eiendommen til ytre mittet 134. Men ser heller ikke ut til å ha noen eiendomsadresse ifølge kartverket. Jeg har aldri hatt noen problemer med det uansett. Jeg har hatt problemer 1 vinter 2025-2026 med mye isdannelse i oppkjørselen. Trolig pga tømmerhogsten som har vært over eiendommen oppe i lia her og en mild vinter. Det var noe saltutslag på murvegger i 1 etg da jeg kjøpte huset i 2019. men det har ikke forandret seg noe på de årene jeg har bodd her. 1 vindu på soverommet i 2 etg på østveggen har en glipe og er vanskelig å lukke 100%. Veps kan forekomme på sommer men jeg har brukt permitrin for å få dem vekk.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 09.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 30.09.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 25.11.1983
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport og kart
- Områdeanalyse
- Tinglyst erklæring datert 14.03.1983
- Energimerking

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

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

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

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

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










WELCOME TO
OUR PATIO
COFFEE























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
RAUMA kommune
gnr. 150, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26083 **Eiendomsverdi ref nr:** PJ1296

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
Uavhengig Takstingeniør
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 fra 1983.

Boligen synes å være normalt vedlikeholdt og har normal slitasje i forhold til bygningsdelenes alder.
Boligen vurderes til å være i relativt god stand, dog med noe behov for videre vedlikehold, se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av W-takstoler med taktro av plater og med taktekking av pappshingel og papp.
Takrenner og nedløp i plast og stål/aluminium.
Vindskier av tre med gavlbeslag over.
Beslått pipe over tak.
Løst montert takstige.
Yttervegger i isolert bindingsverk, i hovedsak med stående malt trekledning, men med noe innslag av liggende panel.
Vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass.
Hoveddør i malt tre og 2-lags glass.
Biinngangsdør i kjeller og hovedetasje i malt tre og 2-lags.
Katteluke er montert i biinngangsdør i hovedetasje.
Verandadører i malt tre og 3-lags glass i stue og hovedsoverom.
Nord og vestvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra stue, med rekkverk i tre.
Nordvendt lufteveranda i trekonstruksjon med utgang fra hovedsoverom.
Utvendig trapp i strekkmetall ved biinngang i hovedetasje.
Tretrapp i terreng ved veranda.

INNVENDIG Gå til side

Sokkeletasje har vinylbelegg og laminatparkett på gulv, malte plater, tapet, og puss og panel på vegger, samt panel og malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Hovedetasje har laminat på gulv, malte plater på vegger, samt malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Vedovn med glassdør og med glassplate under i stue i hovedetasje.
Innvendig trapp i tre med åpne malte trinn.
Malte glatte dører og malte fyllingsdører som innerdører.
Faste hyller i enkelte boder.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/bad med malt betonggulv, malt puss på vegger, samt panel i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskekum i stål.
Dusjkabinett i plast med trykkstyrt armatur.
Lufteventil i tak.
Rommet har stråleovn på vegg.

Bad har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Hvitmalt ca 150 cm bred baderomsinnredning med heldekkende servant.
Dusjhjørne i glass med trykkstyrt armatur.
Gulvmontert toalett.
Avtrekksventil i tak tilknyttet avtrekksanlegg, med tilluft via spalte i dørkarm/terskel.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken har overflater av laminat på gulv, veggflater med malte plater.
Skiferplater over kjøkkenbenker, samt malte plater i format 60x120 cm i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og laminat benkeplater.
Enkelte skap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, vinskap og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med kobber vannledninger og avløpsrør av plast.
200 liter varmtvannsbereder, plassert i vaskekjeller.
Boligen er ventilert med friskluft gjennom ventiler i vinduer/vegg og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Luft-luft-varmepumpe av eldre dato med innedel i stue.
El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Overspenningsvern i anlegget.
Varmekabler i baderomsgulv, samt i deler av entre og kjellerstue.
Stråleovn på vaskerom.
Panelovner som oppvarming.
6 kg pulverapparat.
Røykvarselere i begge etasjer.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i skrått terreng på byggegrunn av dels fjell og dels løsmasser.
Kjellervegger i leca med pussede og malte utsider.
Drenssystemet av plast.
Støttemur i leca ved biinngangsdør i sokkeletasje.
Offentlig vannforsyning via privat stikkledning av kobber.
Plast avløpsrør til privat septiktank av glassfiber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hovedveranda, med tilhørende utebod under, er bygget større enn det som framgår på byggetegningene.

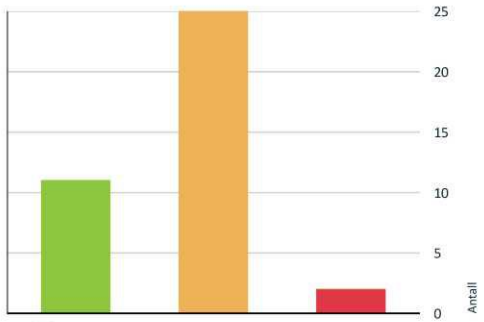
Drivhus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over bygningen

Sammendrag av boligens tilstand

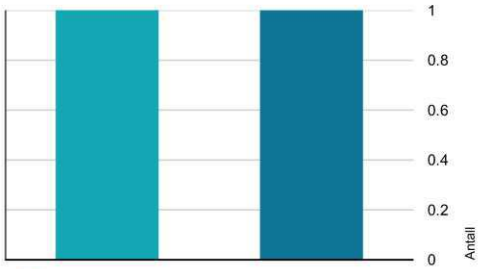
Fordeling av tilstandsgrader



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.
Kaldloft er besiktiget kun i områder med gangbart gulv.
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

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da deler av anlegget er utført av eier/ufaglært.

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår ihht eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Oppusset stue/kjøkken
	Modernisering	Innvendig oppussing etter kjøp i 2019

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av pappshingel fra byggeåret på takside mot nord.
Taktekking av papp fra ca 2015 på takside mot sør.
Pappen er lagt over tidligere pappshingel.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Shingel på takside mot nord



Papptekking på takside mot sør

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret mot nord.
Takrenner og nedløp i stål/aluminium av nyere dato mot sør.
Vindskier av tre med gavlbeslag over.
Beslått pipe over tak.
Løst montert takstige.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å ivareta sikkerheten ved feiing og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd.



Løst montert takstige

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Konstruksjon av W-takstoler med taktro av plater.

Vurdering av avvik:

• Fuktskjolder i undertak.
Fuktmåling viser imidlertid at bygningsdelen er tørr på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder i undertak bør følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer over tid.
Selv om fuktmåling viser at konstruksjonen er tørr nå, kan tidligere fukt gi økt risiko for fremtidige skader dersom årsaken ikke er utbedret.



Skjolder i undertak

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i isolert bindingsverk, i hovedsak med stående malt trekledning, men med noe innslag av liggende panel.
Bygningen er sist malt i 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av felter med liggende kledning.

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

• Stedvis noe blærete maling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av felter med liggende kledning for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som over tid kan gi skader og redusert levetid.

• Veggene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt etterisoleres eller oppgraderes ved behov, for å redusere varmetap og trekk.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og redusert komfort sammenlignet med nyere bygg.

• Det bør utføres skraping og maling av områder med blæredannelse for å hindre videre forringelse av kledningen og redusere risiko for fukt- og råteskader.



Blærete maling

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Endel av vinduene har fått nye 2-lags isolerglass i 1991.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Vindu på soverom i hovedetasje er vanskelig å lukke.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Manglende innpussing av vindu i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør justeres og eventuelt vedlikeholdes for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og risiko for ytterligere skader på vinduene.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer eller glass må skiftes ut for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør utføres innpussing rundt vinduet for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt og trekk. Manglende innpussing kan føre til, fuktskader og redusert levetid på vinduskonstruksjonen.



Vinduet er vanskelig å lukke

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Manglende innpussing av vindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i malt tre og 2-lags glass fra 2013.
Biinngangsdør i kjeller og hovedetasje i malt tre og 2-lags fra byggeåret.
Katteluke er montert i biinngangsdør i hovedetasje.
Verandadører i malt tre og 3-lags glass i stue og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

• Dører er noe slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.
Punktert glass i verandadør på hovedsoverom.

• Manglende innpussing av dør i sokkeletasje.

• Med unntak av hoveddør er ytterdører av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold av dører for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.
Dersom skadene er omfattende, bør utskifting av dører vurderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

• Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens.

• Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det bør utføres innpussing rundt døra for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt og trekk. Manglende innpussing kan føre til, fuktskader og redusert levetid på dørkonstruksjonen.

• Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av eldre ytterdører for å oppnå bedre tetting og isoleringsevne.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for trekk og fuktskader rundt døråpningene.



Punktert glass i verandadør



Katteluke



Manglende innpussing

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nord og vestvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra stue, med rekkverk i tre.
Nordvendt lufteveranda i trekonstruksjon med utgang fra hovedsoverom.
Rekkverkspiler er utskiftet senere år.
Terrassebord på luftevereanda er utskiftet senere år.

Vurdering av avvik:

• Malingslitt håndløper på lufteveranda.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløperen bør pusses og males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forringelse.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for råte og redusert levetid på håndløperen.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.



For lavt rekkverk.
Malingslitt håndløper



For lavt rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i strekkmetall ved biinngang i hovedetasje.
Tretrapp i terreng ved veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater av vinylbelegg og laminatparkett på gulv i sokkeletasje.
Betonggulv i utvendig bod.
Overflater av laminat i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

• Stedvis noe eldre og slitte overflater i boder i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overflatebehandle eller skifte ut slitte gulv for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid .
Gulv i gang i sokkeletasje skiftes til laminat før salg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater av malte plater, tapet, og puss og panel på vegger i sokkeletasje, samt panel og malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Overflater av malte plater på vegger i hovedetasje, samt malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Stedvis noe eldre og slitte overflater i boder i sokkeletasje.

• Noe skjoldete takmaling i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes oppussing eller fornyelse av de eldre og slitte overflatene for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre ytterligere slitasje og redusert brukskvalitet over tid.

• Det bør vurderes å male taket på nytt for å utbedre skjoldete partier, da dette kan påvirke det estetiske inntrykket av rommet. Skjolder i takmaling har normalt ingen bygningsmessige konsekvenser, men kan redusere boligens visuelle kvalitet.



Noe skjoldete takmaling

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Underetasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom under- og hovedetasje.
Planhet er målt i kjellerstue og soverom i sokkeletasje, samt stue/kjøkken og hovedsoverom i hovedetasje.
Det måles 11 mm høydeforskjell over rommet i kjellerstue, rommet har ca 11 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 14 mm høydeforskjell over rommet i soverom i sokkeletasje, rommet har ca 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 15 mm høydeforskjell over rommet i stue/kjøkken, rommet har ca 12 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 8 mm høydeforskjell over rommet i hovedsoverom, rommet har ca 8 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ettløps leca pipe.
Sotluke er plassert i kjellerstue.
Vedovn med glassdør og med glassplate under i stue i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.



Brennbart trevirke for nært vedovn

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (entre) har laminatgulv og påforet yttervegg med malte plater.
Hulltaking er foretatt påforet vegg, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25%.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan forebygges.
Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for sopp, råte og skader på konstruksjonen.



Fuktig påforingsvegg

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med åpne malte trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tilstandsrapport



For stor åpning i opptrinn



For store åpninger i rekkverk



Manglende håndløper

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører og malte fyllingsdører som innerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ihht eier har det vært mus i bygningen.
Det observeres ekskrementer fra mus på kaldloft og ved hulltaking i påforet vegg i entre.
Det har vært musebol i vegg i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere/mus) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Musefeller og ekskrementer på loft



Hull i vegg etter fjerning av musebol

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Faste hyller i enkelte boder.

VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bad med malt betonggulv, malt puss på vegger, samt panel i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskekum i stål.
Dusjkabinett i plast med trykkstyrt armatur.
Luftventil i tak.
Rommet har stråleovn på vegg.
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen form for tettesjikt på gulv eller i våtsoner på vegger i forbindelse med servant, vaskekum og dusjkabinett.
Det er saltutslag på vegger.
Brist i vegg på dusjkabinett.
Rommet fungerer med dagens tilstand og bruk, men oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Saltutslag på vegg



Brist i dusjkabinett



Manglende membran/tettesjikt på gulv

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 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 11 %.



Tørr vaskeromsvegg

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ihht eier oppusset ca 2002.
Aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Tilstandsrapport



Bad

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialbruk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis på vegger og malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

• Enkelte utettede hull i våtsone

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Hull i våtsone bør tettes for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og utvikling av sopp eller råte.



Utettede hull i våtsone



Vindu våtsone

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• 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.

• 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.

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Sprekk i flis



Høyde ved dør



Høyde ved sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig membran/slukmansjett sluk, slik at det er grunn til å tro at det er smøremembran under flisene.
Det er plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Membran er ført over klemring ikke under klemring slik korrekt utførelse skal være.

• Smøremembran i gulv og på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Det anbefales at utførelsen rundt sluk vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, slik at membran føres korrekt under klemring.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da tettesjiktet ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.



Sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvitmalt ca 150 cm bred baderomsinnredning med heldekkende servant.
Dusjhjørne i glass med trykkstyrt armatur.
Gulvmontert toalett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i tak tilknyttet avtrekksanlegg, med tilluft via spalte i dørkarm/terskel.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke, da sentral avtrekksvifte ikke er i drift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 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 12%.



Tørr baderomsvegg

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/kjøkken har overflater av laminat på gulv, veggflater med malte plater.
Skiferplater over kjøkkenbenker samt malte plater i format 60x120 cm i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og laminat benkeplater.
Enkelte skap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, vinskap og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.



Kjøkken

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har opprinnelig avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er i dag montert kjøkkenventilator på samme kanalnett.
Funksjonstest viser godt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke egnet løsning for avtrekket da matlukt vil spre seg til vaskerom og bad, og ikke transporteres ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekket fra ventilatoren bør føres i egen kanal ut av bygningen, eller sentral avtrekksvifte må skiftes/settes i drift slik at luften føres ut.

Dagens løsning medfører risiko for spredning av matlukt til vaskerom og bad, samt utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan gi dårligere inneklima og uønsket lukt i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg av kobber vannledninger.
Stoppekran er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utskifting av kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, korrosjon og funksjonssvikt. Dette kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Stoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, lufting er ikke ført over tak.
- Pplastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Det bør påregnes utskifting av avløpsrør, da plastavløpsrør er av eldre dato, og har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

For nærmere vurdering anbefales det å kontakte rørlegger.



Lufting er ikke ført til luftebale

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med friskluft gjennom ventiler i vinduer/vegg og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Avtrekksvifte er plassert på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksanlegget er ute av drift.
- Manglende ventiler (kun åpne spalter) på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksanlegget bør utbedres eller settes i drift igjen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.
- Det må monteres ventiler slik at luftespaltene kan stenges. Manglende ventiler kan føre til trekk, økt energiforbruk og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avtrekksvifte ute av drift

TG 2 Varmepumper

Beskrivelse

Luft-luft-varmepumpe av eldre dato med innedel i stue.

Vurdering av avvik:

- Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder fra 2017, plassert i vaskekjeller.

⚠ 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

Tilstandsrapport

El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Overspenningsvern i anlegget.
Varmekabler i baderomsgulv, samt i deler av entre og kjellerstue.
Stråleovn på vaskerom.
Panelovner som oppvarming.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da deler av anlegget er utført av eier/ufaglært.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat.
Røykvarselere i begge etasjer.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert dels på fjell og dels på løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensledninger av plast med singelomfylling.
Drenssystemet er i hovedsak fra byggeåret, men på grunn av skade på drensledning ble det lagt ny ledning til det sørlige hjørnet i årene like etter innflytting.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Saltutslag og fukt på innside av kjellervegg og målt høyt fuktinnhold i påforingsvegg under terreng, sannsynligvis pga sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen og fuktsikringen.
Utbedring eller utskifting av dreneringssystemet bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og skade på kjellerveggene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.



Saltutslag

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellervegger i leca med pussede og malte utsider.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har enkelte mindre riss og sprekkdannelser.

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). Dette gjelder mur i bod under veranda.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan føre til utvikling av nye skader eller forverring av eksisterende skader.

• Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.

Ytre Mittet 134 , 6363 MITTET
Gnr 150 - Bnr 27
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.



Riss i kjellermur



Sprekker i mur under veranda



Sprekker i mur under veranda

TG 1 Støttemurer

Beskrivelse

Støttemur i leca ved biinngangsdør i sokkeletasje.
Rekkverk i smijern på topp av muren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
Krav til fall fra bygning er 1:50, minst 3 m ut fra bygning.



Flatt terreng inn mot bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via privat stikkledning av kobber fra byggeåret.
Plast avløpsrør til privat septiktank.

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledninger av kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer og plutselige skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer med påfølgende fuktskader og kostbare reparasjoner.

• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan føre til skader på eiendommen og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Septiktanken er glassfibertank fra 1983, med overløp til drensgrøft.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand for å vurdere behov for utskifting eller utbedring.
Konsekvensen av å ikke gjøre dette er økt risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og miljøproblemer grunnet tankens alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da deler av anlegget er utført av eier/ufaglært.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å ivareta sikkerheten ved feiing og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

• 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.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

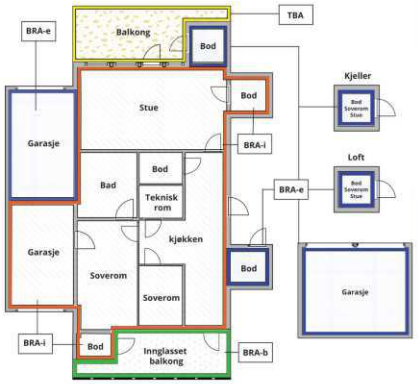
Hva er måleverdig areal?

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.

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje	79	15		94	
Hovedetasje	86			86	57
SUM	**165**	**15**			**57**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Kjellerstue, soverom, vaskerom, entré, gang, vindfang, bod, bod 2, bod 3	Utebod	
Hovedetasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hovedveranda, med tilhørende utebod under, er bygget større enn det som framgår på byggetegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendig oppussing, inkl utskifting av kjøkken.

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over bygningen

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Erlend Vik Sæterøy Mittet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	150	27		0	1291.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ytre Mittet 134

Hjemmelshaver
Erlend Vik Sæterøy Mittet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ytre Mittet i Rauma kommune, ca 2 km fra Mittet sentrum langs fylkesvei 151.
Ca.12 km til Åfarnes med barne- og ungdomsskole, samt gode kommunikasjonsmuligheter både i retning Molde og i retning Åndalsnes.
Ca.45 km til kommunesentrum Åndalsnes med butikksentra, jernbanestasjon, rådhus og videregående skole.

Adkomstvei

Adkomstvei over naboeiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Privat anlegg med septiktank.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær, samt noe naturtomt.
Asfaltert innkjøring med parkering på egen tomt.
Belegningsstein foran hovedinngang, samt på noe områder bak huset
Flaggstang og tørkestativ på tomta.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygningen er under oppbygging.
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel bygning under oppføring.
Det er montert noe glass i vegger, tak er åpent.

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	30.09.2026		Gjennomgått	10	Ja
Eier	02.10.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.11.1982		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	25.11.1981		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.09.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	20.08.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Mittet, Erlend Vik Sæterøy
30.09.2026
Signed
bankID

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

Erlend Vik Sæterøy Mittet

Boligen

Ytre Mittet 134
6363 Mittet

1539-150/27/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Silikonfuger mellom gulv og vegg har sprukket noen få steder ved dusj.

Det bør monteres avtrekksvifte på baderommet.

Hodet på blandebatteri på vaskerommet, stor kummen, bør byttes pga liten sprekk i hodet.

Dusjkabinett på vaskerom er gammelt og delvis ødelagt.

En liten sprekk i murgulvet på vaskerommet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har fuget igjen med silikon på de steder hvor det var dårlig på baderom ved dusjen. Resten av mangler ovenfor er ikke utbedret.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Et overskap og speil på veggen på baderom ble endret på. Noen små skruhull i fliser er synlig. Lagt opp vannledning til utekran fra vaskerom. Et hull gjennom mur, tettet med tetningsmasse rundt vannledning og ute kran.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det var smått påbegynt muggdannelse oppe på kaldloft da jeg kjøpte huset.

Det er en liten sprekk i ytterpanel ute på fremsiden.

Et vindu på østveggen har en liten glipe og er vanskelig å lukke helt igjen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jeg laget større hull for ventilasjon på endevegger. Og åpnet opp for lufting langs raften for der var det tett med papp. Siden det var gjort har loftet vært tørt og fint. Skaden på panel på yttervegg er ikke utbedret.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jeg ble fortalt at forrige eier hadde skiftet yttertaket. Når vet jeg ikke. Nå er det takshingel. Jeg skrev ufaglært for jeg vet ikke hvem som har gjort det. Men det er mest sannsynlig faglærte tror jeg. Fasaden er malt opp igjen på nytt av meg i 2020. Panel, karmer og mur.

---

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

• **Ja**

Glasset til verandadør til balkongen er skittent på innsiden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp et drivhus i hagen. Satt opp en liten vedbod ute i hagen. Montert opp nytt rekkverk på terrasse. Lagt nye terrassebord og rekkverk på balkong. Lagt på stålplater på undertak over utebod, under terrassen. Det gamle var råttent.

---

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

• **Ja**

Litt påbegynt skjevhet i veggmuren til uteboden mot sjøen. Den ytterste frittstående muren.

En 20 cm sprekk i murgulv på vaskerom.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en støttebjelke i uteboden til muren. Sprekken i gulvet på vaskerommet er det ikke gjort noe med.

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Dreneringsrør i bakken har vært tette av løv og grus på begge avløp.
Avløpsrør på fremside var sprukket.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg fikk tatt ut sediment fra dreneringsrør, rensket takrenner og spylt godt i dreneringsrør, har ikke hatt noen problemer siden. Avløpsrør ned til dreneringsrør på fremsiden er byttet ut.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det har bare vært som nevnt tidligere påbegynte muggdannelse på kaldloft da jeg kjøpte huset.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jeg laget større hull for ventilasjon på endevegger. Og åpnet opp for lufting langs raften for der var det tett med papp. Siden det var gjort har loftet vært tørt og fint.

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

• **Ja**

Det var mus her da jeg kjøpte huset.
Det var mus i vegg på vaskerom og mistanke om mus på loftet.

Jeg leide inn rentokil for å se på det.

De fant muselort på loftet og noe gnag på ventilasjonskanal på loftet.

Jeg åpnet en liten del av veggen på vaskerommet og fant et musebol.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Musebolet ble tatt vekk. Plasser rundt vindu og dører der mus kan ha kommet seg inn fra ytterside ble tettet igjen med lister. Jeg har ikke lagt merke til noen lyder fra veggen eller fra loftet siden. Jeg er ikke 100 % sikker på at musene er borte, men jeg merker det ikke lengre.

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Det var dårlig trykk i vannkranen i en periode. 2024/2025. Her og hos noen andre boliger.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rauma kommune

Beskrivelse av arbeidet: De gravde opp vannledningen fra vannverket ovenfor eiendommen. Koblet seg av den gamle vannbrønnen som gikk til huset. Satt inn en ny ventil og satt ned omslagsrør opp til overflaten av bakken. Det var visst også en luftlekkasje på et annet sted på vannledningen på andre siden av mittetdalen. Etter det har trykket vært stabilt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Som nevnt ovenfor har kommunen vært her og fikset det dårlige trykket og koblet vannledning AV den gamle brønnen.
Nå er vannforsyningen kun fra vannverket.

Det er septiktank. Slamutskiller.

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

• **Ja**

Avtrekksviften som er på loftet er avkoblet fra tidligere eier. (mistanke om den bråkte mye?)

Det er avtrekksventil på kjøkken, vaskerom og på bad som går på samme avtrekksvifte på loft.

Jeg bruker kun avtrekksvifte på kjøkken som går direkte ut.

Ventilene på bad og vaskerom er stengt siden de ikke virker og lukt fra matlaging sprer seg til bad og vaskerom.

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Pipen ble murpusset og kalkmalt. En ny jøtul peis ble satt inn med riktig dimensjonert røykrør og glassplate under peisovn.

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort en større og noen mindre endringer på det elektriske anlegget. Kjøkkenet mot stue hadde en ikke bærende vegg som ble fjernet og noen deler av det elektriske anlegget ble bygget om for å tilpasses det nye kjøkkenet. En 10A sikringskurs (kurs nr5) til stikk-kontakter på stue ble lagt om og forlenget pga den fjernede veggen. Arbeidet ble gjort ifh til krav om å legges i rør og riktig dimensjonert kabling med koblingsboks. Stikkontakt til kjøkkenvifte ble flyttet lengre opp på veggen for å være skjult bak ventilatorhette. Ledningene ble forlenget ut ifra koblingspunkt i veggen, samme kvadrat på ledningen ble brukt og lagt i rør. En dobbel stikk-kontakt er byttet ut med nyere sort over kjøkkenbenk. Pop-up stikk-kontakter med USB ble montert på kjøkkenbenk og plugget i originale stikk uttak. En trådløs bryter ble koblet til lampepunkt i taket over trappen. En utelampe over terrasse ble koblet til på et punkt oppe på loftet og ut gjennom veggen med gjennomføring. En stikk-kontakt ble flyttet fra inne i gangen oppe til utvendig på fasade bak huset ved verandadør. Stikk-kontakter på kjellerstue ble ombygd med utforingsring pga platetykkelse. Kjøpt hos elektrikerfirma. En utelampe på husets østvegg ble flyttet på. kortet ned kabling. Taklamper og vegglamper har blitt byttet ut med nye. Noen bryter deksel og stikk-kontaktdeksel er blitt lakkert om til svart. Resten av husets elektriske anlegg er originalt fra da jeg kjøpte 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?

- **Ja**

Det eneste jeg vet om er at kommunen har sagt at jeg KAN få et pålegg om å stenge igjen den gamle vannbrønnen. Men jeg har enda ikke fått noe pålegg om det, det har bare vært snakk om det.

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

- **Ja**

Forrige eier bygde ny terasse ute opp mot skogen og mot sjøen.
Jeg satt opp et drivhus og en liten vedbod i hagen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Det er ikke søknadspliktig å sette opp drivhus. Og det er ført inn i kartverket.

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

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

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

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

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

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

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

- **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?

- **Ja**

Pga mus så kom rentokil på befaring og lagde en rapport.

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

- **Ja**

Det eneste jeg legger merke til er røyklukt når naboen bruker røykeriet sitt for å varmrøyke mat.

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?

• **Ja**

Drivhus har kun rammeverk, noe råteskader og mangler tak og vindu.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har malt vegger og tak på flere rom. Lagt nytt laminatgulv med underlag på flere rom. Lagt nytt listverk på flere rom. Malt trappen inne på nytt. Montert persienner. Laget nytt rekkverk ved trappeoppgang. Tapetsert og malt vegger på stue, kjøkken og gang i 2 etg. Montert vindusposter på stue i 2 etg. Bygd nytt kjøkken med ny vask, vannkran og avløpsrør. Hvitevarer inkl i kjøkken. Frittstående kjøleskap. Bygd spiletak i gangen i 1 etg. Finn installert fiberlinje til huset. (fagfolk) Jeg har hogd ned mye skog rundt om på eiendommen for å få bedre solforhold og åpenhet.

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?

• **Ja**

Med tanke på arbeidet på det elektriske anlegget som jeg har gjort selv, så har jeg handlet i god tro med tanke på at jeg har elektro-bakgrunn innen utdannelse og søkte mye på nett før jeg startet og kom frem til at jeg kunne gjøre det selv den gangen. Nye regler endres kontinuerlig. Så nå ser jeg at det ikke er lov lengre. Men da jeg handlet så forsto jeg det sånn at jeg kunne gjøre det selv.
Og alt fungerer som det skal og er gjort etter kravene som var da.

Deler av oppkjørsel tilhører ikke eiendommen til ytre mittet 134. Men ser heller ikke ut til å ha noen

eiendomsadresse ifølge kartverket. Jeg har aldri hatt noen problemer med det uansett.

Jeg har hatt problemer 1 vinter 2025-2026 med mye isdannelse i oppkjørselen. Trolig pga tømmerhogsten som har vært over eiendommen oppe i lia her og en mild vinter.

Det var noe saltutslag på murvegger i 1 etg da jeg kjøpte huset i 2019. men det har ikke forandret seg noe på de årene jeg har bodd her.

1 vindu på soverommet i 2 etg på østveggen har en glipe og er vanskelig å lukke 100%.

Veps kan forekomme på sommer men jeg har brukt permitrin for å få dem vekk.

Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Mittet				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	25.11.82	13.12.82	628/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Arne Lorang Olsen		6363 Mittet		
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Iver Krohn & Sønner		6300 Åndalsnes		21 733
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Aslak Bergseth		6363 Mittet		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- rekkverk på altan foran stue (over bod)
- fylling inntil grunnmur
- utv. trapp til inng. l. etg.
- utv. pussing av murer

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

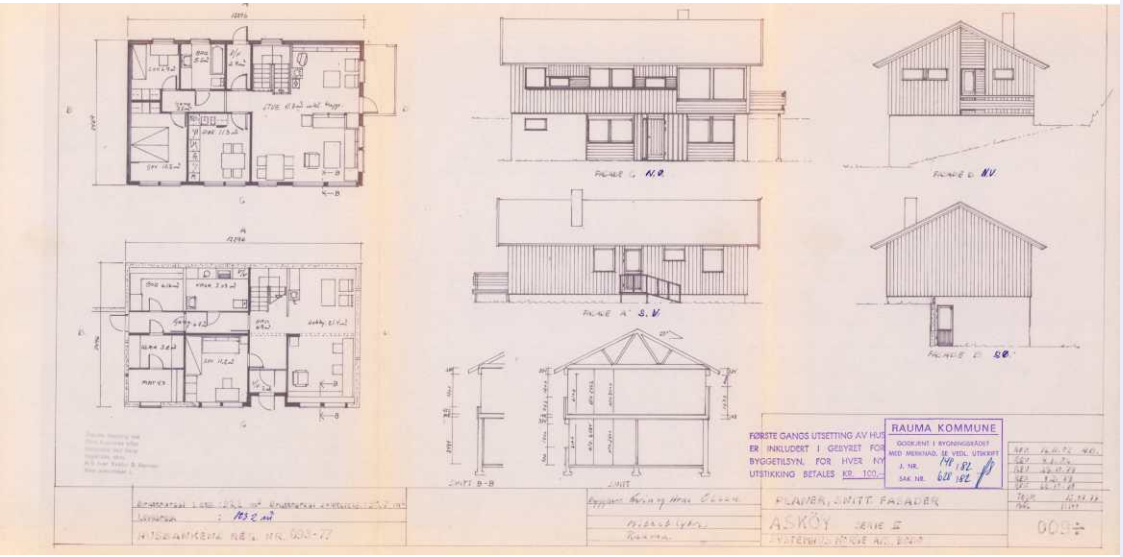
RAUMA KOMMUNE
Bygningskontrollen

Sted og dato		Stempel	
Åndalsnes, den	25.11.83		J. I. Bjørlo
			Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 150, Bruksnr 27	**Kommune:**	1539	Rauma
Adresse:				
Veiadresse:	Ytre Mittet 134, gatenr 6002 6363 Mittet	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	206 4	Mittet Åfarnes
Oppdatert:	18.12.2018	**Kirkesogn:**	8010805	Eid og Holm

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Endeli	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.03.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 291,4 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
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.03.1983	Avgiver	1539/150/1	-1 307,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/150/27	1 307,0

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 27 i 1539 RAUMA kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.09.2026 10:11 – Sist oppdatert 24.09.2026 10:11
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ytre Mittet 134	Bolig	172,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

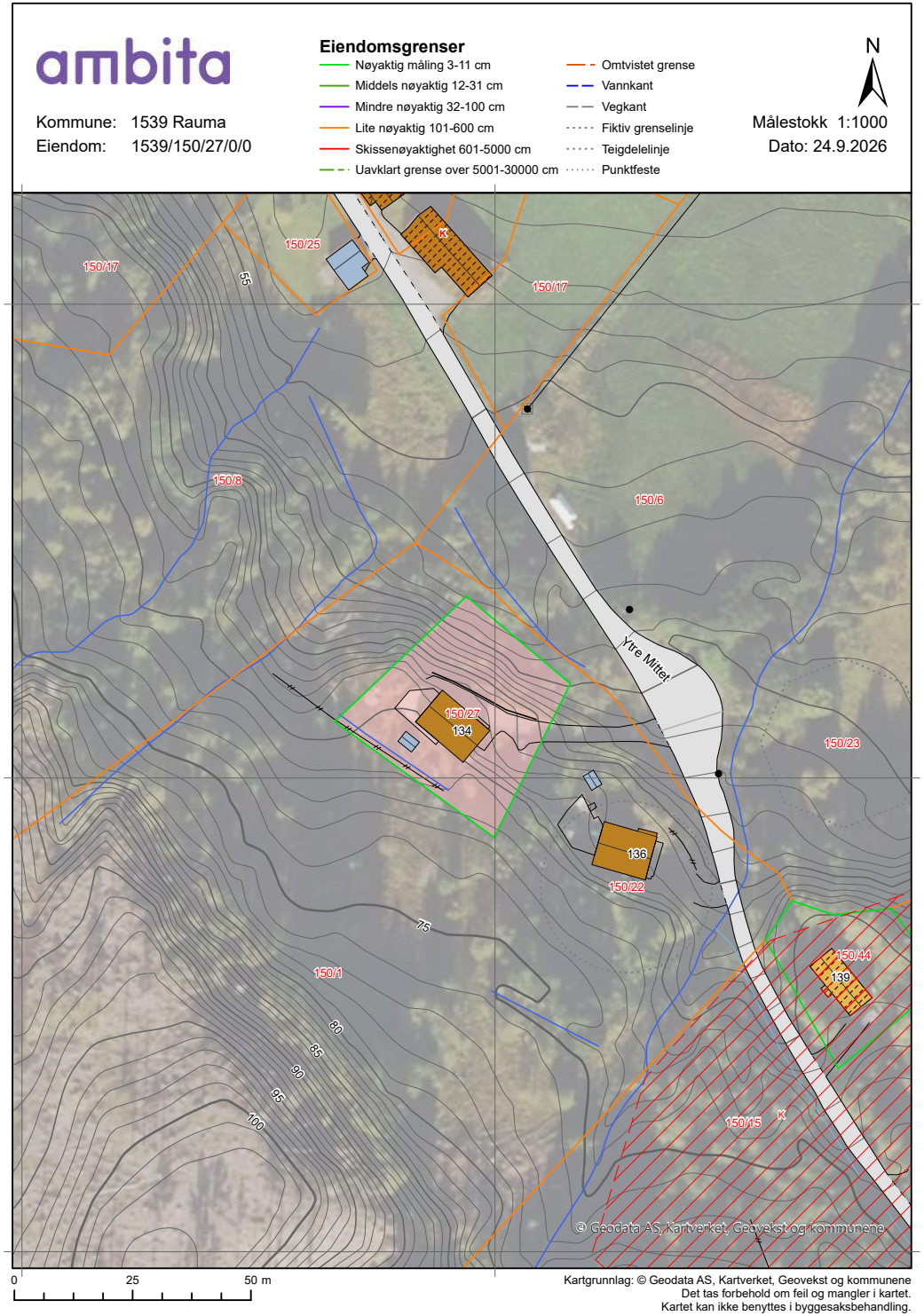
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	172,0	Igangset.till.:	11.05.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	172,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.11.1983
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10310695			Antall etasjer:	2

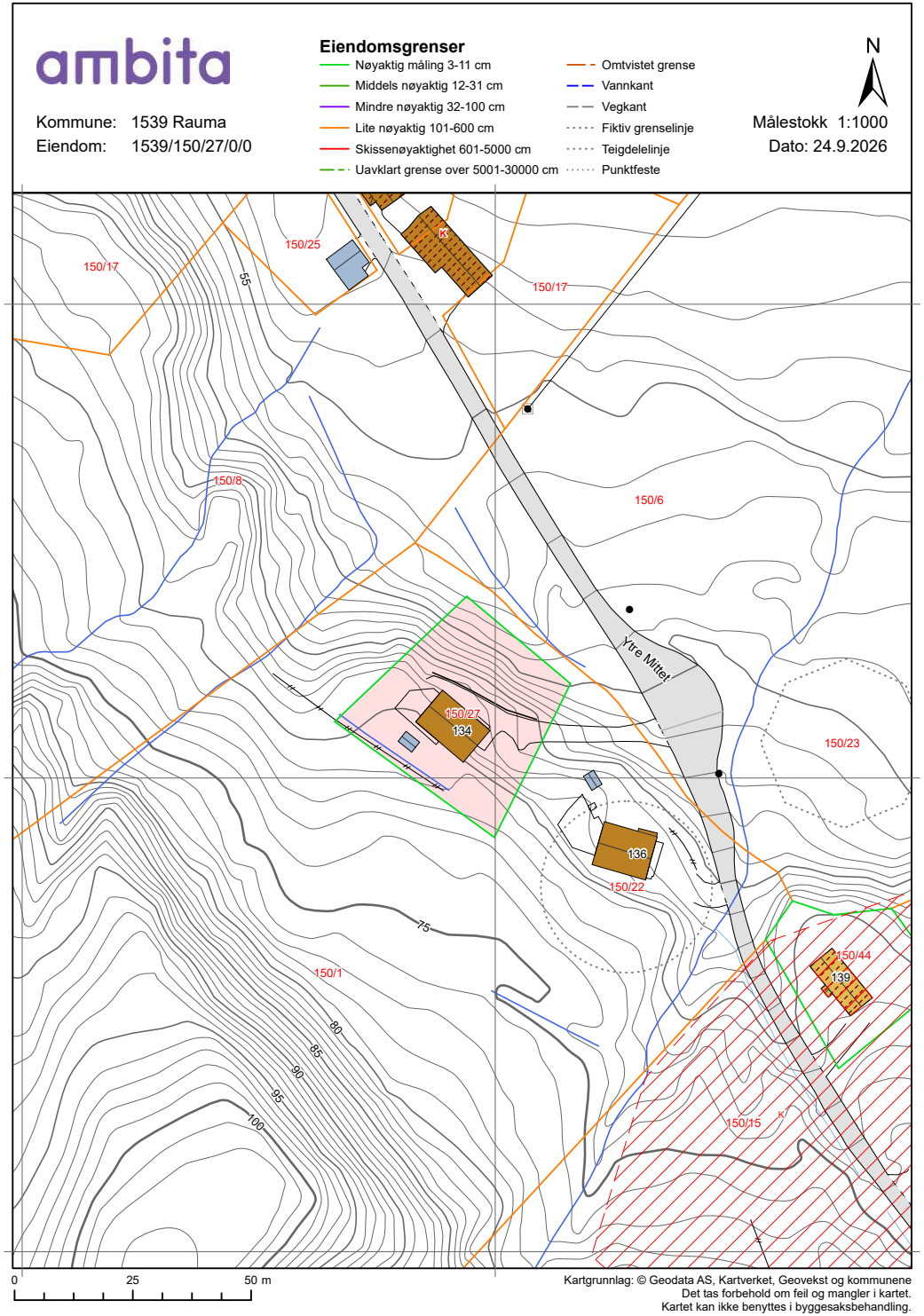
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		86,0		86,0				
H02			86,0		86,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 150/27		
Utskriftsdato	24.09.2026	**Antall datasett**	98

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.

11 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vannforekomster
- Dyrkbar jord
- Flom - aktsomhetsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

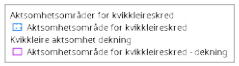
Kilde	NVE	**Versjon**	23.09.2026



Om datasettet

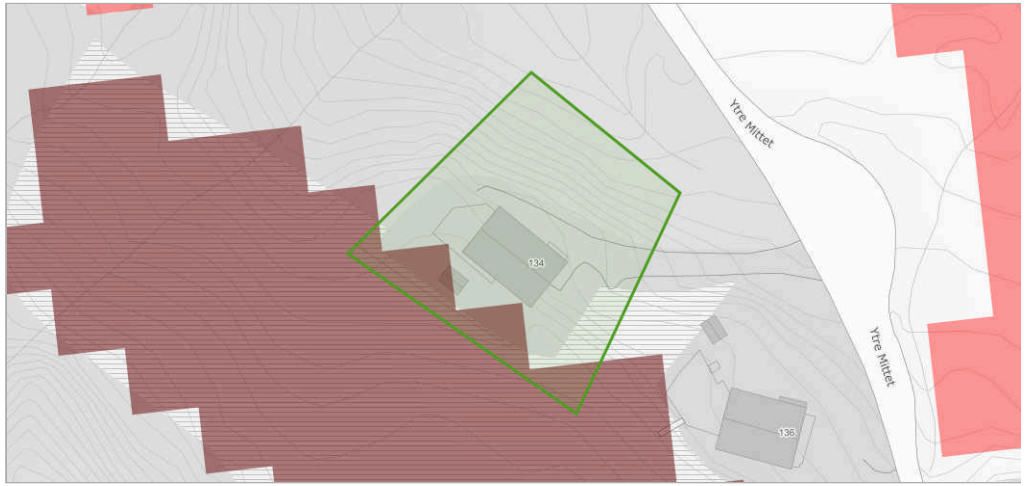
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det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



Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

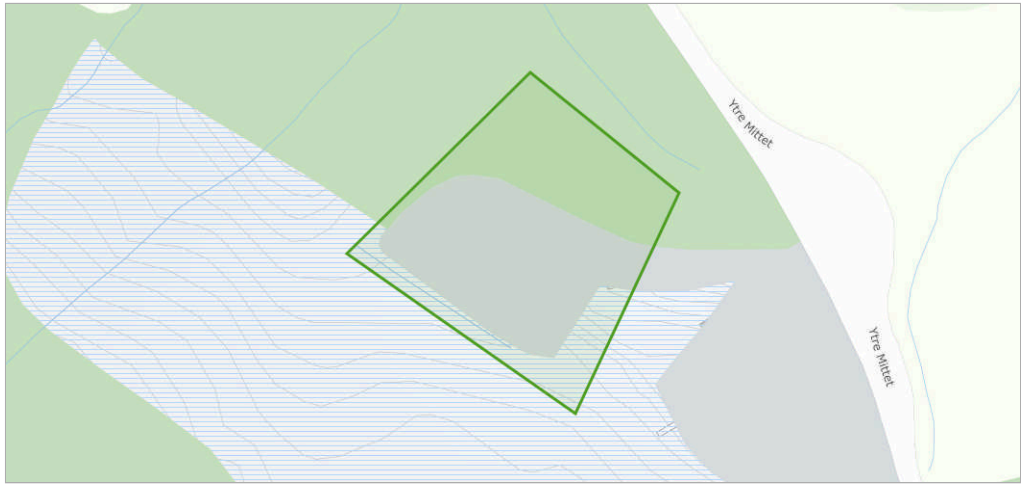
Arealressursflate
- Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
- Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

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.

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Blandingsskog
Skog	Jorddekt	Særs høy	Lauvskog

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

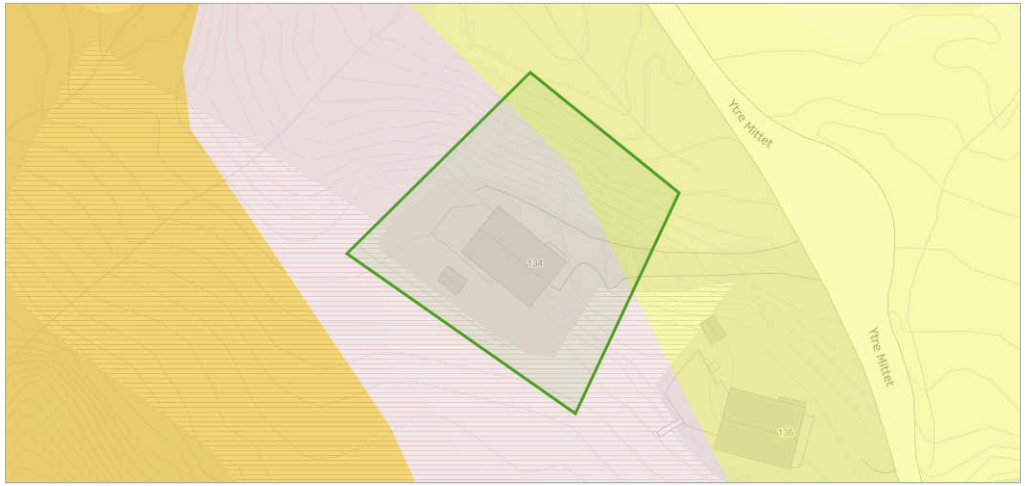
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.09.2026



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

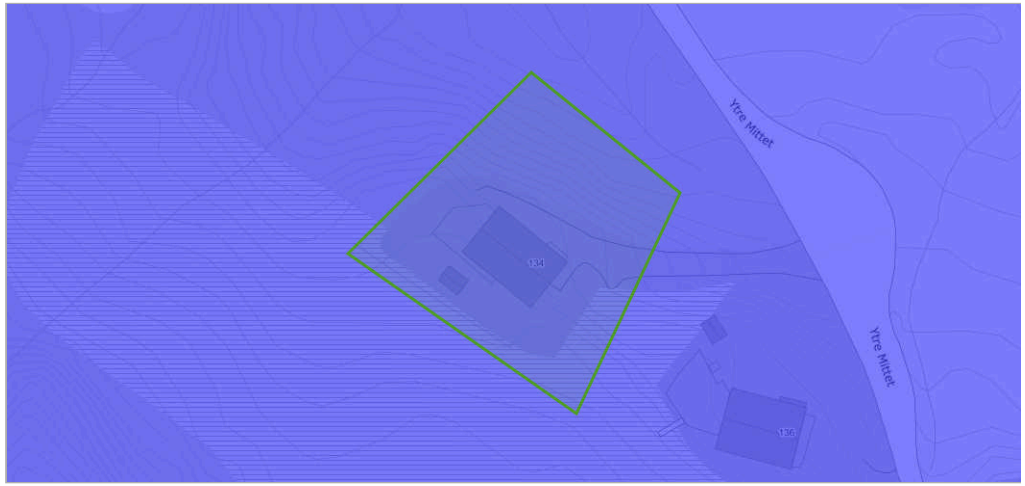
Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning
Elveavsetning
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

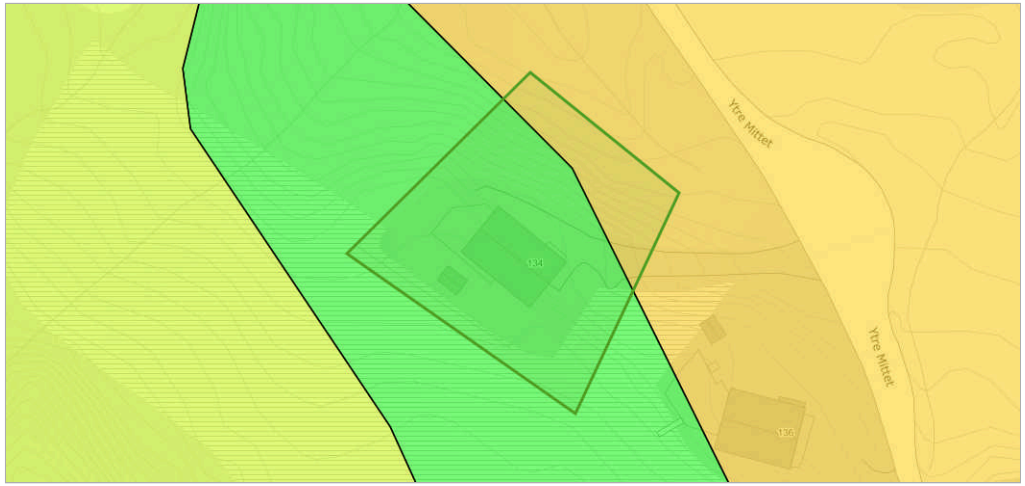
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2026



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

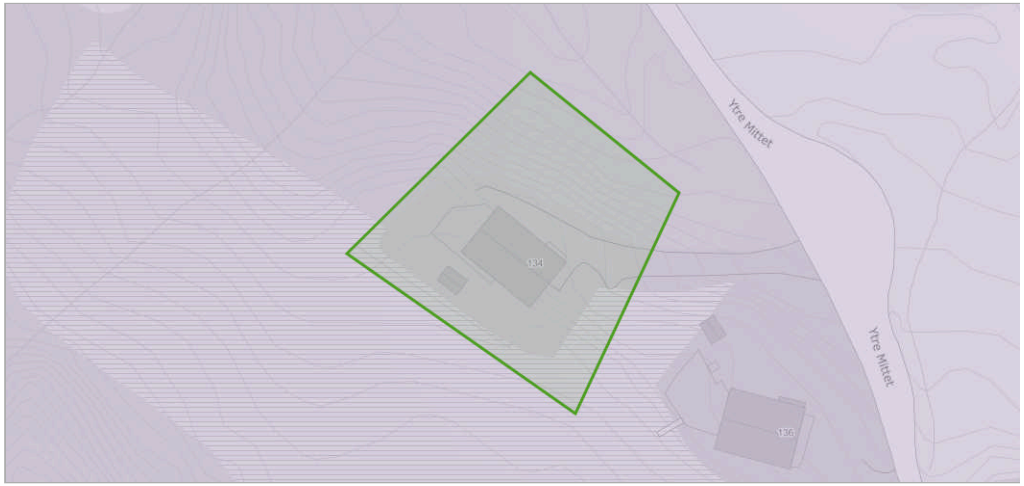
Mulighet for marin leire
Stor
Middels
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)
stortSettFraværende	Bart fjell

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.09.2026



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

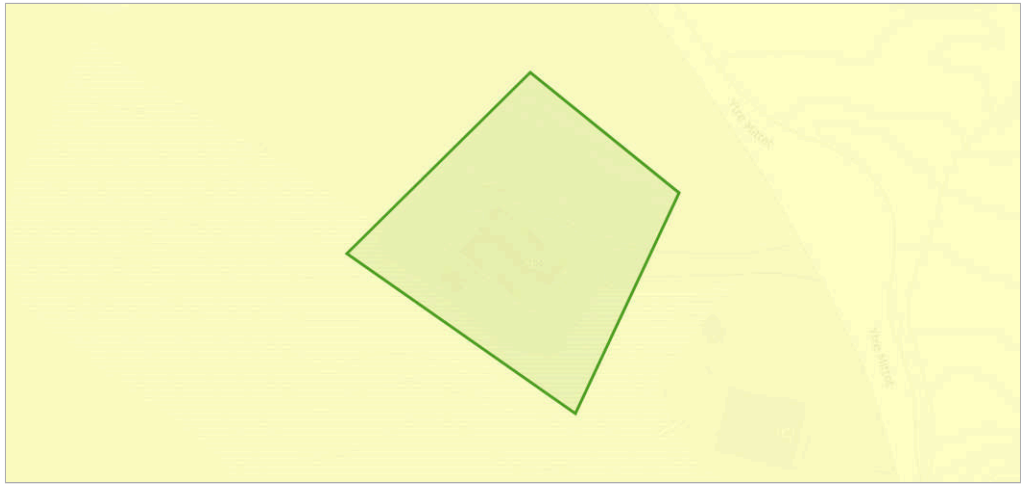
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

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

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B14
- B17

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 80 - 100 dm
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- > 170 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Lauvdominert

Volum med bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

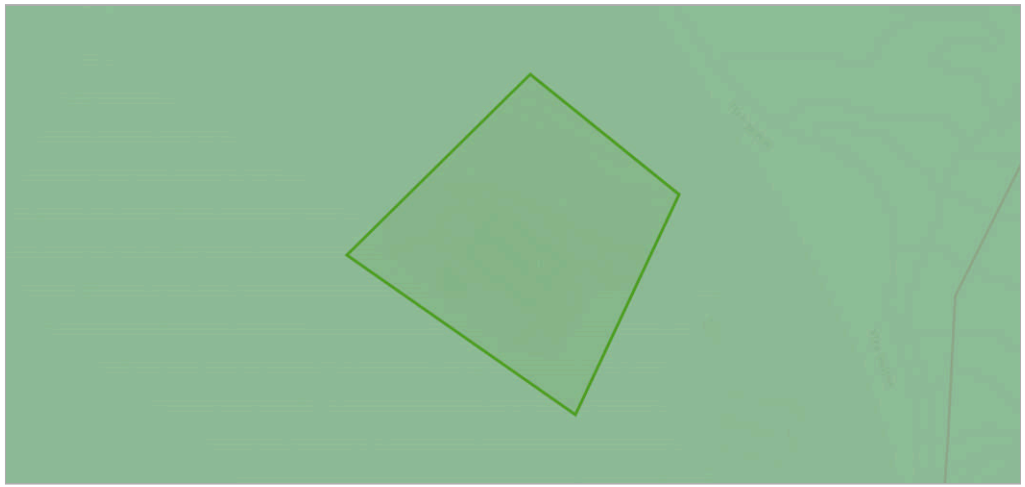
Volum uten bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
37	11	11	16	10	2019	112	5	TRL_2019_0	53	43
71	20	11	16	11	2019	133	5	TRL_2019_0	108	91

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

Kjemisk tilstand elv
- Ukjent

Kvantitativ tilstand grunnvann
- God

Økologisk tilstand eller potensial elv
- Naturlig forekomst - Godt potensial

Risiko kjemisk grunnvann
- Grunnvann - ikke vurdert

Risiko kvantitativt grunnvann
- Grunnvann - ikke vurdert

Kjemisk tilstand

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

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Mittet	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Mittet	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Mittet	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Dokumentavgift betalt med kr. 100.-
Romsdal sorenskriverembete, 1 19

DAGBOKFØRT
14.0383 2407
14.0383 02107
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Undertegnede: Bjørn Magne Mittet
6363 Mittet

født: 100746 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
Arne Lorang Olsen og
Karin Dahle Olsen, 6363 Mittet

født: 21/12.1931 Personnummer: [redacted]
09/07.1941 [redacted]

min/vår eiendom: Parsell 1,3 da. av
g.nr. 150 b.nr.[1] 27
matr. nr. til gate/vei[1]
i: Rauma kommune.
Kjøpesummen kr. 6,500,-
er avgjort på omforenet måte. Kontant mot skjøte.

Særlige bestemmelser [2]
Overdragelsen inbefatter rett til vann fra brønn på min eiendom samt legging av tilførselsledning.

~~Jeg er ugift~~[3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

MITTET den 26.02 19 83
Bjørn Mittet
Utstederens underskrift.
personnr. 100746 [redacted]

Vi/jeg bekrefter at: Bjørn Magne Mittet
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Mittet den 26/2 19 83

Gerd Inger Mittet
Navn
Født: 5/1 1947
Mittet
Adresse

Trygve Dahle
Navn
Født: 26/11. 1920
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Oddrun Frilund Mittet
031150 [redacted]
personnr.

Vi/jeg bekrefter at: Oddrun Frilund Mittet
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Mittet den 26/2 19 83

Gerd Inger Mittet
Navn
Født: 5/1 1947
Mittet
Adresse

Trygve Dahle
Navn
Født: 26/11. 1920
Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Kommunens navn (ev. stempel)

Jnr 29/83

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 14.03.83 2406 14.03.83 02106 SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

MIDLERTIDIG FORRETNING

i henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6

Midlertidig forretning for–

Gnr	Bnr	Festenr	Bruksnavn
150	27		Endeli

Representasjonskoordinater: x 522 625 y -34 892 z 60

Koordinatsystem: NGO

Kartblad: BH 109-5-2

(Kryss av under)

Det er rekvirert–

[X] delingsforretning for en parsell av Gnr 150 Bnr 1

[ ] kartforretning over festegrunn av Gnr Bnr

Forretningen er rekvirert– Dato 18.02.83 Rekvirentens navn Bjørn Mittet.

Tillatelse er gitt–

[X] av bygningsrådet, den Dato 13.12.82 Sak nr 628/82

[ ] etter delegasjonsinstruks Dato Sak nr

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser– [ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken Anslått areal 1,3 da [X] Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden

Innbetalt gebyr er– Kr 2.900,-

Frist for utstedelse av målebrev– Dato 21.02.85 Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen

Det attesteres at forretning som nevnt over er rekvirert.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved at målebrev er gjort ferdig og underskrevet senest innen den angitte tidsfrist.

Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

Åndalsnes den 21.02.83

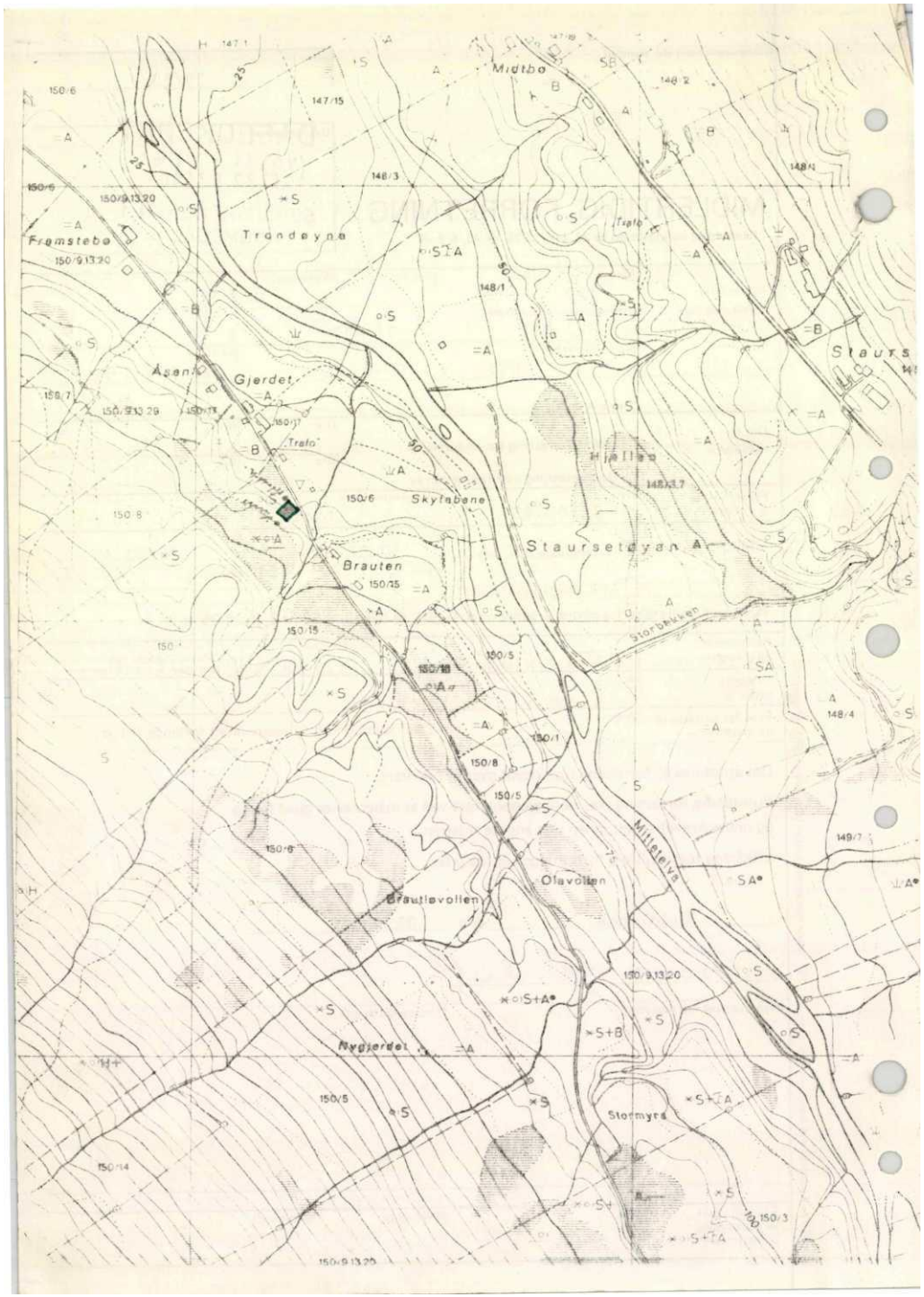
Svein Ytrehus

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført– Dato | Målebrev nr | Underskrift

Nr 2177 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79 Denne blanketten brukes både som original og gjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2406/60
Attesteringstidspunkt 2026-09-24 12:05



enova

Energiattest



Adresse **Ytre Mittet 134, 6363 MITTET**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357329**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10310695**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **217,71**



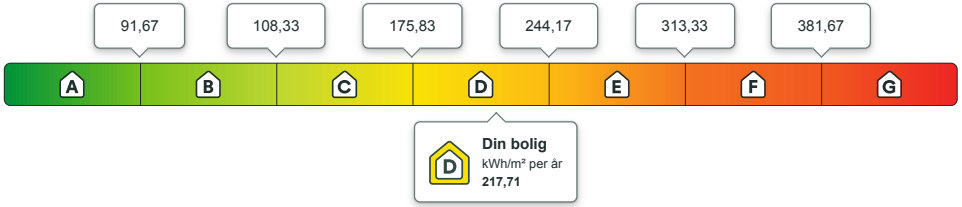
Ytre Mittet 134, 6363 MITTET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **24 649,10**	kWh/m² per år **205,41**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ytre Mittet 134, 6363 MITTET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Ytre Mittet 134, 6363 MITTET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

YTRE MITTET 134

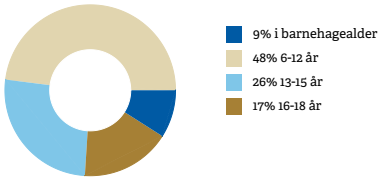
OFFENTLIG TRANSPORT

Ytre Mittet Linje 428	**15 min** 1.4 km	
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 17 min**	

SKOLER

Åfarnes barne- og ungdomsskole (1-1... 96 elever, 8 klasser	**12 min** 12.7 km
Rauma videregående skole 300 elever	**37 min** 44.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**1 t 23 min** 37.3 km

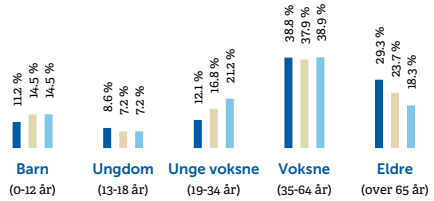
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mittet	118	73
Kommune: Rauma	7 019	3 375
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Åfarnes barnehage (1-5 år) 22 barn	**11 min** 12.6 km
Vistdal barnehage (1-1 år) 1 barn	**13 min** 15.7 km

DAGLIGVARE

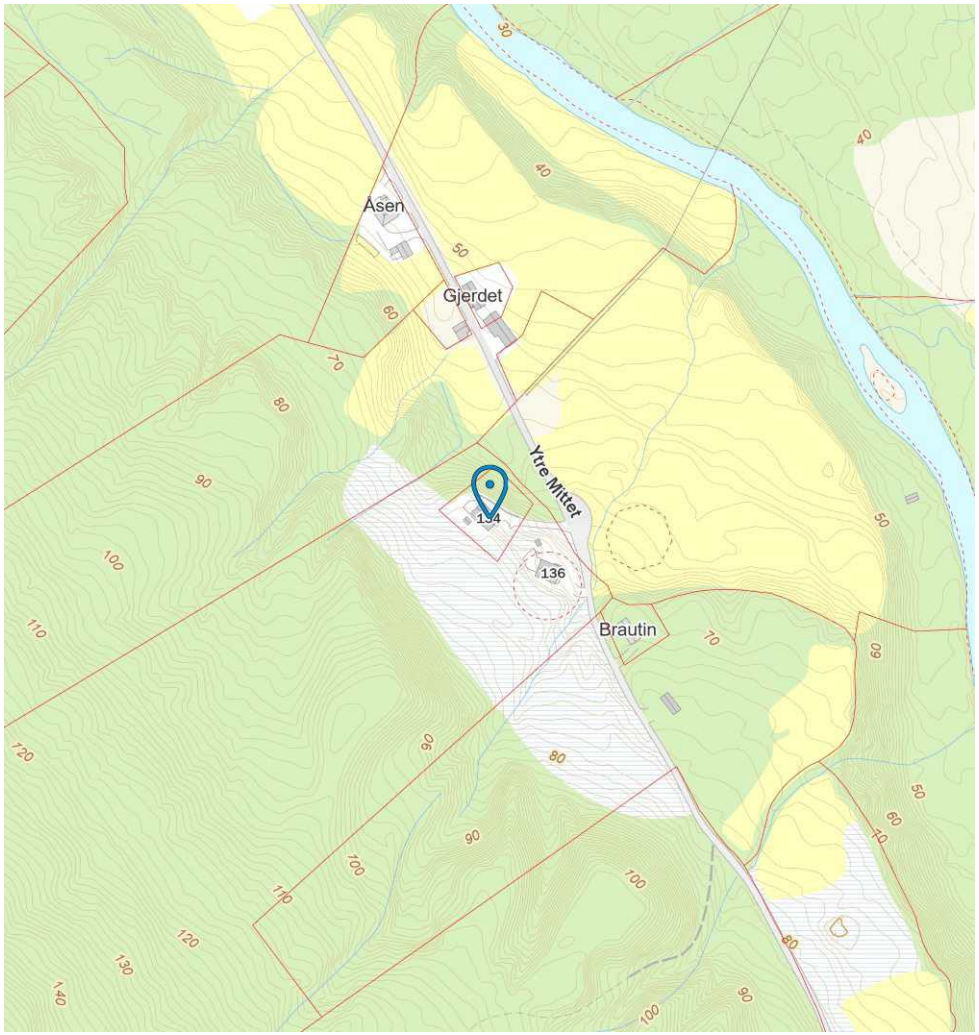
Joker Åfarnes Post i butikk, PostNord	**11 min** 12.2 km
Joker Eidsbygda	**21 min**

SPORT

Mittet skole Ballspill	**19 min** 1.8 km
Åfarnes skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**11 min** 12.5 km
Skåla Helse og Trim	**1 t 5 min**

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





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

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
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

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 4000 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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: 13260353 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Ytre Mittet 134, 6363 Mittet.
Gnr. 150, Bnr. 27, 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: 13260353
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no