

Velkommen til

Gamle Romsdalsvegen 335, 6300 Åndalsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Romsdalsvegen 335
6300 Åndalsnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1958
BRA/BRA-i	247 / 238 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gamle Romsdalsvegen 335, 6300 Åndalsnes

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 12, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 450 000,-
Omkostninger	kr	87 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 537 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 553 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 86 250,-

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

Sum omkostninger kr 87 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 982,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann, renovasjon, tilsyn septiktank/slamgebyr og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 238 m²
BRA - e: 9 m² (lekestue)
BRA totalt: 247 m²
TBA: 31 m²

Areal i kryperom er ikke måleverdig ihht NS 3940 pga for lav høyde, og er ikke inkludert i oppgitt areal.

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 "Brukstillatelse/Ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt. Det er montert elbillader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 099 m² på eiet tomt.
Pent opparbeidet tomt med plen, beplantning, frukttrær, bærbusker og fine uteplasser. Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt. Eiendommen ligger på en høyde og har nydelig utsikt mot Romsdalen og også andre vegen mot sjøen.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1958 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Hovedetasje: Entrè, gang, stue/kjøkken og bad.
Mellometasje: Bakgang, garasje, 2 boder og kryprom.
Loftsetasje: Gang, 3 soverom, bad og toalett.
Kjeller: 2 innredet rom, lekerom, vaskerom, 2 ganger og bod.

Eksternt bruksareal:
Frittstående lekestue.

Standard
Stue: Stor og romslig stue malt i moderne farger. Stuen har laminatparkett med gulvvarme og malte plater på veggene. Stuen har vedovn og varmepumpe til oppvarming. Utgang til sørvendt veranda i betongkonstruksjon. Verandaen er overbygd med overlysplater. Åpen løsning inn til kjøkken.

Kjøkken: Flott kjøkken med laminatparkett med gulvvarme og malte plater på veggene. Ny kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt vask og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap Flott og moderne kjøkken med spotter i taket. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass.

Bad hovedetasje: Badet har vinylbelegg på gulvet og våtromspanel fra 2021 på veggene. Badet inneholder baderomsinnredning i høyglans med heldekkende servant, speil med lys, dusjnisje i glassbyggestein og wc. Det er også et eldre bad på loft som ikke er i bruk.

WC: Lite toalettrom med vinylbelegg på gulvet og malte plater. Rommet inneholder wc.

Vaskerom i kjeller: Rommet har laminatparkett på gulvet og malt puss på veggene. Opplegg for vaskemaskin.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Mjelva ved Åndalsnes. Det er ca 5 km til kommunesenter på Åndalsnes med barne-, ungdoms- og videregående skoler, kjøpesentra og jernbanestasjon. Eiendommen har flott utsikt mot Romsdalen (Romsdalshorn, Trollveggen og Isterdalen, hvor man kan se Dronningen og Kongen) og også andre vegen mot elva. Det er flere flotte turområder i nærheten, med merka løyper til flotte turmål. Rett bak huset ligger også Mjelvasteinen, som brukes til klatretrening for store og små. Det er også flere større klatrefelt i umiddelbar nærhet. Åndalsnes regnes som "Norges tindehovedstad" og er et senter for fjellsport i Norge. Byen er omkranset av Trolltindan, Vengetindan og Romsdalshornet. Det er derfor kort vei til fantastiske og populære

turområder og turløyper både på sommer- og vinterstid.

Adkomst
Når man kommer ut av tunellen fra Isfjorden mot Åndalsnes, kjører man rundt rundkjøringen og tar første vegen ned til venstre, som er Romsdalsvegen. Følg Romsdalsvegen i ca. 2.5 km. Huset ligger på oversiden av vegen.

Byggemåte
Takkonstruksjon er sperretak i tre, med taktro av rupanel/tre og med taktekking av skifer. Betongtak på tilbygget del mot nord. Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Fast montert takstige. Yttervegger i bindingsverk med malt stående trekledning. Betongvegger på tilbygget del mot nord. Vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass og 2-lags energiglass. Vindu i vinyl med 2-lags energiglass i ett soverom i kjeller. Enkelte vinduer i kjeller dels som eldre vinduer med innkittede glass. Ytterdør i malt tre, med elektronisk kodelås. Ytterdør med enkelt glass i mellometasje. Verandadør i tre og 2-lags glass. Leddport i tre i garasje. Labankdør til vedbod. Sørvendt veranda i betong- og trekonstruksjoner, med rekkverk av tre. Deler av verandaen er overbygd med overlysplater. Hellelagt uteplass på terreng. Utvendig hovedtrapp i trekonstruksjoner. Trapp i trekonstruksjoner fra veranda til terreng. Utfellbar rømningsstige fra 2.etasje. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap) 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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygget rassikringsdel og garasje fra 1987, samt bekreftelse på ferdigstilling av dette datert 24.08.87.

Det foreligger plantegninger av hovedetasjen i kommunens arkiv, men disse er fra senere tiltak knyttet til etablering av rassikringsdel og garasje, og ikke fra opprinnelig byggeår. Tegningene gir dermed et begrenset grunnlag for sammenligning med dagens planløsning. En gjennomgang av tilgjengelige tegninger opp mot dagens bruk indikerer at rominndeling avviker fra det som fremgår av tegningene. Vindfang og hall er slått sammen samt utvidet inn i bad. Vaskerom benyttes i dag som bad og fremstår mindre enn på byggegodkjente tegninger. Rom uten rombenevnelse benyttes i dag som to boder. Garasjen fremstår i dag som en lukket/tett garasje, mens den på fremlagte tegninger er vist som åpen garasje. Dette vurderes å være søknadspliktige endringer. Det må påregnes at det også kan forekomme ytterligere avvik mellom tegninger og dagens situasjon, uten at dette er nærmere kontrollert av megler. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til nevnte forhold.

Det foreligger ingen planskisser av øvrige etasjer i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger ikke tegninger eller byggesaksdokumentasjon for lekestuen. Bygget er oppført med et areal på ca. 9 kvm, og tiltak av denne størrelsen vil normalt kunne oppføres uten søknad etter gjeldende regelverk, forutsatt at øvrige vilkår er oppfylt. Lovligheten er ikke nærmere undersøkt av megler.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i baderomsgulv i hovedetasje, stue/kjøkken, deler av entre, samt i kjellerstue og ett soverom i kjeller. Stråleovn på bad i loftetasje. Varmepumpe og vedovn i stue, samt varmepumpe i kjellerstue.

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 Energi

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 uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel (planid 153900109) er gjeldende.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligområde - nåværende (1099 kvm) og hensynssone for ras- og skredfare (11 kvm).

Kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via private stikkanlegg. Selger oplyser følgende: Har en muntlig avtale med nabobonden om at han får ta strøm til strømgjerdet sitt fra et strømpunkt på baksiden av huset, mot at det blir brøytet på eiendommen på vinteren.

Privat septik med kommunal tømming. Kostnader for tømming/tilsyn av septik inngår i kommunale avgifter. Megler har fått opplyst at eiendommen ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett, men privat septiktank. 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 for eventuelle pålegg og kostnader knyttet til avløpsforholdene.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 443 849,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 775 394,-.

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Camilla Prestegård Ondruch og Stian Enstad

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 16 datasett:
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense

- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Skredfaresoner
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

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

Se vedlagt områdeanalyse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % 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,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 11.06.2026 av Bjørn Olav Brevik.

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:

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

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Lett misfarget belegg i dusj. Motfall fra sone foran servant.

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

Følgende bygningsdeler har fårr TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige trapper

- Innvendige dører
- Innvendig - Mus og skadedyr
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold -Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Septiktank
- Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Spesialrom - Loftetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i til krav i dagens forskrifter
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ikke fullstendige plantegninger i Rauma kommunes arkiv, kun tegninger over tilbygg/fonnvern fra 1987. Det har derfor ikke kunnet foretas kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det bør avklares med byggesakskontoret i kommunen om noe av dagens bruk krever søknad om bruksendring.

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Våtromsplater på bad i 1 etg, montert av tidligere eier. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Lekkasje på garasjetak, utbedret av tidligere eier. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Utbedret av tidligere eier, vet ikke omfanget av jobben. 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? Byttet vindu på kjøkken, etterisolert 5 cm. Gjort av tidligere eier. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Utvidelse av eksisterende terrasse, utført av faglært tømrer, men ved egeninnsats. Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Noe skjevheter i gulv, men ikke mer en vanlig i gamle hus.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Har vært mus i garasje/bakrom hvis garasjeport og dør har stått åpen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Montert pakning på garasjeport. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt vanninntak. Firmanavn: VVS team. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Nytt sikringsskap.Firmanavn: Skare As. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Ny kurs og installering av Elbillader. Firmanavn: Mifo. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Tilbygget rassikringsdel og garasje ca 1983. Anneks oppført ca 2000. Utvidet terrasse i 2022. Er tiltaket godkjent av kommunen? Rassikringsdel godkjent av kommunen i 1987.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Målt i kjeller i 2018 av tidligere eier, målt under grensen.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Byttet kjøkkenventilator pga ødelagt kontrollpanel. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Har en muntlig avtale med nabobonden om at han får ta strøm til strømgjerdet sitt fra et strømpunkt på baksiden av huset, mot at det blir brøytet på eiendommen på vinteren.

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 11.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 25.05.2026
- Bygningstegninger tilbygg
- Bekreftelse på sikringsarbeid datert 24.08.1987
- Matrikkelrapport
- Skylddeling
- Områdeanalyse
- Energimerking

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

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

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

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

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

























Plantegning







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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
RAUMA kommune
gnr. 23, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26045 **Eiendomsverdi ref nr:** MQ1344

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

SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK

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

Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik er en kompetansebedrift innen taksering av eiendom og bygninger, samt uavhengig kontroll i byggesaker.
Vi holder til i Isfjorden i Rauma kommune i Møre og Romsdal, men påtar oss oppdrag i store deler av landet.
Vi kan være behjelpelig med eventuelle forhold i din byggesak, fra byggesøknader, prosjekt- og prosjekteringsledelse, byggeledelse og eventuell funksjon som byggherreombud.
Vi utfører tetthetskontroll av bygninger og kan også utføre termografering av din bygning med sertifisert termografør.



Rapportansvarlig

Bjørn Olav Brevik

bjorn@bobrevik.no
907 61 537

trv
Tegova Residential Valuer

SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1958 og er tilbygget ca 1987.

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

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon er sperretak i tre, med taktro av rupanel/tre og med taktekking av skifer.
Betongtak på tilbygget del mot nord.
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Fast montert takstige.
Yttervegger i bindingsverk med malt stående trekledning.
Betongvegger på tilbygget del mot nord.
Vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass og 2-lags energiglass.
Vindu i vinyl med 2-lags energiglass i ett soverom i kjeller.
Enkelte vinduer i kjeller dels som eldre vinduer med innkittede glass.
Ytterdør i malt tre, med elektronisk kodelås.
Ytterdør med enkelt glass i mellometasje.
Verandadør i tre og 2-lags glass.
Leddport i tre i garasje.
Labankdør til vedbod.
Sørvendt veranda i betong- og trekonstruksjoner, med rekkverk av tre.
Deler av verandaen er overbygd med overlysplater.
Hellelagt uteplass på terreng.
Utvendig hovedtrapp i trekonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjoner fra veranda til terreng.
Utfellbar rømningsstige fra 2.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Kjelleretasje har overflater av laminat, malt betong og tepper på gulv, veggflater med malt panel, malt puss og malte plater, samt malt panel og malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Malt betong i gang mot mellometasje.
Mellometasje har betonggulv, skifergulv i bakgang, veggflater med malt betong, malte plater og malt panel. Sponplater i hobbyrom.
Uisolert bindingsverk i bod, samt malt betong i innvendig tak.
Sponplater i hobbyrom. Synlige sperrer av tre i bod.
Hovedetasje har overflater av laminat på gulv, veggflater med malte plater og malt panel , samt malt panel i innvendig tak.
Loftetasje har overflater av vinylbelegg, laminat og teppeflis på gulv, veggflater med malt panel og malte plater, samt malt panel og malte plater i innvendig tak.
Vedovn med glassdør og med glassplate på gulv på stue.
Innvendig trapp i tre med tette malte trinn fra hovedetasje til loft.
Innvendig trapp i betong fra hovedetasje til kjeller.
Malte fyllingsdører i kjeller.
Malte glatte dører som innerdører i mellometasje. Dør med glass mellom bakgang og garasje, samt mellom bakgang og hobbyrom.
Malte glatte dører som innerdører i hovedetasje. Dører av nyere dato til bad og trapp til mellometasje. Dør med glass mellom entre og stue.
Malte glatte dører som innerdører i loftetasje.
Garderobeskap i møbelutførelse i gang i hovedetasje og på flere soverom.
Faste hyller i enkelte boder.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom har laminat på gulv med oppmurt nivå for vaskemaskin.
Rommet har malt puss på vegger og malt panel i innvendig tak.
Det er plastsluk opp på oppmurt nivå, men ingen form for tettesjikt i rommet.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekkvifte.

Bad i hovedetasje:
Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, våtromspanel og veggvinyl på vegger, samt malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Høyglansfoliert baderomsinnredning med heldekkende servant.
Speil med led-belysning.
Dusjnisje i glassbyggestein, med termostatstyrt armatur og forheng.
Gulvmontert toalett.
Elektrisk avtrekkvifte med av/på-bryter, og med tilluft via spalte under dør.

Tidligere bad på loft:
Eldre bad som ikke er i bruk.
Rommet har gulv med overflate av epoxy, samt vegger og himling med malte plater.
Eldre støpejernssluk og eldre sanitærutstyr

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har gulv med laminat og gulvvarme, veggflater med malte plater, samt panel malt i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og laminat benkeplater.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er montert komfyrvakt.
Rustfri takhengt ventilator med avkast ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på loft har malt vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Avtrekksventil i tak, med tilluft via hull i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med kobber vannledninger og avløpsrør av plast.
Plast (rør-rør) vannledninger til bad i hovedetasje, med fordelere i kryperom.
200 liter varmtvannsbereder, plassert i kryperom i kjeller.
Boligen er naturlig ventilert, med friskluft gjennom ventiler.
Romventilator med varmegjenvinning er montert i soverom i kjeller.
Luft-luft-varmepumpe med innedel i lekerom.
El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 17 kurser med jordfeilautomater/automatsikringer.
Varmekabler i baderomsgulv i hovedetasje, stue/kjøkken, deler av entre, samt i kjellerstue og soverom i kjeller.
Stråleovn på bad i loftetasje.
Enkelte panelovner som oppvarming.
Montert elbil-lader.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Beskrivelse av eiendommen

Tomt i flatt terreng på byggegrunn av løsmasser.
Kjellermurer av betong blokkstein med pusset og malt utside.
Drenssystem av ukjent utførelse og omfang.
Offentlig vannforsyning via privat stikkledning av ukjent materiale.
Avløp til privat septiktank av betong.

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

Bygningen har slokkeredskap og røykvarslere.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapper og veranda.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i akstomhetsområde for ras.

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.

Det foreligger ikke fullstendige plantegninger i Rauma kommunes arkiv, kun tegninger over tilbygg/fonnvern fra 1987.
Det har derfor ikke kunnet foretas kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Det bør avklares med byggesakskontoret i kommunen om noe av dagens bruk krever søknad om bruksendring.

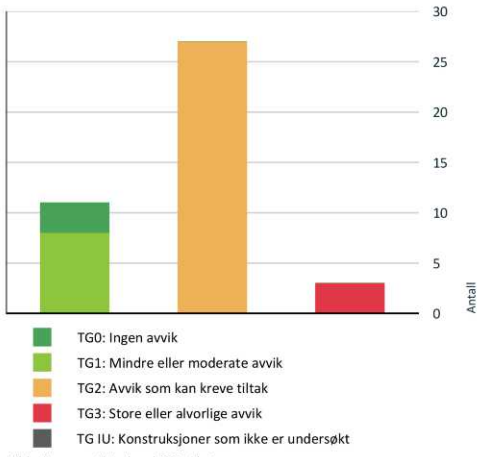
Anneks/lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over bygningen

Sammendrag av boligens tilstand

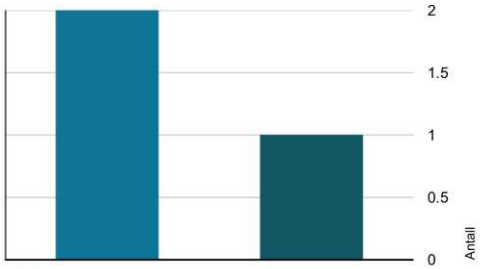
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 og tidligere tilstandsrapport.
Kontroll av fall på gulv er utført med planlaser Elma Laser X360.
Fuktsøk/fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.
Mekanisk avtrekk er kontrollert med Tiny CX røykmaskin.
Taktekking og pipe er besiktiget ut fra dronebilder.
Kaldloft er besiktiget kun fra loftsluke.

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Mus og skadedyr	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår ihht tidligere eier

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget rassikringsdel og garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av skifer, sannsynligvis fra byggeåret.
Betongtak på tilbygget del mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Eldre skifertekking.
Betong som taktekking er i utgangspunktet ikke vanntett, det er uklart hvordan tettesjikt er utført på betongtraket.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg, og det bør vurderes tiltak for å forlenge levetiden eller skifte ut tekkingen.
Det anbefales å undersøke hvordan tettesjiktet på betongtaket er utført, da betong i seg selv ikke er vanntett. Manglende eller mangelfullt tettesjikt kan medføre økt risiko for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig.



Betongtak



Eldre taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Vindskier av tre med gavlbeslag over.
Fast montert takstige.
Beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Manglende taknedløp ved garasje.
Manglende gavlbeslag på bod.
Rustne takrenner og beslag på tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Det bør etableres taknedløp ved garasjen og monteres gavlbeslag på boden for å hindre vanninntrengning og fuktskader på konstruksjonen.
Rustne takrenner og beslag bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygget.



Manglende nedløpsrør



Rustent mønebeslag



Rusten luftebale



Manglende gavlbeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk, usikkert med hensyn til isolasjonstype/-mengde.
Yttervegger i stue/kjøkken er etterisolert 5 cm i forbindelse med oppussing av kjøkken.
Betongvegger på tilbygget del mot nord.
Malt stående trekledning på vegger av bindingsverk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Det bør utføres overflatevedlikehold på trekledningen for å hindre videre forvitring og skadeutvikling.
Manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen øker risikoen for fuktproblemer og redusert levetid på kledningen.
Eldre vegger med dårligere tetting og isoleringsevne gir økt varmetap og kan medføre høyere oppvarmingskostnader samt risiko for trekk og kuldebroer.



Manglende lufting bak kledning

Tilstandsrapport


Malingsslitt trekledning


Endesprukken trekledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak i tre, med taktro av rupanel/tre.
Betongplate som takkonstruksjon på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen har lite isolasjon mot kaldloft

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etterisoleres mot kaldloftet for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.


Lite isolasjon mot kaldloft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass fra 1971 - 1983.
Vindu av tre med 2-lags energiglass fra 2014 på kjøkken.
Vindu i vinyl med 2-lags energiglass fra 2020 i ett soverom i kjeller.
Enkelte vinduer i kjeller dels som eldre vinduer med innkittede glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte malingsslitte vinduer.
Vinduer er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.
Vinduene i innredet rom kjeller er for små til å tilfredsstille forskriftenes krav til dagslys i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte vinduer for å hindre ytterligere forringelse, redusert isoleringsevne og trekk.
Eldre vinduer med dårlig tetting og isoleringsevne kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.
Vindu i innredet rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys i oppholdsrom, noe som kan påvirke bokomfort og lovlighet for varig opphold.





Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


Baderomsvindu


Innredet rom kjeller

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av nyere dato i malt tre, med elektronisk kodelås.
Eldre ytterdør med enkelt glass i mellometasje.
Verandadør i tre og 2-lags glass fra 1973.
Leddport i tre i garasje.
Labankdør til vedbod.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å forbedre tetting og isolering rundt ytterdører for å redusere varmetap og forhindre kald trekk.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert bokomfort og høyere oppvarmingskostnader.


Eldre ytterdør i mellometasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt veranda i betong- og trekonstruksjoner, med rekkverk av tre.
Verandaen er utvidet 2022.
Deler av verandaen er overbygd med overlysplater.
Hellelagt uteplass på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe malingsslitt rekkverk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør overflatebehandles med maling eller beis for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte eller skader på rekkverket.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig hovedtrapp i trekonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjoner fra veranda til terreng.
Utfellbar rømningsstige fra 2.etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjelleretasje har overflater av laminat, malt betong og tepper på gulv, veggflater med malt panel, malt puss og malte plater, samt malt panel og malte plater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Malt betong i gang mot mellometasje.

Mellometasje har betonggulv, skifergulv i bakgang, veggflater med malt betong, malte plater og malt panel. Sponplater i hobbyrom.
Uisolert bindingsverk i bod, samt malt betong i innvendig tak.
Sponplater i hobbyrom. Synlige sperrer av tre i bod.

Hovedetasje har overflater av laminat på gulv, veggflater med malte plater og malt panel , samt malt panel i innvendig tak.

Loftetasje har overflater av vinylbelegg, laminat og teppeflis på gulv, veggflater med malt panel og malte plater, samt malt panel og malte plater i innvendig tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjelleretasje har betong gulv på grunn.
Bjelkelagskonstruksjon, usikkert med hensyn til isolasjonstype/-mengde i øvrige dekker.
Planhet er målt i lekerom og soverom i kjeller, stue/kjøkken og gang i hovedetasje, samt 2 soverom på loft.
Gang i mellometasje har grovt skiferdekke og det er ikke hensiktsmessig å måle avvik på etasjen.

Det måles 6 mm høydeforskjell over rommet i soverom i kjeller, rommet har ca 4 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 23 mm høydeforskjell over rommet i lekerom, rommet har ca 15 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 13 mm høydeforskjell over rommet i stue/kjøkken, rommet har ca 7 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 22 mm høydeforskjell over rommet i gang i hovedetasje, rommet har ca 17 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.
Det måles 16 mm høydeforskjell over rommet i stort soverom på loft, rommet har ca 9 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Vurdering av avvik:

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

Noe knirk i enkelte gulv.
Det måles 23 mm høydeforskjell over rommet i lekerom, rommet har ca 15 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 22 mm høydeforskjell over rommet i gang i hovedetasje, rommet har ca 17 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 16 mm høydeforskjell over rommet i stort soverom på loft.

Konsekvens/tiltak

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

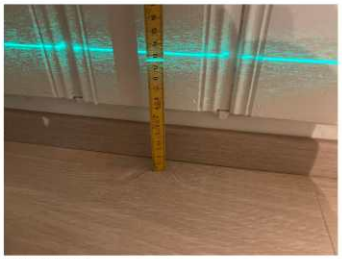
Tiltak for å utbedre høydeforskjeller og knirk i gulv kan vurderes, spesielt dersom dette oppleves som sjenerende eller påvirker bruk. Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke komfort, samt gi noe utfordringer med møblering.
Ytterligere undersøkelser bør foretas dersom det er mistanke om underliggende konstruksjonsskader.



Høyde på gulv i gang



Høyde på gulv i gang



Høyde på gulv i lekerom



Høyde på gulv i lekerom

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Teglpipe med ett røykløp og luftepipe.
Vedovn med glassdør og med glassplate på gulv på stue.
Sotluke er plassert bak veggplate i soverom i kjeller, ihht eier er forholdet avklart som ok med feier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sotskjolder.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke årsak til sotskjolder og vurdere behov for utbedring.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt risiko for svekket funksjon og fremtidige skader.
Kontakt det lokale brann- og feiervesen for tilsyn og eventuell utbedring for å redusere risiko for brann og lekkasjer.



Sotrender på pipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (lekerom) har teppe på gulv og panel på vegger.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i påført vegg i lekerom, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17%.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Lett forhøyet fuktnivå i påført kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i påført kjellervegg, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fuktsikring. Vedvarende forhøyet fukt kan over tid føre til muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen, noe som kan redusere inneklimaets kvalitet og medføre kostbare utbedringer.
Brennbar isolasjon skal i henhold til forskrifter være tildekket av ubrennbart materiale for å redusere brannrisiko. Manglende tildekking øker faren for brannspredning.



Lett forhøyet fuktnivå



Isopor som isolasjon i vegg

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Kryperommet har betonggulv.



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med tette malte trinn fra hovedetasje til loft.
Innvendig trapp i betong fra hovedetasje til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Endel knirk i trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Knirk i trapp til loft bør utbedres for å sikre bedre komfort og redusere risiko for ytterligere slitasje eller skader på trappen over tid.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører i kjeller.
Malte glatte dører som innerdører i mellometasje. Dør med glass mellom bakgang og garasje, samt mellom bakgang og hobbyrom.
Malte glatte dører som innerdører i hovedetasje. Dører av nyere dato til bad og trapp til mellometasje. Dør med glass mellom entre og stue.
Malte glatte dører som innerdører i loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte sprukne fyllingsdører i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte sprukne fyllingsdører i kjeller bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet, ytterligere forringelse og økt behov for fremtidig vedlikehold.



Sprekk i dør

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i møbelutførelse i gang i hovedetasje og på flere soverom.
Faste hyller i enkelte boder.

TG 2 Mus og skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn på at det har vært mus på kaldloftet, blant annet ved observasjon ekskrementer fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det iverksettes tiltak for å hindre at mus kommer inn i bygningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lukt, skader på konstruksjoner og helseplager.
Jevnlig kontroll anbefales for å forebygge fremtidige problemer.



Museekskrementer

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har laminat på gulv med oppmurt nivå for vaskemaskin.
Rommet har malt puss på vegger og malt panel i innvendig tak.
Det er plastsluk opp på oppmurt nivå, men ingen form for tettesjikt i rommet.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekkvifte.
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Betongplate med sluk, uten membraner i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres godkjent membran i våtsonen og dokumentasjon på utførelsen må fremskaffes.
Konsekvensen av manglende membran og dokumentasjon er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Vaskerom



Betongplate med sluk, uten membran



Godt avtrekk



Oppbygget platå for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.



Tørr vaskeromsvegg

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



Bad



Bad

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har våtromspanel fra 2021 på vegger og eldre veggvinyl i dusjhjørne.
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.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke fuget mellom bunnlist og veggplate.
Fuktskade i nedre del av dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør utføres fagmessig fuging mellom bunnlist og veggplate for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Fuktskadet dørblad bør utbedres eller skiftes ut, da videre fuktpåvirkning kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på døren. Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller erstattes for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsdelen og tilstøtende konstruksjoner.


Fuktskade i nedre kant av dør


Ikke fuget mellom bunnlist og veggplate

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulv med vinylbelegg med oppbrett på vegg og elektriske varmekabler.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og avrenningspunkt ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Lett misfarget belegg i dusj.
Motfall fra sone foran servant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og ikke blir stående på gulvet eller renner mot dørterskel. Konsekvensen av manglende fall og motfall er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt at vann kan trenge ut av våtrommet ved lekkasje eller overfløding vannsøl.
Misfarget belegg i dusj kan indikere fuktskader eller begynnende slitasje, og bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Misfarget belegg


Høyde ved dør

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


Høyde ved sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt i gulv, våtromspanel og vinylbelegg som tettesjikt på vegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå bedre tilstand må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.


Sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Høyglansfoliert baderomsinnredning med heldekkende servant.
Speil med led-belysning.
Dusjnisje i glassbyggestein, med termostatstyrt armatur og forheng.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avflassede beslag på innredning.
Bunnlist ved dusj er høyere enn høyde ved dør. Eventuelt lekkasjevann fra servant eller toalett vil dermed renne ut av rommet og ikke til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avflassede beslag bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk.
Bunnlisten ved dusj bør tilpasses slik at eventuelt lekkasjevann ledes mot sluk, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende rom.


Avflassede beslag


Høyde ved avrenningspunkt


Bunnlist ved dusjløsning

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekkvifte med av/på-bryter.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Funksjonstest med røyk viser begrenset avtrekk i ventil.
Avtrekksluft ender på naborom.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekkssystemet bør utbedres slik at det gir tilstrekkelig ventilasjon og avtrekksluften ledes ut av bygningen, ikke til naborom.
Rommet bør ha ventil i tillegg til vifte, eventuelt vifte som går hele tiden for å opprettholde krav til grunnventilasjon i rommet.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og mulig spredning av lukt og forurensning til andre rom.



Mangelfullt avtrekk

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er bjelkelag med stubbloftbord under våtrommet.
Fuktmåling er foretatt i dekkekonstruksjonen uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i underside av dekkekonstruksjon under bad, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.



Tørt baderomsgulv

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad som ikke er i bruk.
Gulv med overflate av epoxy.
Vegger og himling med malte plater.
Eldre støpejernssluk og eldre sanitærutstyr

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke fungerernde tettesjikt i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert bruksikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Manglende membransjikt på gulv

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Tørr baderomsvegg

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat med gulvvarme, veggflater med malte plater, samt panel malt i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og laminat benkeplater.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



Kjøkken

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rustfri takhengt ventilator fra 2025 med avkast ut.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har malt vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater, samt malte plater i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Avtrekksventil i tak, med tilluft via hull i dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Toalettrom

Tilstandsrapport



Kun naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg av kobber vannledninger.
Rør-rør vannledninger til bad i hovedetasje, med fordelere i kryperom.
Eldre servant med 2-greps armatur i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Avvik vedr alder gjelder kobberrør.
Fordelerstokker til rør -i-rør-anlegget står i rom uten sluk i gulv (kryperom).

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskifting av kobberrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det bør vurderes sikring av fordelerstokker til rør-i-rør-anlegget for eks ved montasje av lekkasjeføler, for å håndtere eventuelle lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør, samt at lekkasjevann fra fordelere i kryperom uten sluk kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.



Stoppekran



Fordelere for rør-i-rør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er manglende innfesting på avløpsrør i krypkjeller

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør i krypkjeller bør festes forsvarlig for å hindre utglidning og lekkasjer.
Ufagmessig utførelse og manglende innfesting øker risikoen for fremtidige skader og lekkasjer, samt reduserer anleggets levetid.
Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse.



Manglende innfesting av avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert, med friskluft gjennom ventiler.
Romventilator med varmegjenvinning er montert i soverom i kjeller.
Elektriske avtrekksvifter i bad og vaskerom.

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Romventilator med varmegjenvinning

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-luft-varmepumpe fra 2020 med innedel i lekerom i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder fra 2015, plassert i kryperom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er montert i rom uten sluk, og uten fuktsensor for automatisk avstenging ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken, for eksempel ved å montere fuktsensor med automatisk avstenging (Aqua-stopp).
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra berederen.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 17 kurser med jordfeilautomater/automatsikringer.
Elskap er utskiftet i 2018.
Varmekabler i baderomsgulv i hovedetasje, stue/kjøkken, deler av entre, samt i kjellerstue og ett soverom i kjeller.
Stråleovn på bad i loftetasje.
Enkelte panelovner som oppvarming.
Montert elbil-lader 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det finnes samsvarserklæringer over flere elektriske arbeider, senest for montert elbil-lader i 2025.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

El-billader er montert i etterkant av kontroll, det foreligger samsvarserklæring på montasjen.



Ryddig elskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenssystem fra byggeåret av ukjent utførelse og omfang.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Saltutslag og avflasset maling på innside av kjellervegg, sannsynligvis pga begynnende svikt i drenering.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes å etablere ny drenering for å hindre ytterligere fuktinntrengning i kjellerveggene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av inneklimaet, samt ytterligere skade på bygningsmaterialer.


Avflasset maling

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Kjellermurer av betong blokkstein med pusset og malt utside.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte småriss i murer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom rissene ikke utbedres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og frostsprengning over tid.


Småriss i mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomt i flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Manglende fall ut fra bygning medfører økt fuktpåkjenning til kjellermurer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktskader på kjellermurer og fundament, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.


Flatt terreng inn mot bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Offentlig vannforsyning via privat stikkledning av ukjent materiale og alder.
Avløp til privat septiktank.

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

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktank med 2 kammer av betong.
Overløp mellom kummene er utskiftet 2025.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Gamle Romsdalsvegen 335 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 23 - Bnr 12
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

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

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktank og utførelse.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt sannsynlighet for funksjonssvikt eller lekkasjer, som kan føre til forurensning av grunn og grunnvann.


Septiktank

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Eiendommen ligger i skredfaresone, samt løsneområdet for kvikkleireskred i Sone 2382 «Mjelvabøen» i NVEs kartlegging av kvikkleire. Faregrad er satt til "middels".

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å dokumentere om radonnivåene i boligen er innenfor tillatte grenseverdier.
Manglende målinger medfører usikkerhet om det foreligger helseskadelig radon i inneluften, noe som kan gi økt risiko for lungekreft.
Ved utleie av bolig skal det foreligge radonmålinger.
Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område, dette må hensyntas ved eventuelle tiltak eller byggesaker på eiendommen.


For lavt rekkverk


For store åpninger

Tilstandsrapport



Manglende håndløper



Manglende rekkverk



For lavt rekkverk



For lavt rekkverk

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

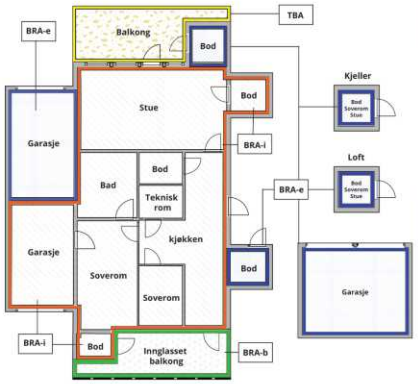
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	56			56	
Mellometasje	64			64	
Hovedetasje	73			73	31
Loftetasje	45			45	
SUM	**238**				**31**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lekerom, soverom, innredet rom, vaskerom, gang, gang 2, bod		
Mellometasje	Bakgang, bod, bod 2, garasje, kryperom		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, bad, entré, gang		
Loftetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, gang		

Kommentar

Areal i kryperom er ikke måleverdig ihht NS 3940 pga for lav høyde, og er ikke inkludert i oppgitt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke fullstendige plantegninger i Rauma kommunes arkiv, kun tegninger over tilbygg/fonnvern fra 1987.
Det har derfor ikke kunnet foretas kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.
Det bør avklares med byggesakskontoret i kommunen om noe av dagens bruk krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert elbil-lader

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lekerom og innredet rom i kjeller mangler forskriftsmessig dagslys.

Anneks/lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		9		9	7
SUM		**9**			**7**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over bygningen

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Stian Enstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	23	12		0	1099 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Romsdalsvegen 335

Hjemmelshaver
Camilla Prestegård Ondruch
Stian Enstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mjelva ved Åndalsnes.
Ca 5 km til kommunesenter på Åndalsnes med barne-, ungdoms- og videregående skoler, kjøpesentra og jernbanestasjon.
Nært turterreng.
Flott utsikt fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Privat anlegg med septikktank.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær.
Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt.

Bygninger på eiendommen

Anneks/lekestue



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår ihht tidligere tilstandsrapport

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel bygning oppført med fundamentering på pæler og laftede vegger.
Takkonstruksjon av åser og taktro og med tekking av pappshingel.
Vinduer av tre med koblede rammer.
Uteplass med belegningsstein.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått	7	Ja
Eier	29.05.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Udaterte byggemeldingstegninger fra 1987 vedr tilbygg/fonnvern.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	05.05.2021		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.05.2026	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg	16.12.2022		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.11.2025	Gjelder: montering av el-billader	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.02.2020	Gjelder: Flytte el uttak for varmepumpe	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.01.2018	Gjelder: Rehab kjøkken	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.10.2017	Gjelder: Rehabilitering bolighus Mjelva Bytte sikringsskap Montere stikk i gang	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Enstad, Stian
25.05.2026
Signed bankID

Ondruch, Camilla Prestegård
25.05.2026
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

Stian Enstad

Camilla Prestegård Ondruch

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Romsdalsvegen 335
6300 Åndalsnes

1539-23/12/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater på bad i 1 etg, montert av tidligere eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Lekkasje på garasjetak, utbedret av tidligere eier

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av tidligere eier, vet ikke omfanget av jobben

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?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på kjøkken, etterisolert 5 cm. Gjort av tidligere eier.

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av eksisterende terrasse, utført av faglært tømrer, men ved egeninnsats.

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

Noe skjevheter i gulv, men ikke mer en vanlig i gamle hus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har vært mus i garasje/bakrom hvis garasjeport og dør har stått åpen.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Montert pakning på garasjeport

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: VVS team
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vanninntak

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Skare As
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Mifo
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og installering av El-billader

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilbygget rassikringsdel og garasje ca 1983.
Anneks oppført ca 2000.
Utvidet terrasse i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Rassikringsdel godkjent av kommunen i 1987.

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?

• **Ja**

Målt i kjeller i 2018 av tidligere eier, målt under grensen.

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra 2021

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Byttet kjøkkenventilator pga ødelagt kontrollpanel.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventilator selv.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Har en muntlig avtale med nabobonden om at han får ta strøm til strømgjerdet sitt fra et strømpunkt på baksiden av huset, mot at det blir brøytet på eiendommen på vinteren.

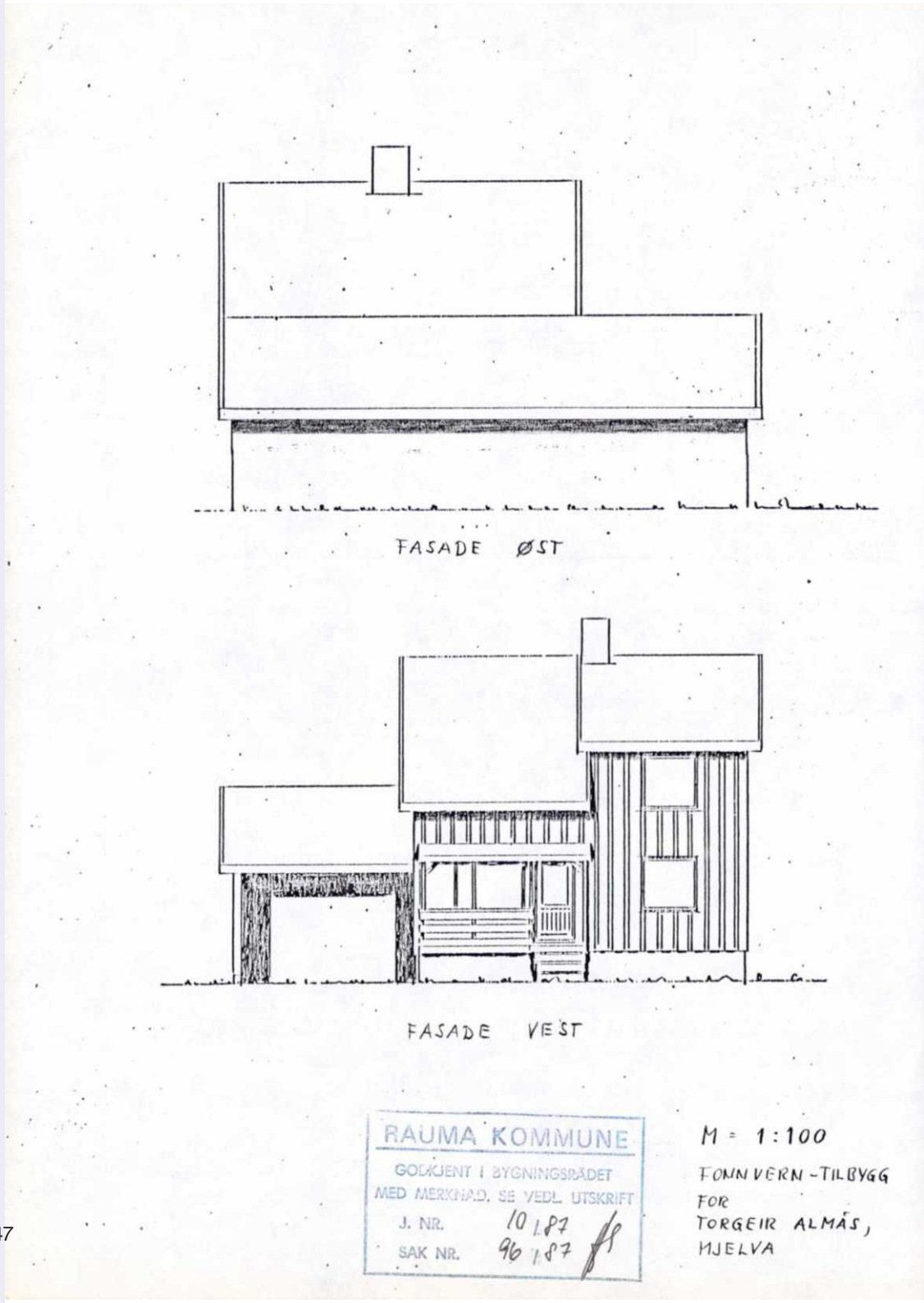
Bolig selges med boligselgerforsikring

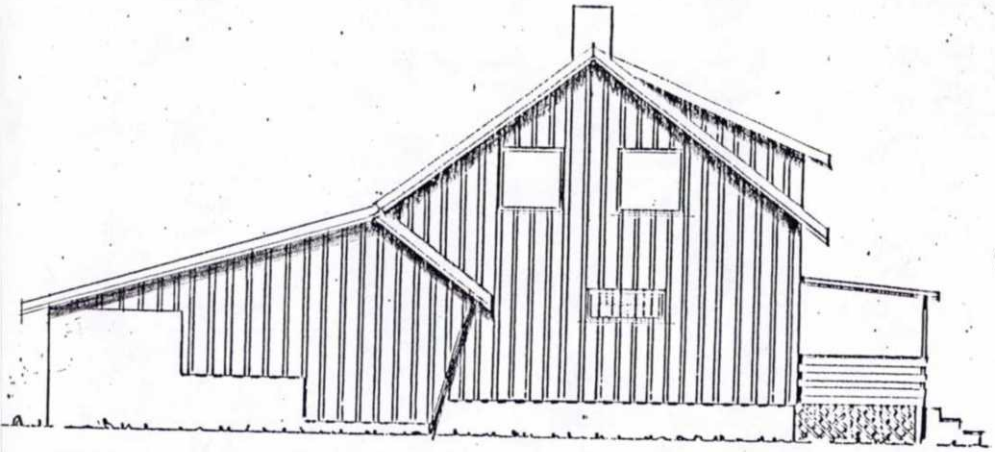
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

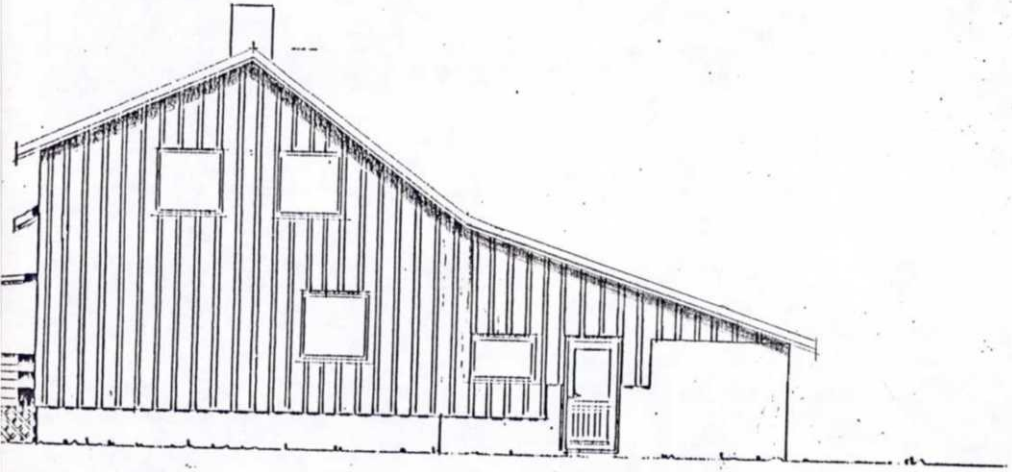
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

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





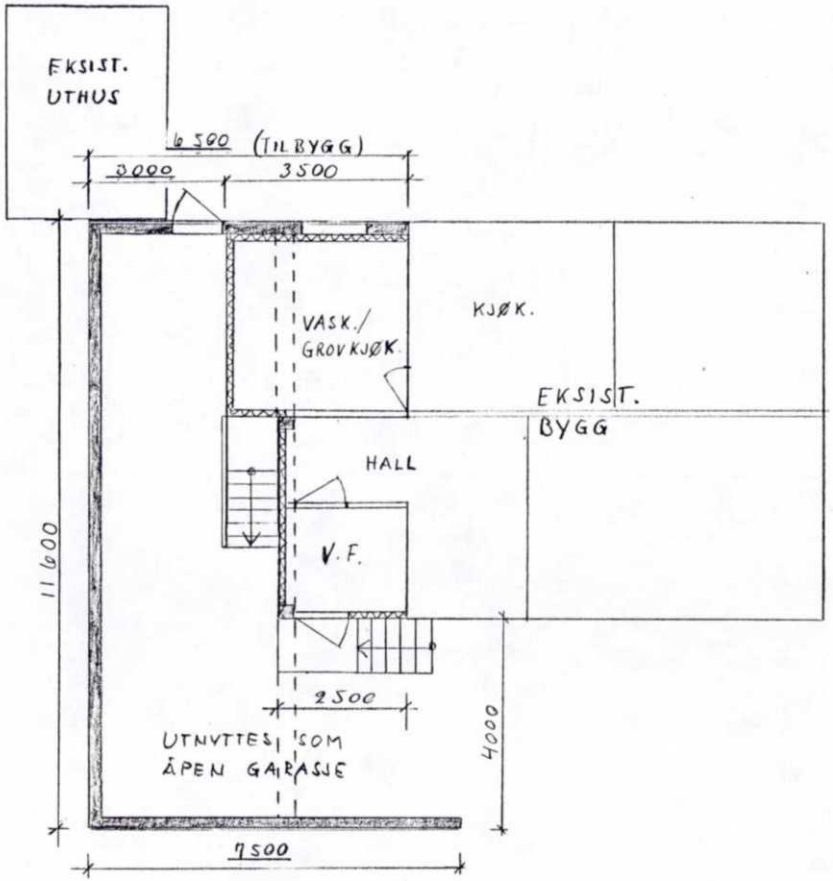
FASADE NORD



FASADE SYD

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 10/87
SAK NR. 96/187

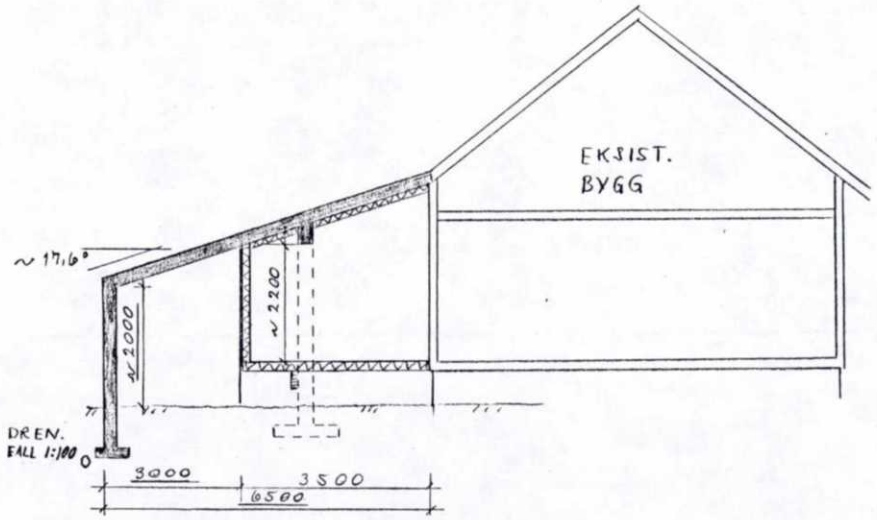
M = 1:100
TONNVERN - TILBYGG
FOR
TORGEIR ALMÅS,
MJELVA



PLAN

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 10/87
SAK NR. 96/187

M = 1:100
TONNVERN - TILBYGG
FOR
TORGEIR ALMÅS,
MJELVA



SNITT

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 10187
SAK NR. 96187

M = 1:100

FONNVERN-TILBYGG
FOR
TORGEIR ALMÅS,
MJELVA.

6

Rauma kommune
TEKNISK ETAT
Telefon 21 711

6301 ÅNDALSNES, den 24/8-1987

J.nr. ah Arkiv:

Torger Almås
6300 Andalsnes

BEKREFTELSE.

Det bekreftes at de aktuelle sikringsarbeider for Deres eiendom på Mjelva er fullført og godkjent fra vår side.

Kommunens andel av det stipulerte tilskottsbeløpet er ellerede tilvist fra rådmannen.

Kommunen vil, ut ifra merkostnadene De har hatt i forhold til overslaget, evt. revurdere sin tilskottsandel til dem i forbindelse med behandlingen av de andre sikringsarbeidene på Mjelva (vollen).

Med hilsen

Arild Haugen

Arild Haugen
avd.leder

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 12	**Kommune:**	1539	Rauma
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Romsdalsvegen 335, gatenr 3250	**Grunnkrets:**	404	Mjelva
	6300 Åndalsnes	**Valgkrets:**	1	Åndalsnes
Oppdatert:	20.12.2018	**Kirkesogn:**	8010801	Grytten

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nerbøen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.10.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 099,0 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant				

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
Skylddeling	Forretning:	30.10.1956	Avgiver	1539/23/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/23/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Romsdalsvegen 335	Bolig	175,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	180785434			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		48,0		48,0			
H01	1	84,0		84,0			
H02		43,0		43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	180785426			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/23/12/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

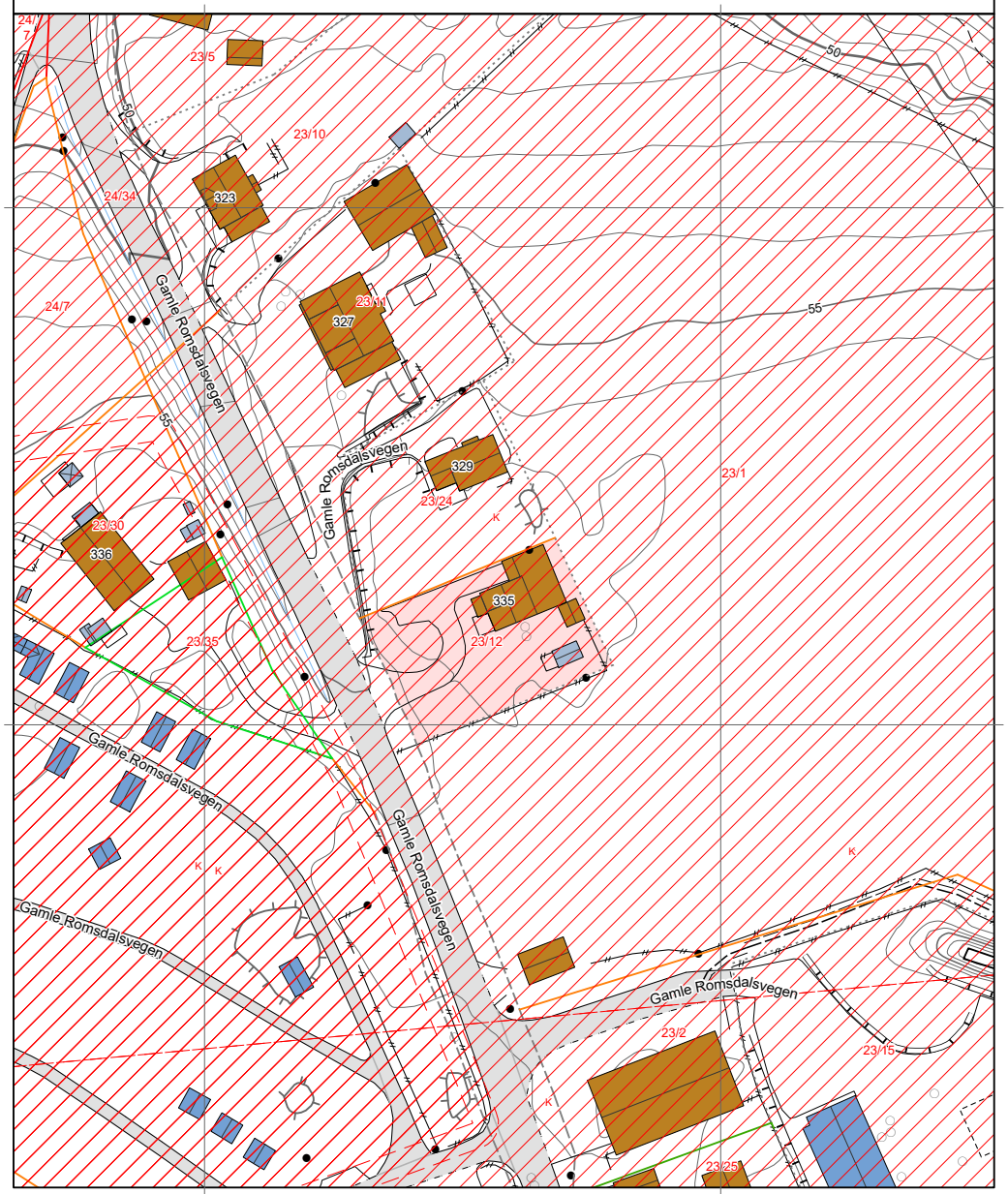
Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/23/12/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

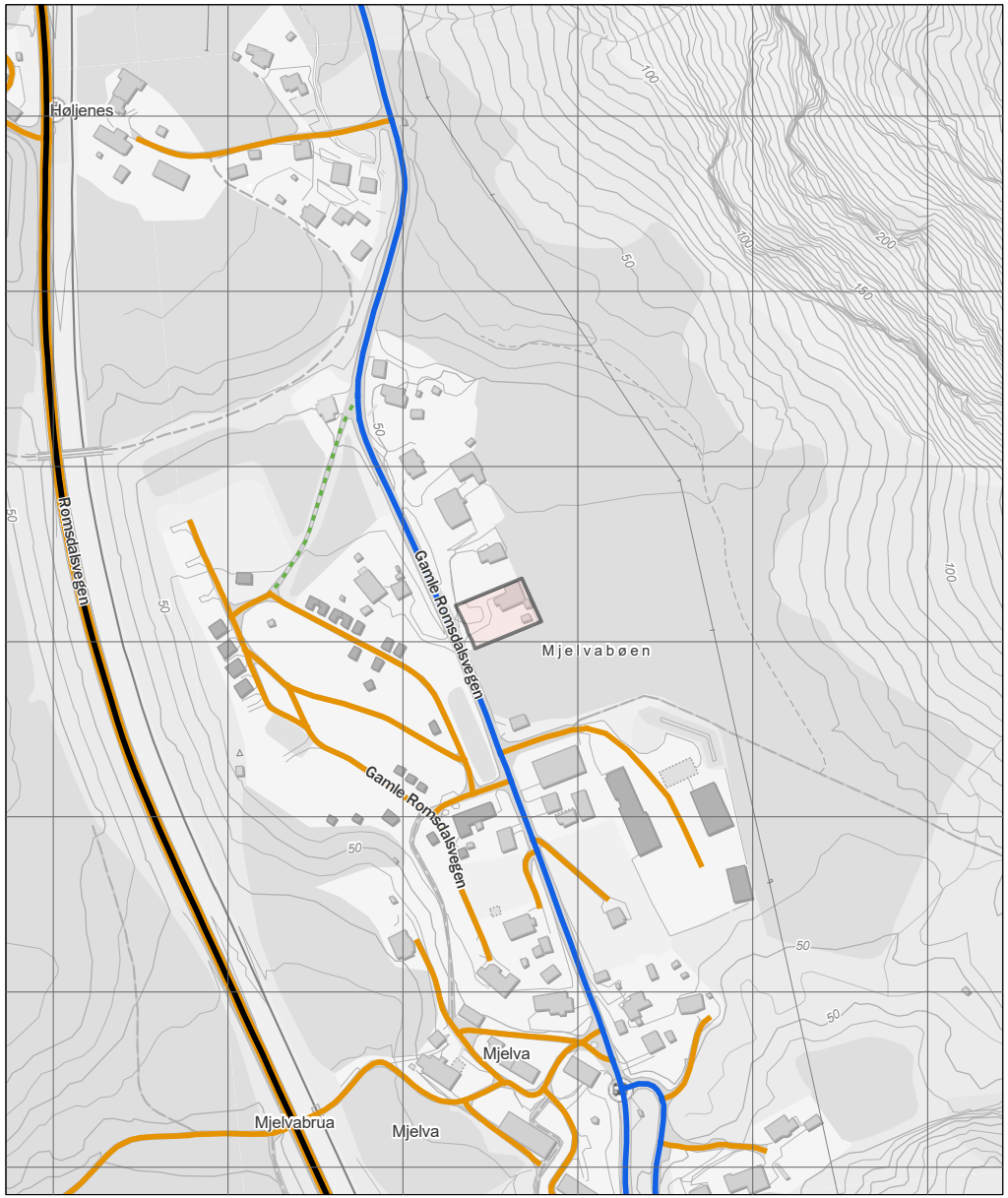
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Rauma
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/12/0/0
Adresse: Gamle Romsdalsvegen 335, 6300 ÅNDALSNES

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/05/2026

N



- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Tunnel, Europaveg
- Tunnel, riksveg
- Tunnel, fylkesveg
- Tunnel, kommunal veg
- Tunnel, privat veg
- Annet gangareal
- Skogsbilveg
- Bilferje
- Annet

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
2—52.

Dagbok nr. 3385 1956 dbf. 30/10
Romsdal sorenskivarembete

Finansdepartementets formular.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Lør dag den 27/10 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Mjelva g.-nr. 23 b.-nr. 1 av skyld 2.78 mark i Grytten herred. Forretningen er forlangt av Odd Kleiva

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende git forsikring[2] som skjønnsmenn

Samtlige har avgitt forsikrirng

Ved forretningen møtte[3]: Som kjøper, Torger Almås

Eieren av gr. nr. 23 br. nr. 6 P. Mjelva var varslet, men møtte ikke.

Mennene valgte til formann Peder Setnes

Over de(n) av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Den fraskylte del er en byggetomt, på ca. 954 kvadratmeter. Den grenser i nord mot P. Mjelvas eiendom, grnr. 23, brnr 6, i øst og syd mot hovedbruket, grnr 23, brnr. 1, og i vest mot riksveg 185.

I tomtens nordvestlige hjørne var nedsatt en bytestein, 3. 5 m. fra skjæringstoppen av riksvegen. Herfra går bytelinje mot øst i en lengde av 34 m. til en nedsatt vinkel bytestein. Videre går linjen mot syd i en lengde av 26 m. til en nedsatt vinkel bytestein. Derfra mot vest i en lengde av 38 meter til en nedsat bytestein, 2.5 m. fra toppen av skråningen riksveg 185. Herfra følger bytelinjen skråningtoppen av riksvegen i en lengde av 27 meter til den først angitte bytestein.

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av % 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/3385/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-26 10:39

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, aat v utmarka kan Intett nytt fellesskap er stiftet

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble satt til 3 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2.75

Den fraskilte del eller gitt bruksnavn[2] "Nerbøen"

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

berer kjøperen

Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Peder Setnes skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder Setnes Ole Ruden Emil Kolomb

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 23 b.-nr. 12

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 23/12		
Utskriftsdato	25.05.2026	**Antall datasett**	99

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

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

16 Berørte datasett

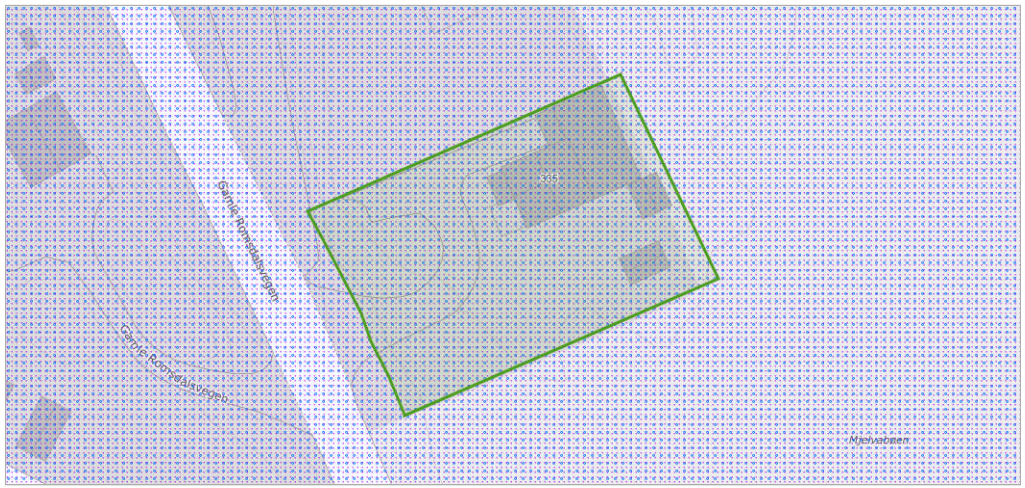
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Skredfaresoner
- Vannforekomster
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Verneplan for vassdrag

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakultur - lokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- 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
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- 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
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 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
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	**Versjon**	24.05.2026



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



Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	24.05.2026



Om datasettet

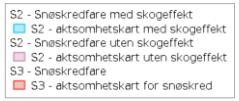
Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

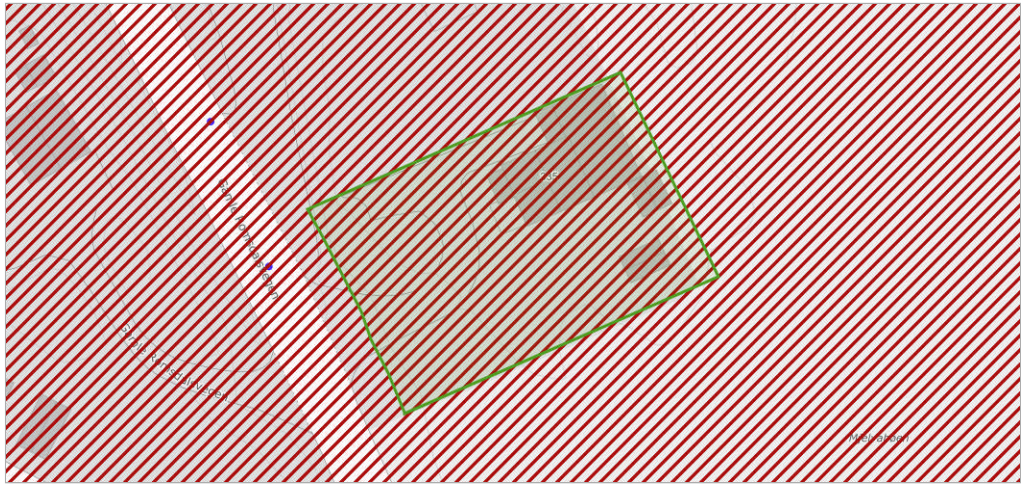


Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

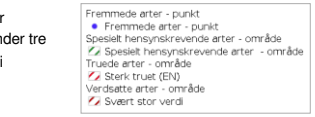
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Andre spesielt hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

Truede arter

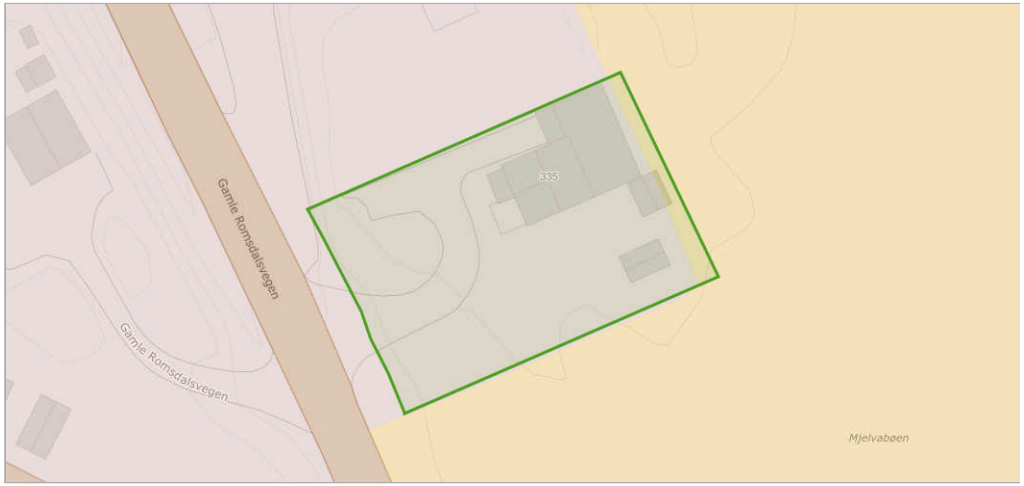
Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

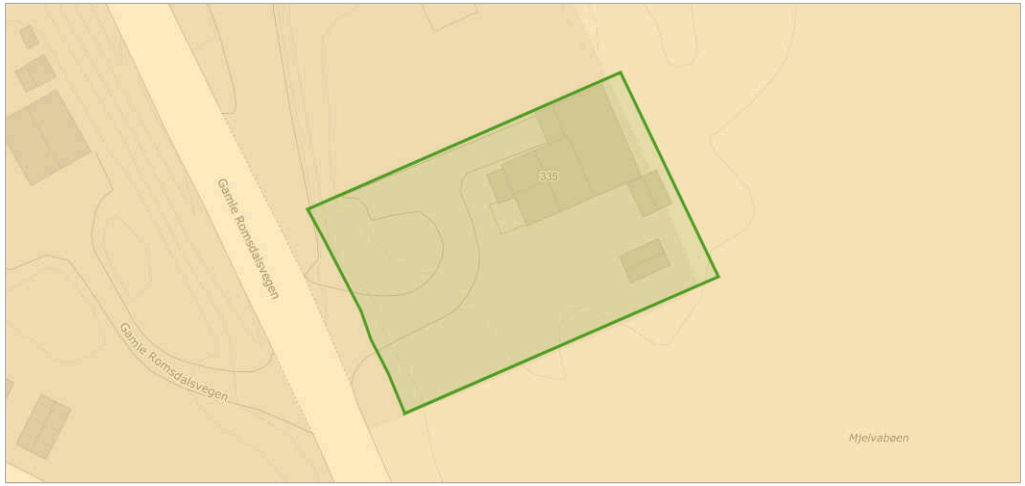
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

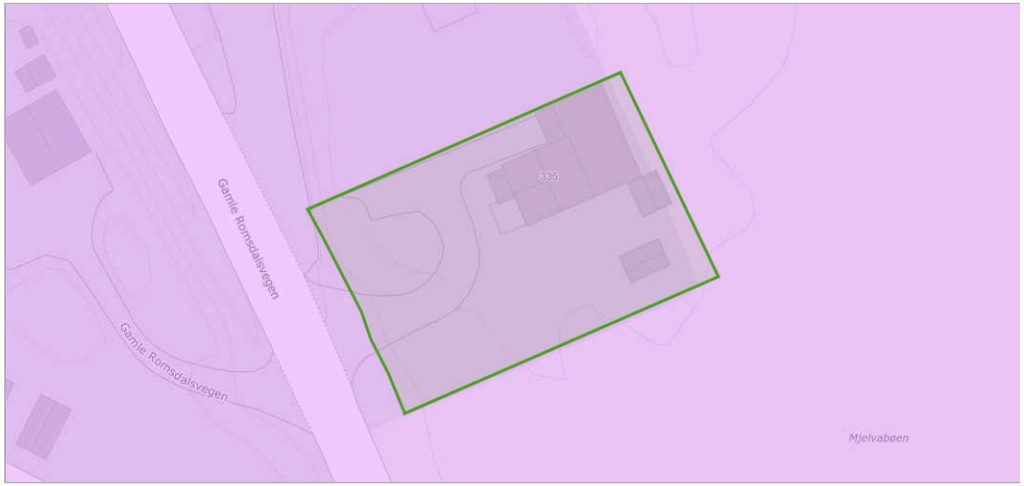
Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

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

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	24.05.2026



Om datasettet

Fredete kulturminnemiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Romsdalen	-	M-KULA

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

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

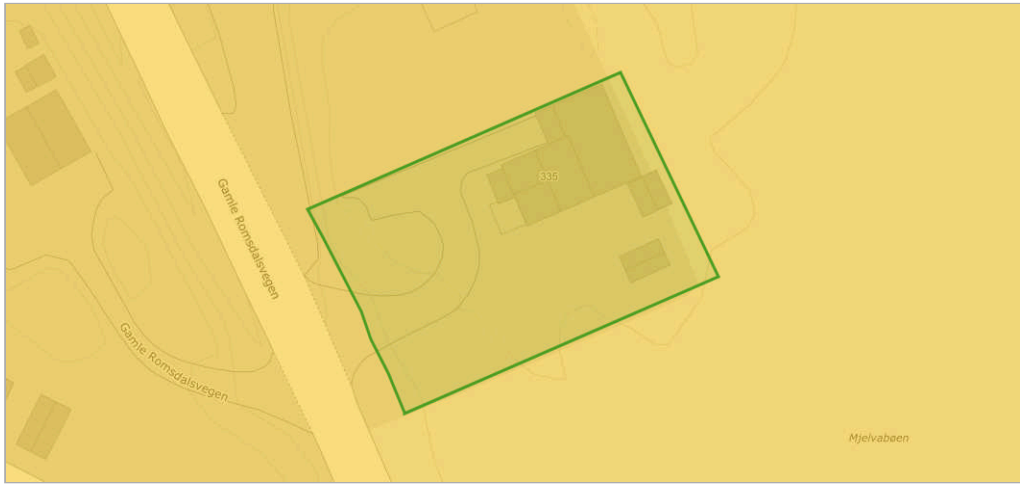
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder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

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Mjelvabøen	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.05.2026



Om datasettet

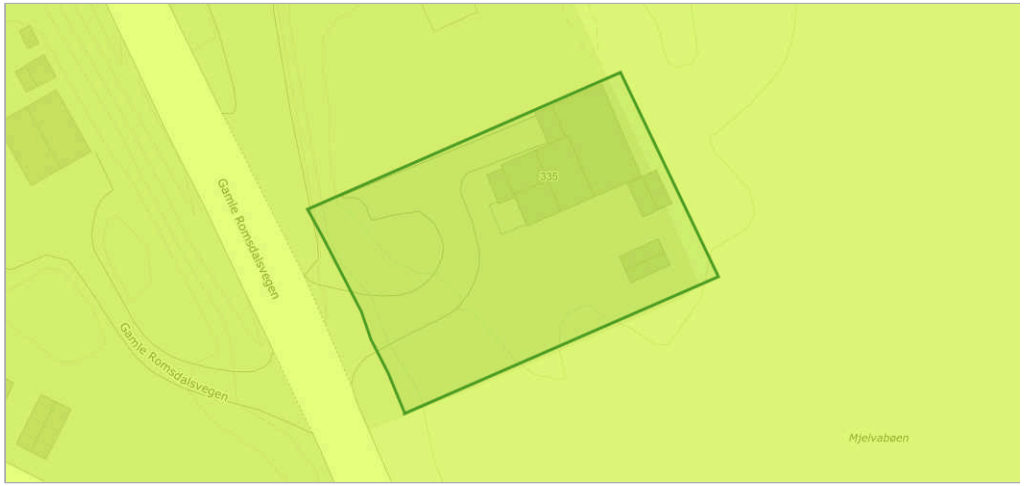
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

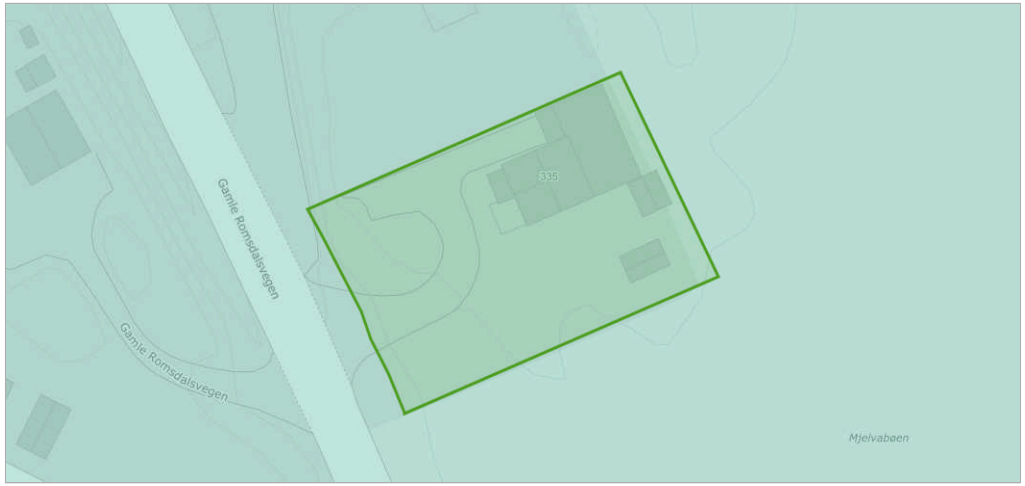
Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.05.2026



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

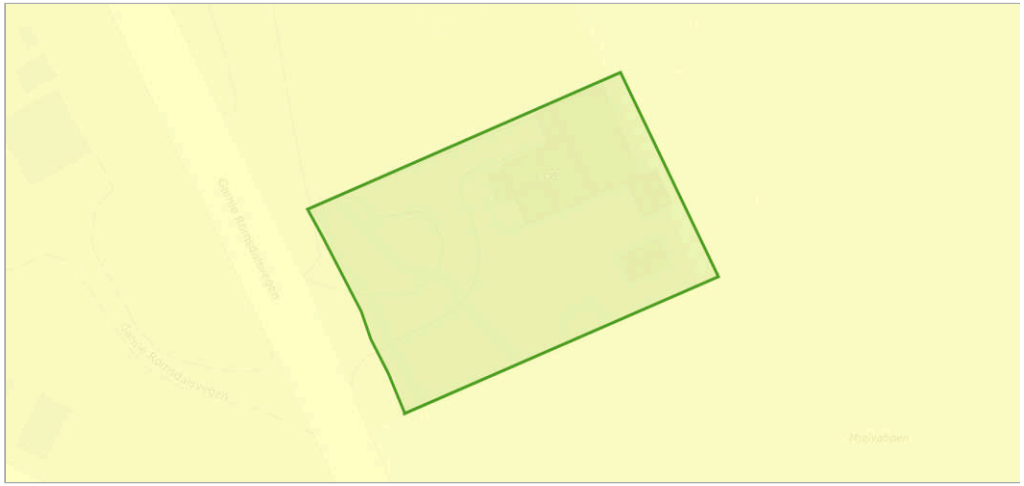
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Dypt nedskåret dallandskap under skoggrensen 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

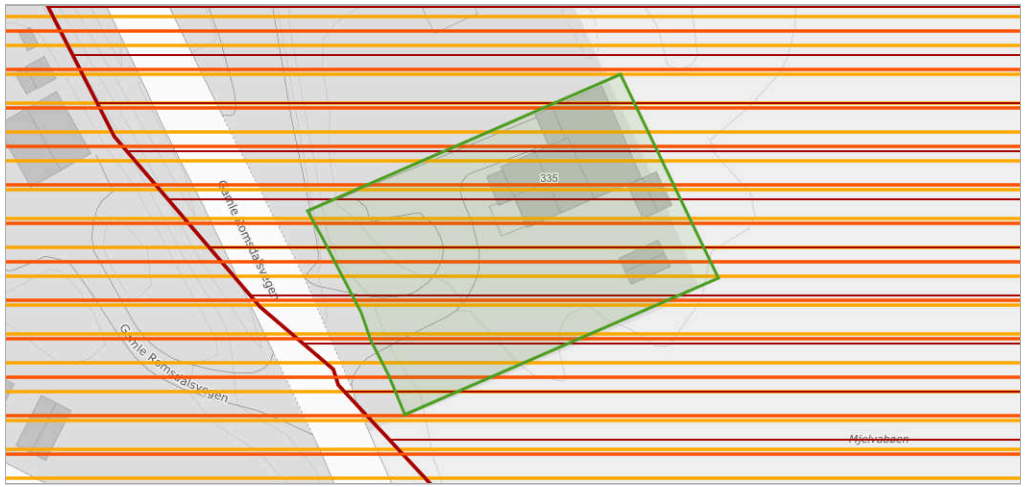
Radon aktsomhetsområde
- Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	21.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Skredfaresone
- Skredstatistikksannsynlighet 100
- Skredstatistikksannsynlighet 1000
- Skredstatistikksannsynlighet 5000

Analyseområde
- Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet	Antall
1000	2
100	2
5000	2

Steinsprang - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

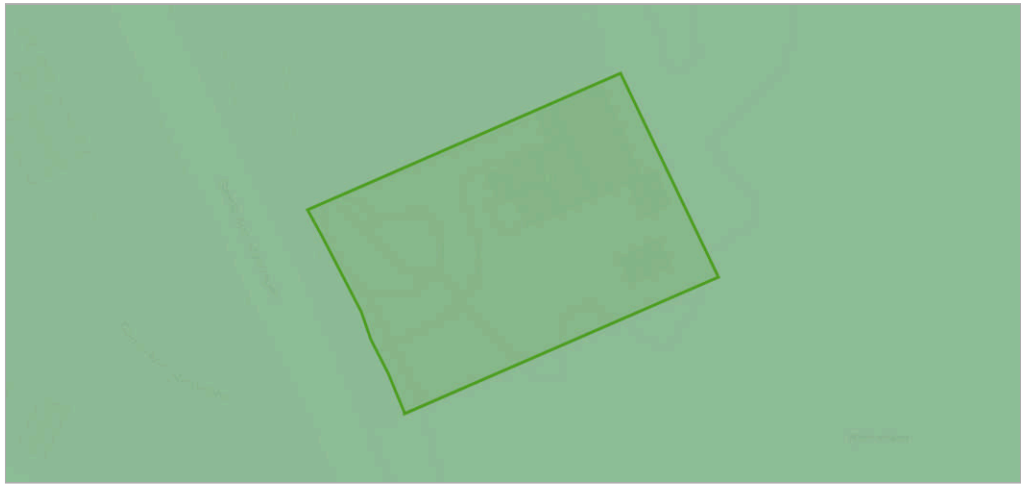
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kjemisk tilstand

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

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

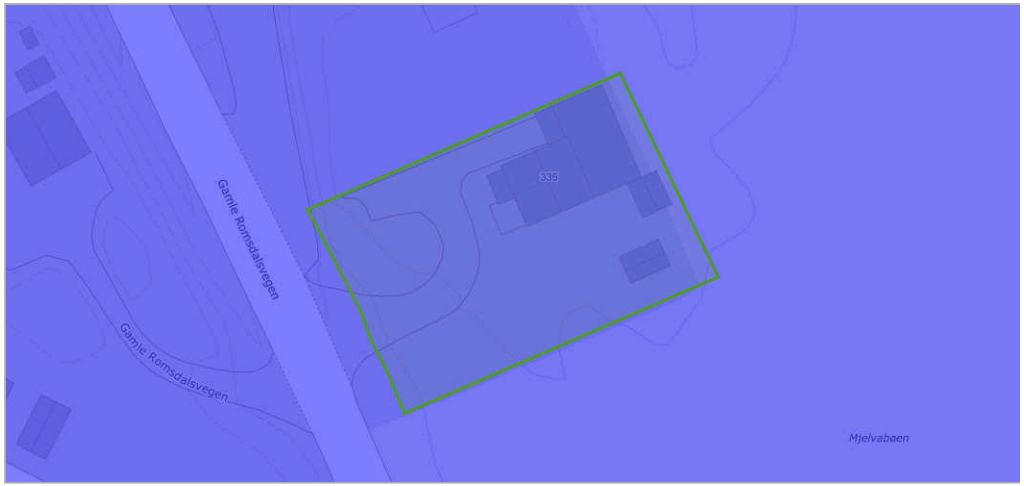
Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.05.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Rauma, Istra

enova

Energiattest

D

Adresse
Gamle Romsdalsvegen 335, 6300 ÅNDALSNES

Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310277**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180785434**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
233,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 714 kWh**



Gamle Romsdalsvegen 335, 6300 ÅNDALSNES

Detaljering

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



Gamle Romsdalsvegen 335, 6300 ÅNDALSNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

GAMLE ROMSDALSVEGEN 335

Nabolaget Neshagen/Mjelva - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mjelva	Linje 424, 483, 6300	4 min / 0.3 km
Åndalsnes stasjon	Linje R65	6 min / 3.4 km
Molde Lufthavn, Årø		1 t 36 min

SKOLER

Åndalsnes barneskole (1-7 kl.)	231 elever, 14 klasser	6 min / 3.1 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	200 elever, 9 klasser	6 min / 3.2 km
Rauma videregående skole	300 elever	6 min / 3.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

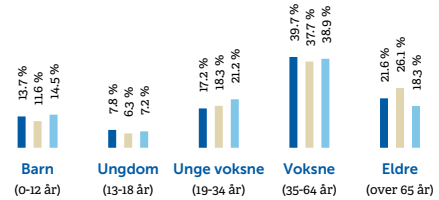
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Neshagen/Mjelva	882	409
Isfjorden	1 916	1 010
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Preg barnehager Åndalsnes (1-5 år)	53 barn	4 min / 2.4 km
Åndalsnes naturbarnehage (1-5 år)	40 barn	5 min / 3.8 km
Myra barnehage (1-5 år)	40 barn	6 min / 4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Åndalsnes	PostNord	3 min / 2.6 km
Kiwi Øran	Søndagsåpent	4 min / 3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

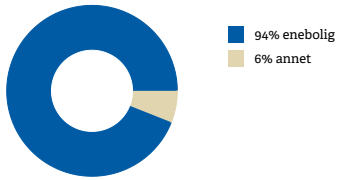
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Sandvolleyballbane	Sandvolleyball	4 min / 2.5 km
Øran kunstgressbane	Fotball	4 min / 2.5 km
Kick Rauma		6 min
Helsebanken Åndalsnes		6 min

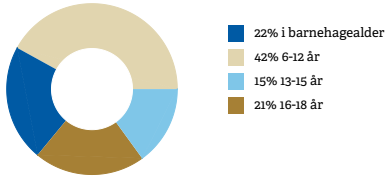
BOLIGMASSE



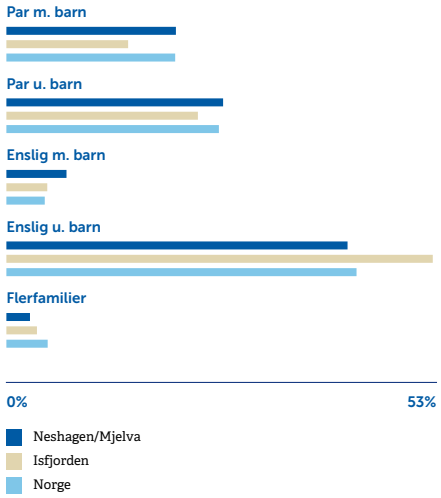
VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	3 min
Apotek 1 Åndalsnes	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

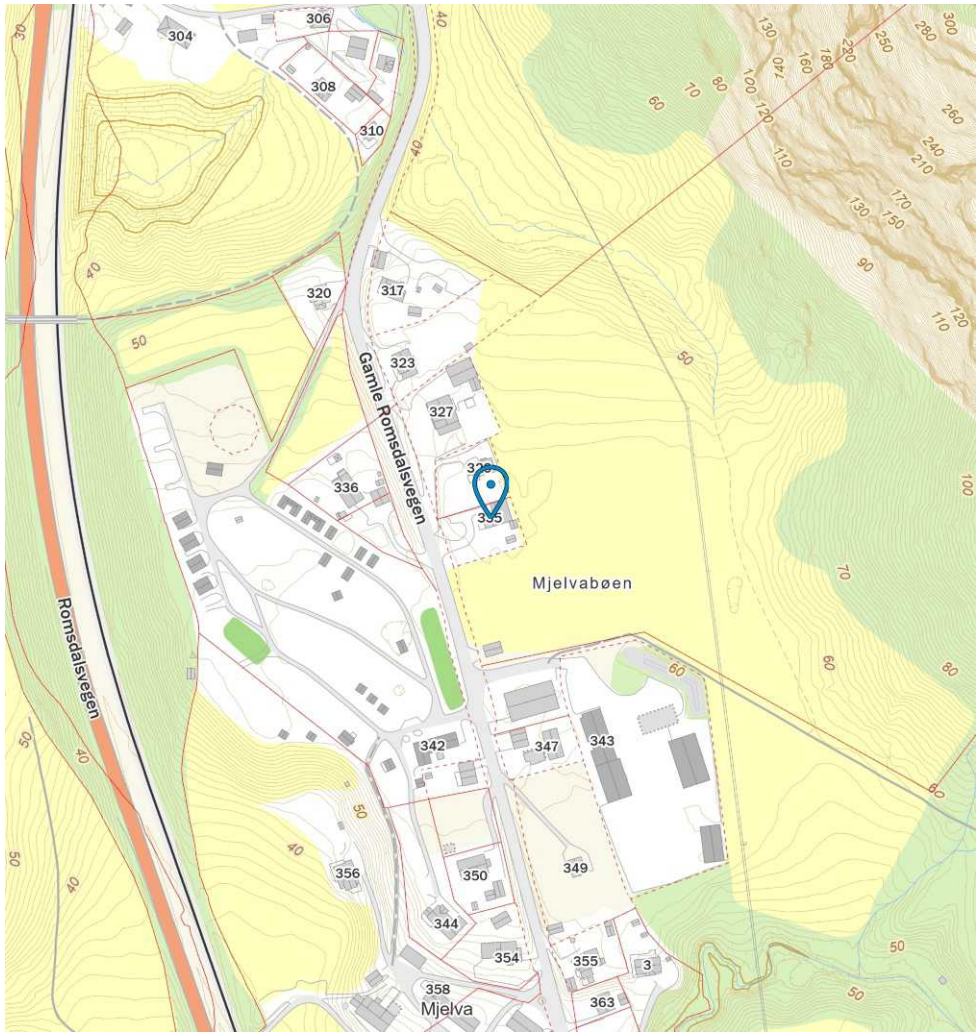


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 13260194 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Gamle Romsdalsvegen 335, 6300 Åndalsnes.
Gnr. 23, Bnr. 12, 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: 13260194
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no