

Velkommen til

Nysetra, 6360 Åfarnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nysetra
6360 Åfarnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 970 000,-
Omkostninger	kr	75 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 045 340,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	2009
BRA	68 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
Nysetra, 6360 Åfarnes

Registerbetegnelse
Gnr. 163, Bnr. 45, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 970 000,-
Omkostninger	kr	75 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 045 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 061 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 250,-

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

Sum omkostninger kr 75 340,- 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 11 558,- pr. år 2026. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slamgebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

For 2026 kommer vannavgiften på kr. 4025,-

Snøbrøyting for vinteren 2025/2026 i hyttefeltet faktureres etter medgått tid som er ca. 1 juni

Årsavgift for grusing og vedlikehold i hyttefeletet er ca. 900,-

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 39 m²

Areal på hems er ikke måleverdig ihht gjeldende målestandard pga for lav høyde.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Parkering foregår på 163/1, i tilknytting til egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 739 m² på eiet tomt.
Eiendommen framstår i hovedsak som naturtomt. Singellagte områder rundt bygningen.

Byggeår
2009 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken i åpen løsning, 3 soverom, bad og bod.
Hemsrom (ikke måleverdig areal).

Innhold iht. tilstandsrapport.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har vokset tregulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med høytrykkslaminat fronter/dører og benkeplater i heltre. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl-/fryseskap. Takhengt kjøkkenventilator i rustfri utførelse, med avtrekk ut.

Bad: Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis og trepanel på vegger, samt trepanel i innvendig tak. Finert/heltre baderomsinnredning med benkeplate i tre og med overliggende servant. Dusjkabinett i glass med termostststyrt disjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skyvedør foran vaskemaskin og varmtvannsbereder. Elektrisk avtrekksvifte med start/stopp-bryter.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt på Nysetra ved Åfarnes. Flott utsikt over Romsdalsfjorden.

Området byr på flotte naturopplevelser året rundt. Rauma Skisenter i Skorgedalen ligger en kort kjøretur unna og tilbyr både alpint og preparerte langrennsløyper. For toppturentusiaster er Tarløysa et populært mål sommer som vinter, med mulighet for skikjøring helt ned til eiendommen.

Om sommeren er veien rundt Herjevatnet godt egnet for både sykling, barnevogn og spaserturer. Her finner du også den populære Diktarstien, åpnet av Edvard Hoem, med dikt plassert langs traséen.

Adkomst
Adkomst fra privat vei.

Byggemåte
innvendige bjelker i limtre og med taktekking av opplektet impregnert tre. Takrenner i tre, med nedløpsrør i stål/aluminium. Yttervegger i isolert bindingsverk, med stående malt trekledning på utside. Malte trevinduer med 2-lags energiglass. Malt/lakkert hoveddør i tre med 2 lags glass. Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass. Sør- og vestvendt terrasse i trekonstruksjoner, med utgang fra stue/kjøkken. Utvendig trapp i trekonstruksjoner mot hovedinngang. Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 11.11.2009.

Oppvarming
Panelovn som oppvarming på stue/kjøkken. Varmekabler i baderomsgulv og vindfang. Vedovn på stue.

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

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

med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

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

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

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

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Nysetra (planid 636001007) og ligger i et område regulert til byggeområder for fritidsboliger, friområder, spesialområder og fellesområder.

Delarealer:

Delareal: 739 kvm
Formål: Fritidsbebyggelse
Feltnavn: x

Delareal: 736 kvm
Formål: Formålsrekkefølge
Feltnavn: H-V

Delareal: 4 kvm
Formål: Bevaring av landskap og vegetasjon

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 153900504) er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende.

Vei, vann og avløp
Eiendommens adkomst går først over skosbilvei/ bomvei og fra felles parkering går adkomsten over privat grunn (163/1)

Nysetra Hytteservice AS drifter veien, deriblant veivedlikehold og snøbrøyting om vinteren. Snøbrøyting for vinteren 2025/2026 i hyttefeltet faktureres etter medgått tids om er ca. 1.juni. Årsavgift for grusing og veivedlikehold i hyttefeltet er ca. kr 900,-.

Hytta har privat vann, som også leveres av Nysetra Hytteservice AS. For 2026 kommer vannavgiften på kr 4 025,-.

Eiendommen har privat septik med kommunal tømming. Kostnader for tilsyn/tømming inngår i kommunale avgifter.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som sekundærbolig.
kr 207 603,- for 2024

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
Bjørn Berg

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 9 datasett:
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Naturtyper på land (NiN)
- Radon
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vernskog

Se vedlagt områdeanalyse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
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
- Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).
- 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 22.06.2026 av Bjørn Olav Brevik i Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

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

Følgnede bygningsdeler har fått TG3:

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE

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

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Dårlig fall mot sluk. Lite betydning da det er dusjkabinett.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Har vært problem med vannforsyningen hvis lite snø om vinteren. Hele eller deler av rørene utenfor eiendommen kan fryse ved kalde vintere.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Pga av feil på strøm inn til hytten ble det i 2023 gjort diverse bytter av komponenter: strømmåler, kombiskap , kjøkkenvifte, alarm septiktank pluss diverse småapparater. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Alle komponenter som er fast tilknyttet strømnettet utført av Romsdalsnett. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Nytt kombiskap og montering av takvifte av eier. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Grunneiere kan kreve fortetting, men lite sannsynlig pga av plass.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Utvendig trapp ned til inngangsdøren forankret i fjell. Hvilket år ble jobben fullført? 2013.

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 22.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 21.05.2026
- Ferdigattest datert 11.11.2009
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport
- Områdeanalyse
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Oversiktskart
- Energimerking

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

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

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

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

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























Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nysetra , 6360 ÅFARNES
RAUMA kommune
gnr. 163, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26043 **Eiendomsverdi ref nr:** TY7089

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

SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK

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

Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

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



Rapportansvarlig

Bjørn Olav Brevik

bjorn@bobrevik.no
907 61 537

trv
Tegova Residential Valuer

SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nysetra , 6360 ÅFARNES
Gnr 163 - Bnr 45
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

Fritidsboligen er fra 2009.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av taksperrer i tre, med bæring på yttervegger og innvendige bjelker i limtre og med taktekking av opplektet impregnert tre.
Takrenner i tre, med nedløpsrør i stål/aluminium.
Yttervegger i isolert bindingsverk, med stående malt trekledning på utside.
Malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Malt/lakkert hoveddør i tre med 2 lags glass.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass.
Sør- og vestvendt terrasse i trekonstruksjoner, med utgang fra stue/kjøkken.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner mot hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Fritidsboligen har vokset tregulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendig tak.
Vindfang har flis med varmelabler på gulv.
Vedovn med glassdør og med flislagt gulv under.
Stige til hems.
Finerte innerdører.
Skyvedør mellom gang og vindfang.
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom og i vindfang.
Faste hyller i bod.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis og trepanel på vegger, samt trepanel i innvendig tak.
Finert/heltre baderomsinnredning med benkeplate i tre og med overliggende servant.
Dusjkabinett i glass med termostststyrt disjarmatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Skyvedør foran vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Elektrisk avtrekksvifte med start/stopp-bryter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har vokset tregulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med høytrykkslaminat fronter/dører og benkeplater i heltre.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl-/fryseskap.
Takhengt kjøkkenventilator i rustfri utførelse, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av plast utført som "rør i rør" system, og avløpsrør av plast.
200 liters varmtvannsbereder, plassert i bad.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
El-anlegg med 32 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Anlegget har overspenningsvern.
Varmekabler i baderomsgulv og vindfang.
Panelovn som oppvarming på stue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i skrått terreng, med planert område for bygningen, på byggegrunn av løsmasser.
Bygningen er fundamentert på betongplate på grunnen, med isolerte ringmurskassetter som ringmur.
Vannrør av plast fra privat vannforsyning.
Avløpsrør av plast til tett septikktank.
6 m3 lukket septiktank i glassfiber med årlig tømming.

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

Bygningen har godkjent slokkeredskap og røykvarslere.
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

Fritidsbolig

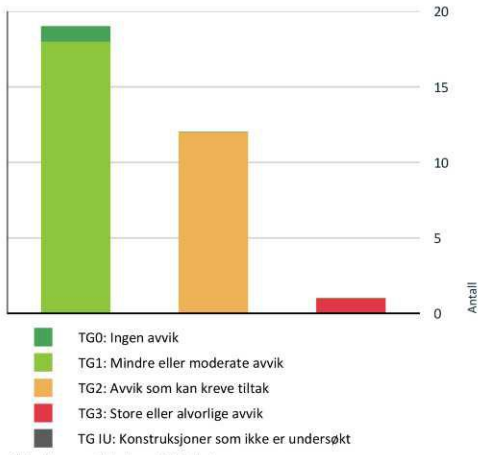
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Nysetra , 6360 ÅFARNES
Gnr 163 - Bnr 45
1539 RAUMA

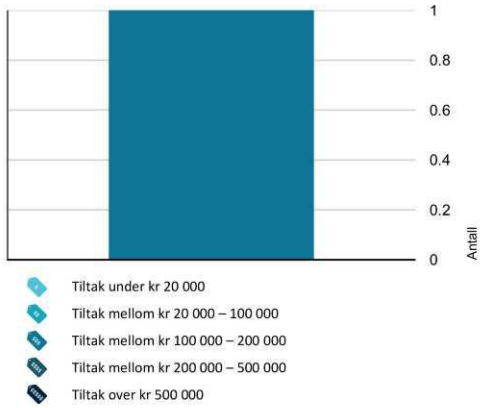
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om konstruksjoners alder er basert på opplysninger fra eier/rekvirent.
Kontroll av fall på gulv er utført med planlaser Elma Laser X360.
Fuktsøk/fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.
Mekanisk avtrekk er kontrollert med Tiny CX røykmaskin.
Taktekking og pipe er besiktiget ut fra dronebilder.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	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 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår ihht eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av opplektet impregnert tre.



Tretak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner i tre, med nedløpsrør i stål/aluminium.
Vindskier i tre med gavlbord.
Beslått pipe over tak.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn og plattform for feier bør monteres for å sikre trygg adkomst til pipen og oppfylle krav til feiing.
Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerheten, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade ved ferdsel under taket, samt at pipen ikke kan feies og det kan bli ilagt fyringsforbud.



Manglende takstige
Manglende snøfanger

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeåret, med stående malt trekledning på utside.
Yttervegger er utført som elementer for montering på byggeplass, med luftet kledning ihht Saltdalhyttas standard løsning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av taksperrer i tre, med bæring på yttervegger og innvendige bjelker i limtre.
Taket er oppbygget med isolert sperrelag, vindsperre av folie, 48 mm luftesjikt, samt taktro med papptekking.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags energiglass fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Malingsslitt felt mellom stuevinduer.
Enkelte malingsslitte vinduer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør utføres overflatebehandling og maling av malingsslitte vindusfelt for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport


Malingsslitt vindu


Malingsslitt felt mellom stuevinduer

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt/lakkert hoveddør i tre med 2 lags glass.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lett malingsslitt utside på verandadør

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av verandadørens utside for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for forringelse av materialet og redusert levetid på døren.


Malingsslitt utside på verandadør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør- og vestvendt terrasse i trekonstruksjoner, med utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe sviktende rekkverk.
Malingsslitt rekkverk.
Slitte overflater på terrassedekke

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør forsterkes og eventuelle løse eller sviktende deler utbedres for å ivareta sikkerheten.
Rekkverk og terrasse bør behandles og overflater vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og skader på konstruksjonen.


Behov for rens og behandling


Malingsslitt håndløper

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner mot hovedinngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Nysetra , 6360 ÅFARNES
Gnr 163 - Bnr 45
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har vokset tregulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendig tak.
Vindfang har flis med varmelabler på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitt tregulv i stue/kjøkken.
Lett knirk i enkelte tregulv.
Malingssøl på stuegulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales sliping og overflatebehandling av tregulvet for å utbedre slitasje og malingssøl.
Knirk i gulvet kan vurderes nærmere dersom det forverres over tid, da dette kan skyldes bevegelser i undergulvet og kan medføre økt slitasje eller ujevnheter.


Noe slitt tregulv


Malingssøl på stuegulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom hovedetasje og hems.
Planhet er målt i stue/kjøkken, gang og hems.
Det måles 3 mm høydeforskjell over rommet i stue/kjøkken, rommet har ca 2 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 1 mm høydeforskjell over rommet i gang, rommet har ca 2 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 6 mm høydeforskjell over rommet på hems, rommet har ca 5 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe.
Vedovn med glassdør og med flislagt gulv under.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Stige til hems.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte innerdører.
Skyvedør mellom gang og vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Døren til soverom bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.


Dør til soverom kniper i karm

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom og i vindfang.
Faste hyller i bod.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger bildedokumentasjon på utførelse av membran.

Tilstandsrapport



Bad

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis og trepanel på vegger, samt trepanel 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.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til omfattende reparasjonsbehov og økte vedlikeholdskostnader.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og avrenningspunkt ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

• 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 tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre korrekt avrenning av vann.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.



Høyde ved sluk



Høyde ved dør

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv.
Smøremembran av ukjent type under/bak flis.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er trepanel på vegg i våtsone for dusj, dette tilfredsstiller ikke krav til tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
• 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.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran i våtsone for dusj, da dagens løsning med trepanel ikke oppfyller kravene og medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig membran gir betydelig fare for lekkasjer og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Nysetra , 6360 ÅFARNES
Gnr 163 - Bnr 45
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Trepanel på vegg i våtsone



Sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Finert/heltre baderomsinnredning med benkeplate i tre og med overliggende servant.
Dusjkabinett i glass med termostststyrt disjarmatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Skyvedør foran vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende skader før lekkasje oppdages.



Manglende drensåpning

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med start/stopp-bryter.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tørr baderomsvegg

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har vokset tregulv, veggflater med trepanel, samt trepanel i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med høytrykkslaminat fronter/dører og benkeplater i heltre.
Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lett slitt tregulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tregulvet bør slipes og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og for å opprettholde gulvets levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan økt slitasje føre til behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Slitt tregulv



Kjøkken

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Takhengt kjøkkenventilator i rustfri utførelse, med avtrekk ut.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av plast utført som "rør i rør" system.
Foredelerskap og stoppekran er plassert i bad.



Stoppekran
Varmekabel i stikkledning



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av anlegget er via vakumventil i kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder fra 2009, plassert i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Bereder er tilkoblet via stikkontakt

TG 1 Kameraovervåking

Beskrivelse

Det er montert overvåkingskamera på terrasse.
Kameraet må ha internett for drift.
Bryter for utkobling av kameraet montert på stue.

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 32 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Anlegget har overspenningsvern.
Varmekabler i baderomsgulv og vindfang.
Panelovn som oppvarming på stue/kjøkken.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegget, det er ihht eier ikke foretatt elektroinstallasjoner etter dette.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt.
    Elanlegg med mangel som må/bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.

Tilstandsrapport



Ryddig el-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenssystem av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på betongplate på grunnen, med isolerte ringmurskassetter som ringmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i skrått terreng, med planert område for bygningen.

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 grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktskader på kjellermurer og fundament, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.



Flatt terreng inn mot bygning

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast fra privat vannforsyning.
Stikkledning for vann har varmekabel.
Avløpsrør av plast til tett septikktank.
Stikkledninger er fra byggeåret.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

6 m3 lukket (tett) septiktank i glassfiber fra byggeåret.
Tanken har nivåvarsling.
Tanken har årlig tømming.

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 godkjent slokkeredskap og røykvarslere.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i akstomhetsområde for ras.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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 aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Nysetra , 6360 ÅFARNES
Gnr 163 - Bnr 45
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

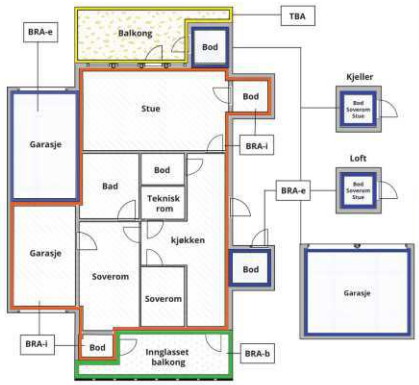
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Nysetra , 6360 ÅFARNES
Gnr 163 - Bnr 45
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	68			68	39
Hems					
SUM	**68**				**39**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal på hems er ikke måleverdig ihht gjeldende målestandard, pga for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Bjørn Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	163	45		0	739.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nysetra

Hjemmelshaver
Bjørn Berg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hyttefelt på Nysetra ved Åfarnes.
Flott utsikt over Romsdalsfjorden.

Adkomstvei

Ca. 5 km langs privat bomvei fra Holmemstranda.

Tilknytning vann

Privat felles vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp til privat tett septiktank.

Om tomten

Eiendommen framstår i hovedsak som naturtomt.
Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt.
Singellagte områder rundt bygningen.

Nysetra , 6360 ÅFARNES
Gnr 163 - Bnr 45
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått	6	Ja
Eier	08.06.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	30.05.2007		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.02.2007	Byggemeldingstegning	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.11.2009		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.08.2009	Gjelder nybygg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.05.2026	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
Monteringsbeskrivelse Saltdalshytta			Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon membranarbeider			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

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.

Berg, Bjørn
21.05.2026
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

Bjørn Berg

Boligen

6360 ÅFARNES

1539-163/45/0/0

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

Dårlig fall mot sluk. Lite betydning da det er dusjkabinett

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

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

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Ja**

Har vært problem med vannforsyningen hvis lite snø om vinteren. Hele eller deler av rørene utenfor eiendommen kan fryse ved kalde vintere.

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?
• **Ja**

Pga av feil på strøm inn til hytten ble det i 2023 gjort diverse bytter av komponenter: strømmåler, kombiskap , kjøkkenvifte, alarm septiktank pluss diverse småapparater.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Romsdalsnett

   Beskrivelse av arbeidet: Alle komponenter som er fast tilknyttet strømnettet utført av Romsdalsnett

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt kombiskap og montering av takvifte av eier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Grunneiere kan kreve fortetting, men lite sannsynlig pga av plass

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Utvendig trapp ned til inngangsdøren forankret i fjell

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Berg, Bjørn
21.05.2026
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	Bjørn Berg

Boligen

6360 ÅFARNES

1539-163/45/0/0

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk. Lite betydning da det er dusjkabinett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Har vært problem med vannforsyningen hvis lite snø om vinteren. Hele eller deler av rørene utenfor eiendommen kan fryse ved kalde vintere.

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?

• **Ja**

Pga av feil på strøm inn til hytten ble det i 2023 gjort diverse bytter av komponenter: strømmåler, kombiskap , kjøkkenvifte, alarm septiktank pluss diverse småapparater.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Romsdalsnett

   Beskrivelse av arbeidet: Alle komponenter som er fast tilknyttet strømnettet utført av Romsdalsnett

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt kombiskap og montering av takvifte av eier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Grunneiere kan kreve fortetting, men lite sannsynlig pga av plass

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Utvendig trapp ned til inngangsdøren forankret i fjell

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Rauma kommune
Bygningsavdelingen
Rådhuset, Vollan 8A
6300 Åndalsnes.

Telefon: 71 16 66 00
Telefax: 71 16 66 21

Saksbehandler:
Jan Arild Horgheim
fagansvarlig byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref.	Bygningsnr.
07/1233-5	19318370

Eiendom/byggested
Nysetra hyttefelt
6360 Åfarnes

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
163	45		

Tiltakshaver (navn og adresse)	Ansvarlig søker (navn og adresse)
Bjørn Berg og Anne Mette Schønning Berg Moldelivegen 7 6415 MOLDE	Byggvurdering Ysland Nergjerdet 21 7310 GJØLME

Spesifikasjon

Tiltaket/ byggets art :
HYTTE
Godkjent den 30.05.07 som sak 1189/07.

Dato søknad	Dato vedtak	Saksnr.			
15.10.09	11.11.09	1336/09	Bruksareal :	68	m^2
			Tot.bruksareal:		m^2

Offentlig kloakk	☐	Offentlig vann	☐	Tett tank	6 m^3	Leieareral :	m^2
Privat kloakk	X	Privat vann	X	Ant. piper.	1	Tot. leieareal :	m^2

Vilkår

Dato sluttkontroll.	Kontrollansvarlige.
15.10.09	Ysland Trading
24.06.09	Anders og Alf Inge Slemmen ANS
29.06.09	Harald Sylte AS
Merknader	Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap. V. De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdig tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93) Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

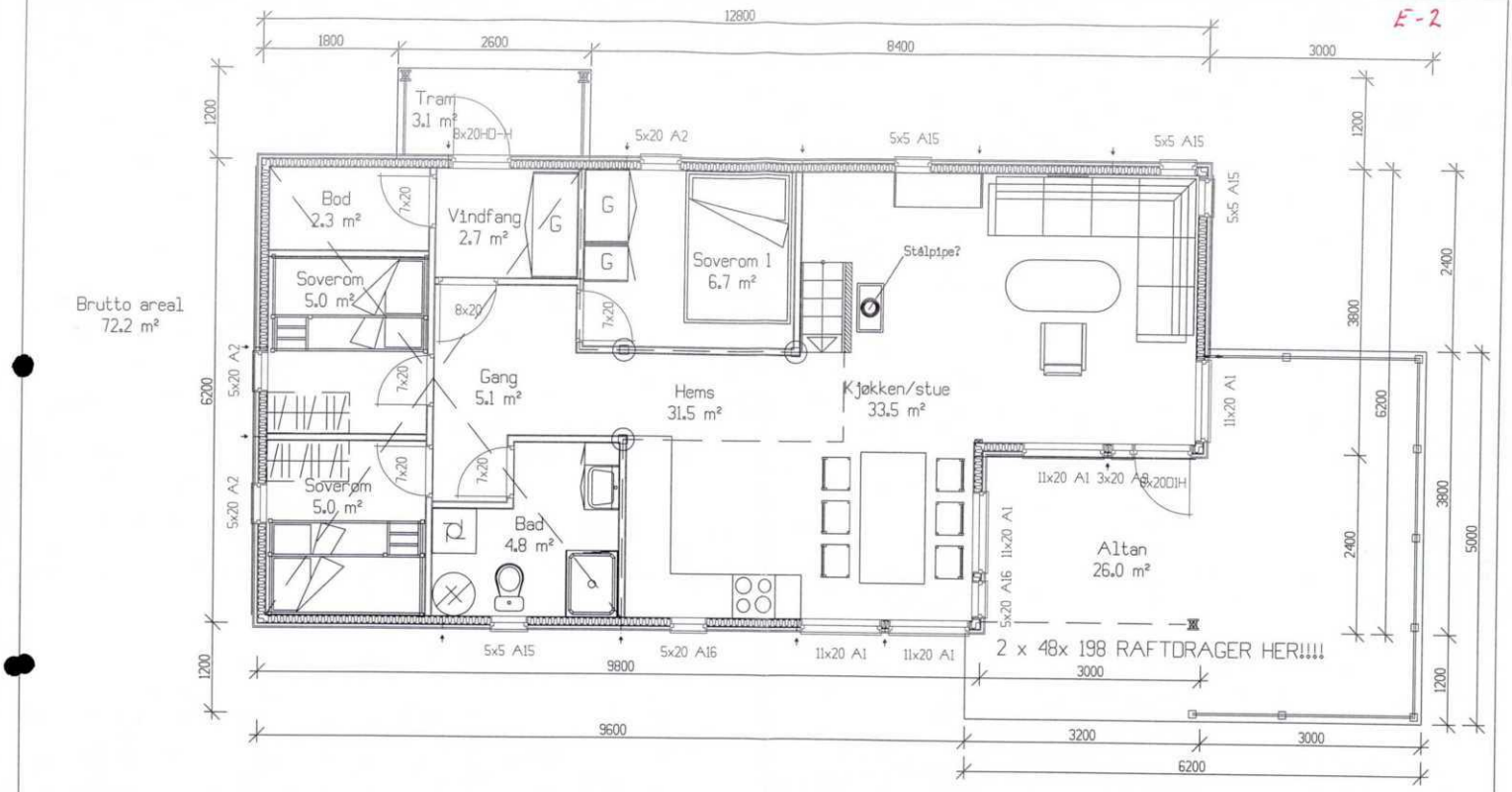
Underskrift

Sted	Dato	
Åndalsnes	11.11.2009	RAUMA KOMMUNE BYGGESAK Jan Arild Horgheim

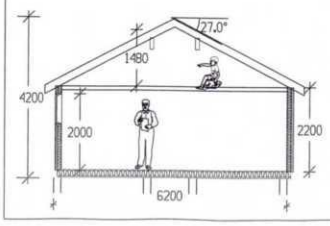
Kopi til

Slamregisteret/ Ekspedisjonen	her
Folkeregisteret/Ligningskontoret	her

E-2



Brutto areal
72.2 m²



○ = Gjennomgående bærepunkter

RAUMA KOMMUNE
Næring Miljø Teknisk
Saknr. 11187/07

04	27.02.2007	MatsF rev
03	21.01.2007	BentD rev
02	09.01.2007	JanP rev
01	11.12.2006	tang rev

DATA DESIGN SYSTEM

SALTDALSHYTTA 8255 Rekland Tlf/75681600 Fax/75681610 E-postpostasaltdalshytta.no	Tiltakshaver: Bjørn BERG	Type: Utg.pkt. L922-A	
	Byggeplass:	Bruksareal: Se plan	Dato: 13.11.2006
	Kommune:	Sosu:	Tegn:
	Gnr: Bnr: Mål: 1 : 50		Prosjekt: L537
	PLAN		Tegnnr: 501

Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse av Saltdalshytta.

NB! Dette gjelder også i forbindelse med byggemelding der Saltdalshytta ikke er leverander....

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

44

E-1



RAUMA KOMMUNE
Næring Miljø Teknisk
Saknr. 11187/07

04	27.02.2007	MatsF rev
03	21.01.2007	BentD rev
02	09.01.2007	JanP rev

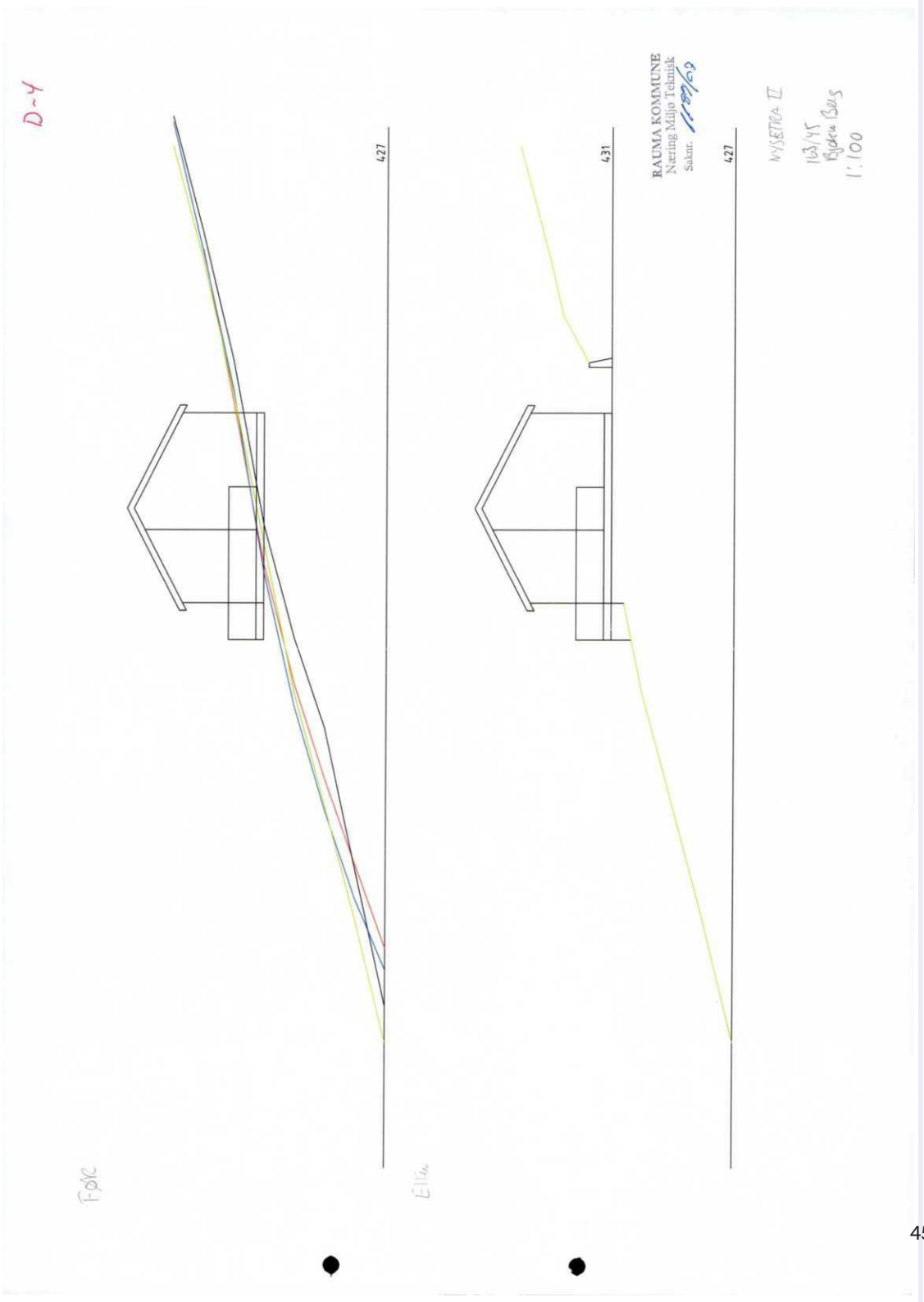
DATA DESIGN SYSTEM

SALTDALSHYTTA 8255 Rekland Tlf/75681600 Fax/75681610 E-postpostasaltdalshytta.no	Tiltakshaver: Bjørn BERG	Type: Utg.pkt. L922-A	
	Byggeplass:	Bruksareal:	Dato: 13.11.2006
	Kommune:	Sosu:	Tegn:
	Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100		Prosjekt: L537
	FASADER		Tegnnr: 502

Tegningen kan ikke benyttes uten tillatelse av Saltdalshytta.

NB! Dette gjelder også i forbindelse med byggemelding der Saltdalshytta ikke er leverander....

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 163, Bruksnr 45	**Kommune:**	1539	Rauma
Adresse:				
Matrikkeladresse:	Gnr: 163 Bnr: 45 6360 Åfarnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 4	Sandnes Åfarnes
Adressetilleggsnavn:	Nysetra (Kilde: Matrikkeladressenavn)	**Kirkesogn:**	8010805	Eid og Holm
Oppdatert:	03.04.2022			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt nr. 11 Nysetra 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.10.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	739,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.10.2006	Avgiver	1539/163/1	-739,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/163/45	739,6

Gårdsnummer 163, Bruksnummer 45 i 1539 RAUMA kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.05.2026 11:15 – Sist oppdatert 18.05.2026 11:15
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
1539/163/45	Fritidsbolig	68,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.05.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	31.05.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	68,0	Ferdigattest:	11.11.2009
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19318370			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			68,0	68,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 163/45		
Utskriftsdato	18.05.2026	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.

9 Berørte datasett

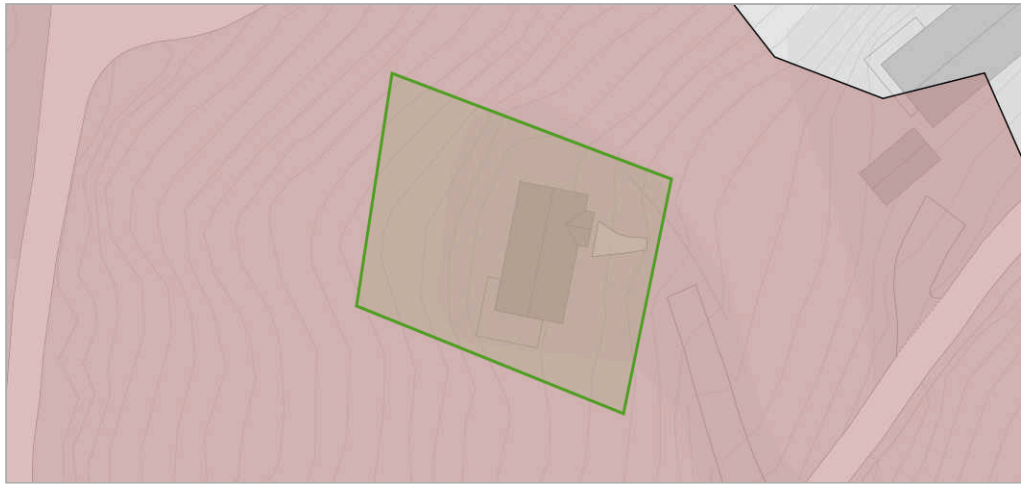
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vernskog
- FKB-AR5
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- 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 - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 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
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraftverk

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.05.2026



Om datasettet

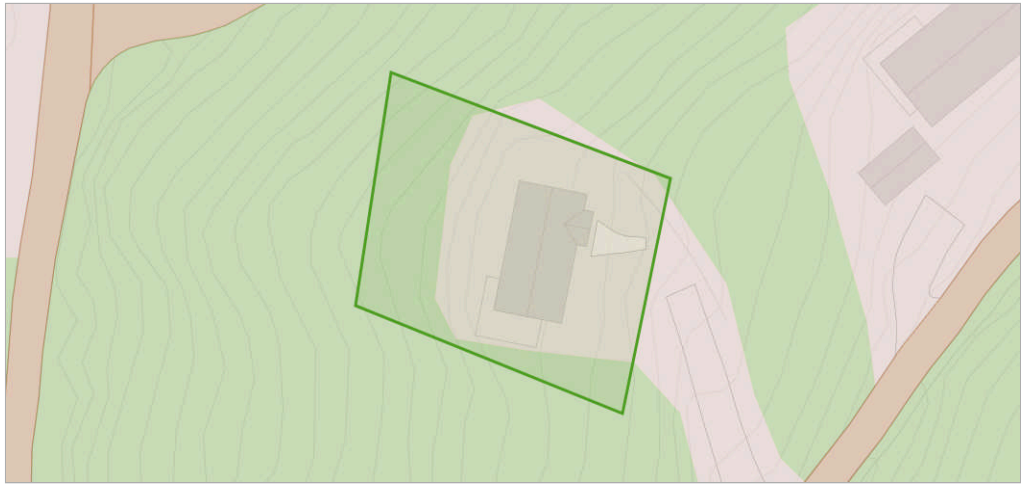
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring



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

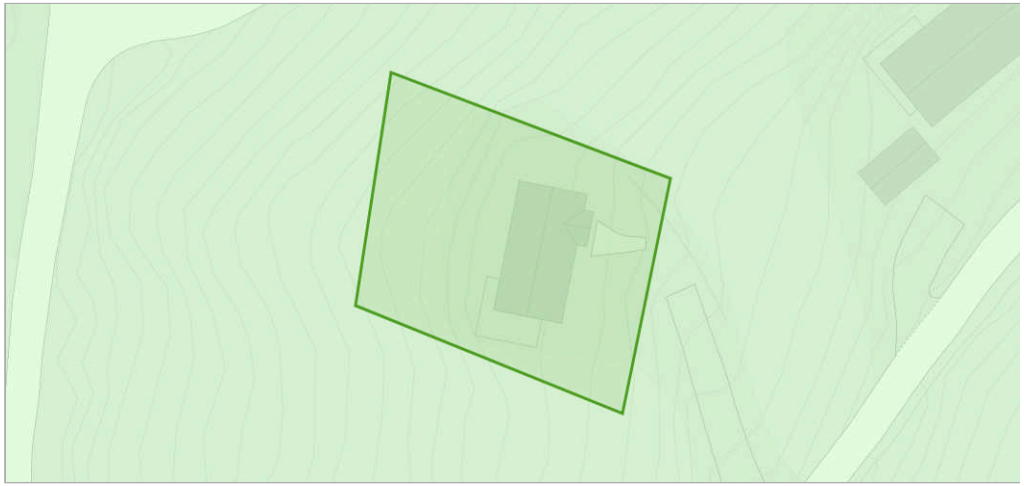


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

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

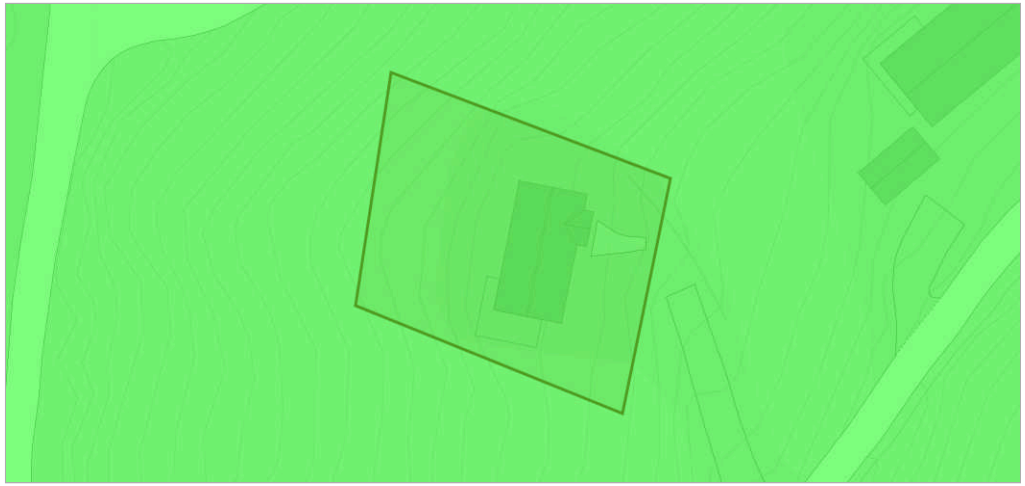
Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	18.05.2026



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

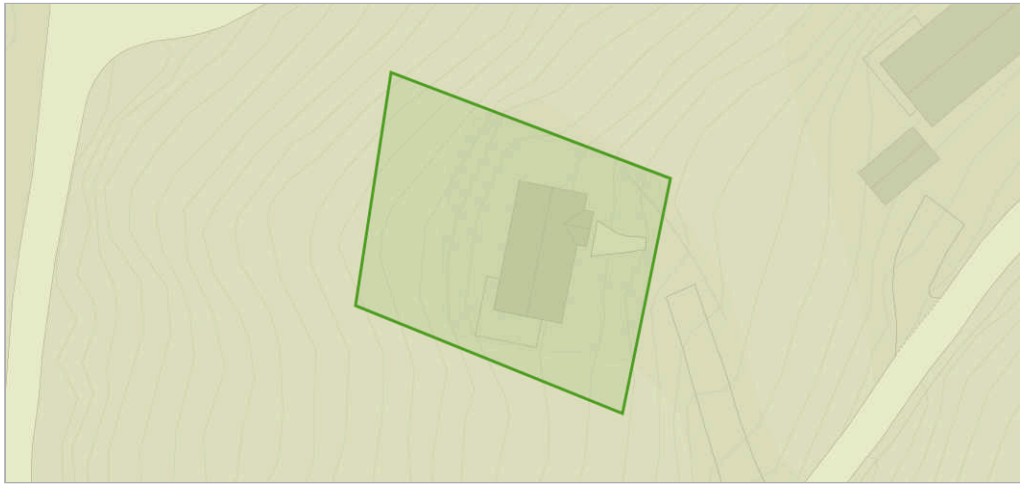
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

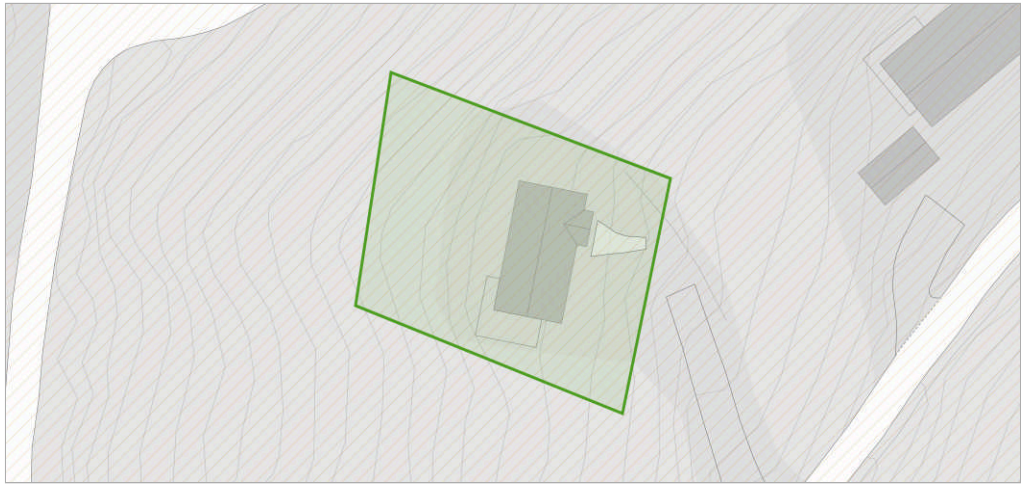
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Tindepreget ås- og fjellandskap under skoggrensen

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.05.2026

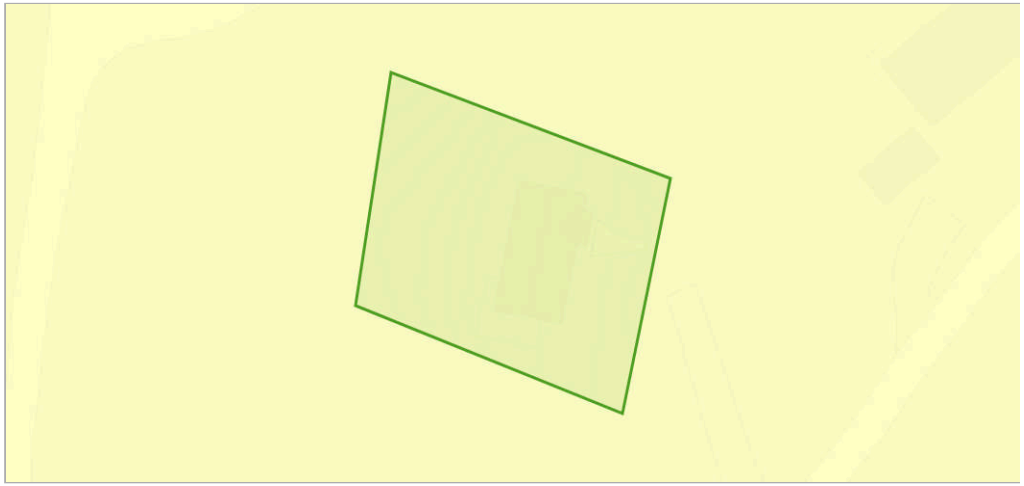


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Herje Rauma	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2025

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

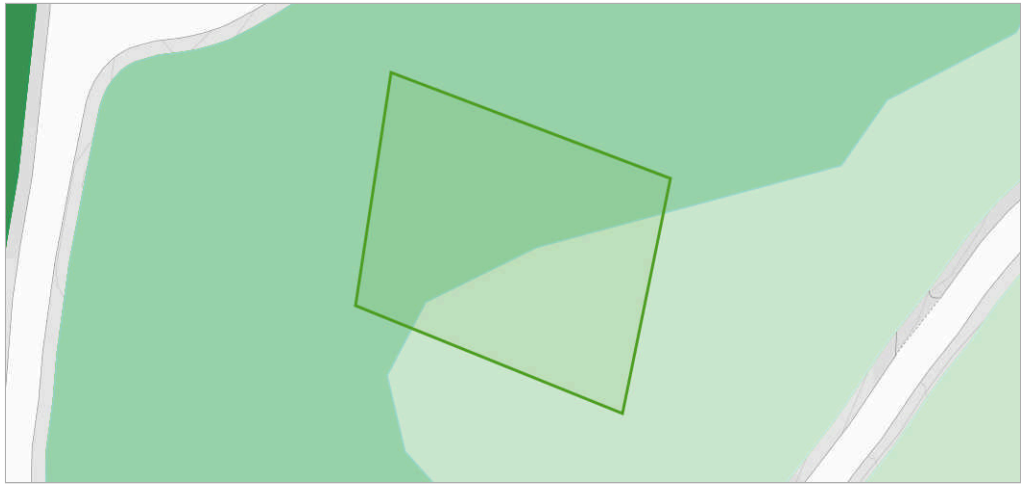
Radon aktsomhetsområde
- Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa

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

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 60 - 80 dm
- 80 - 100 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

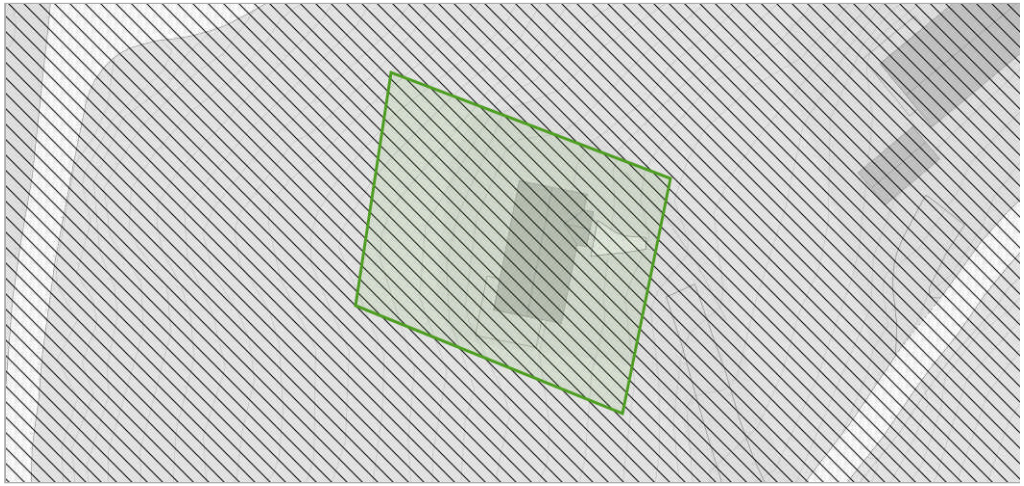
Volum uten bark
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
9	4	11	19	10	2019	70	5	TRL_2019_0	12	9
18	7	11	19	10	2019	81	5	TRL_2019_0	23	18

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

BESTEMMELSER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-4.

Rev. 01.06.06/ 06.10.11/ 10.01.12/ 21.5.13

1. Byggeområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1).

a) For areal avsatt til framtidige byggeområder (merket H) kan arbeid og tiltak som er nevnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Unntatt er område Myrsethaugen (tidligere H8) med kun en hytte, og seterområdene.

b) Jordlova skal fortsatt gjelde i planområdet, også i hytteområdene.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområder - Sone 3.(PBL § 20-4, 1. ledd nr.2).

LNF-områdene i planområdet er nå lagt inn under det som i kommuneplanen er kalt sone 3. Der gjelder følgende bestemmelse:

Her tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som er direkte tilknyttet tradisjonelt jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.

3. Byggeforbud langs vassdrag. (PBL § 20-4, 2.ledd bokstav f).

Der ikke annet er bestemt i denne planen eller ved reguleringsplan er det forbud mot tiltak nærmere strandlinjen enn 50 m målt ved flomvannstand, med unntak av turstien rundt Herjevatnet og områder avsatt til naust.

KOMMUNALE RETNINGSLINJER.

a) For H0,H1, H2, H3, H4, H5, H6 og H7 gjelder et maks byggeareal (grunnflate), inkl. uthus og lignende, pr tomt 120 kvm. Hyttene skal bygges i 1 etasje.

b) Seterområdene Myset og Nessetra skal bevares som seterområder. Her kan det bare foretas reparasjoner. Nybygg, påbygg og tilbygg tillates ikke. All reparasjon skal skje i samsvar med byggeskikken for setrer i området.

c) Reguleringsplaner skal vise framføringslinjer for evt. tekniske anlegg og kabler, inkl. vannforsyning/kilde, plassering av trafoer, pumpeanlegg, o.l.

d) Den delen av H1, H2, H3, H4, H6, H7, H8 og H9 som kan nås fra bilvegen kan utbygges med veg, vatn, avløp og elektrisk strøm på følgende vilkår:

Vann kan innlegges dersom utslippstillatelse kan gis. Utslippstillatelse må være gitt før vann innlegges. Så lenge tett tank er eneste godkjente løsning kan vann bare innlegges i hytter der tanken ligger max 50 m fra bilveg som inngår i planen (for tømming).

Tekniske anlegg skal legges i vegene, eller helt inntil disse Det skal ikke lages nye traseer i terrenget. Kabelanlegg skal legges i grunnen der det ikke er for mye fjell. Kabler legges i samme grøft som andre anlegg.

Hyttene skal i størst mulig grad legges nær hovedadkomstene. Stikkveger kan imidlertid bygges til hyttene. Om mulig skal flere hytter dele en stikkveg. Vegen skal legges etter terrenget. Der det er spesielt bratt, for eksempel øvre del av H3, skal det bare opparbeides gangsti, max bredde gangbane 1m. Gangbanen legges på duk, uten unødig graving.

e) For østre del av H1, *dvs. området innenfor avslutningen av adkomstvegen*, og videre østover i planområdet gjelder det at nye bygningsdeler skal bygges/fundamenteres uten bruk av gravemaskiner, traktorer og lignende. Transport skal skje på vinterføre. Det samme gjelder for hyttefelt H5 og H8.

f) i Områder som er avsatt til fritidsbebyggelse og merket med N kan det etableres tradisjonelle naust med en maksimal BYA på 40 m^2. Naustene skal ikke ha målbart loft og må utføres i en etasje med saltak og takvinkel innenfor 28-40 grader og en maksimal mønehøyde på 5 meter målt ved fronten/ gavl mot vannet. Båtstøen skal oppføres i naturstein.

g) Kjøreveger. Generelt: Alle veger skal legges etter terrenget, med minst mulig skjæringer og fyllinger. Samleveger: Bærelag i prinsippet oppbygd som landbruksvegklasse 3, men med 2.5 m ferdig bredde. Møteplasser legges der dette er naturlig etter terrenget. I skrånende terreng legges grøft bare i overkant, med tilstrekkelig med stikkrenner gjennom vegen. Vegene skal følge terrenget i størst mulig grad. Skjæringer og fyllinger skal begrenses til det høyst nødvendige. Skjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedlig torv etter opparbeidelse.

Kortere veger og lite belastede veger: Der dette er mulig skal disse legges på duk, uten unødig graving.

h) Gangstier. Max opparbeidet gangbredde 1 m. Gangbanen legges på duk, uten unødig graving. Turstien rundt Herjevatnet er unntatt og opparbeides i følge egen søknad. Turstien må bygges på en hensynsfull måte og med mest minst mulig inngrep i det eksisterende myrområdet. Turstien skal ha en sti bredde på maks. 1,50 m og kan gruses opp, men ikke asfalteres. Bygging av grøft og dreneringstiltak kan tillates i forbindelse med byggesøknad. Turstien må være fysisk stengt for motorisert ferdsel utenom byggeperioden.

i) Herje kraftverk med inntaksdam og rørtrace. Arbeidet utføres i henhold til konsesjonsvedtaket fra NVE. Inntaksdammen på Myrset plasseres iflg. planforslaget. Ca.trace for overføring av vann fra inntaksdammen til Herje kraftverk ved fjorden, er vist på planen.

j) Adkomstveger til H4, H6 og H7. Vilkåret for en utbygging av hyttefeltene H4, H6 og H7 er at det oppnås enighet mellom berørte grunneiere om anlegg, bruk av og fordeling av kostnader ved anlegg og vedlikehold for eks. og nye veger som er vist på kartet.

k) Det er ønskelig at det i bestemmelsene til nye regulerings- og bebyggelsesplaner stilles krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til den nye Plan- og bygningsloven § 26 og jordskiftelovens §2 bokstav h, jfr. § 5 annet ledd.

18.4.06, 1.6.06, 16.10.09, 28.10.09, 15.9.2011, 06.10.2011, 10.1.2012, **21.5.2013**

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 - Det regulerte området er vist på plankartet.
1.2 - Etter planens godkjennelse er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot planen.
1.3 - Ved siden av disse bestemmelsene kommer bygningsloven med tekniske forskrifter til anvendelse i området.
1.4 - Dersom det ved tiltak i området blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses straks i den grad det vedrører kulturminnene eller sikringssonen rundt de, på 5 meter (jfr. lov om kulturminne § 8). Melding sendes snarest til kulturmyndighetene i Møre & Romsdal fylkeskommune slik at verne-myndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og evt. vilkårene for dette.
1.5 - Bebyggelsen og veg skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med hovedhuset og skal utføres i naturstein.
1.6 - Ved utforming av tiltak tas det hensyn til visuelt karakterdannende trær og tregrupper slik at at disse kan få stå. Det er et mål at mest mulig av den eksisterende vegetasjonen skal bestå.
1.7 - All nyplanting innenfor hytteområdet skal være stedegen vegetasjon.
1.8 - Området er regulert til :

- Byggeområder for fritidsboliger (vist som punkt)
- Friområder: - skiløype/skinedfart
- Spesialområder: - vern av vegetasjon
  - friluftsområde
  - automatisk freda kulturminner
- Fellesområder: - adkomstveger

§ 2. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER(PBL §25, 1)

2.1 - Bebyggelsen skal plasseres i de på planen viste byggepunkter i samsvar med byggemelding godkjent av bygningsrådet.
Punktet skal ligge innenfor bygningens hovedkropp, eller maks. 10m fra dette. Bygningsrådet kan tillate mindre avvik fra dette. Tomtene avgrenses som eiendomstomter i samarbeid med kjøper, og det lages målebrev med dette som grunnlag.
2.2 - Det kan oppføres fritidsbebyggelse med inntil 2,8 m gesimshøyde. Gesimsen måles til skjæringspunktet mellom ytre veggliv og underkant taksperre. Høyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Takvinkelen skal ligge mellom 20-35 grader. Fritidsbebyggelsen skal ikke ha større grunnflate enn 90 m2. Grunnmurshøyden over terreng skal ikke overstige 0,5 m.
2.3 - Fritidsbebyggelsen skal ha trepanel malt i naturfarger og/eller naturstein på fasadene, og bør ha torvtak med mindre det foreligger særlige tekniske eller estetiske grunner for en annen løsning. Vindusflatene bør være oppdelte for å hindre uønsket refleks fra sollys.

2.4 - Det er tillatt å bygge et uthus på tomta innen en radius på 15 m. Uthuset skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge, og skal ikke være større enn 20 m2. Uthuset skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for hovedhuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.
2.5 - Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og grunnmuren skal ikke være høyere enn maksimalt 50 cm.
2.6 - Hver enkelt hytte som ligger mindre enn 50 m (slangelengde) fra bilvegen kan få mulighet til innlagt vann. Da forutsettes utbygging av felles avløpsanlegg med godkjent rensing eller etablering av lukket avløpstank som tilknyttes den kommunale tømmeordningen.
2.7 - Privatavfall tas hånd om av hytte-eierne og plasseres i oppsatte containere for dette formål nede i bygda. Komposten nedgraves eller spres på arealer som ikke har direkte avrenning til vassdrag.
2.8 - Alle hyttene vil få mulighet til innlagt strøm. Alle kabler skal være nedgravde.
2.9 - Dersom en hytte ikke har kjørbar adkomstveg skal adkomsten skje via gangstier (oppgrusing/opparbeiding er bare tillatt i enkelte tilfelle, på våte strekninger, og da også bare på en avgrensa strekning).
2.10-Rekkefølgebestemmelser mm.
Hyttefelt H1 vil ha en tettere utnyttelse enn H2 og H3.
Hyttefelt H2 har plassering med stor avstand mellom hyttene og uten adkomst, med unntak av en felles parkeringsplass.
Hyttefelt H3 skal oppfattes som et utviklingsareal, og kan ikke tas i bruk før H1 er bebygd med 80%. Vegen til H3 kan heller ikke bygges før 80% av H1 er utbygd.
Hyttefelt H6 skal oppfattes som et utviklingsareal, og kan ikke tas i bruk før H5 er bebygd med 80%. Vegen til H6 kan heller ikke bygges før 80% av H5 er utbygd.

§ 3. FRIOMRÅDER (PBL §25, 4)

3.1 - Det lages 2 korridorer for ski- og nedfartsløyper i forbindelse med turområdet til/fra Tarløysa.
3.2 - Eksisterende turstier til Herjevatnet og til Tarløysa på sommertid utbedres og opprettholdes med noen mindre omlegginger.

§ 4. SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 6)

Vern av vegetasjon.

4.1 - Et utvalgt område i H5 inneholder en spesielt verneverdig furuskog. Dette området skal bevares, og det er derfor ikke tillatt med hyttebygging her.
4.2 - Vern av furutrær. Utvalgte furutrær, koordinatfestet med GPS og vist på plankartet, skal vernes og det kan ikke iverksettes eller etableres anlegg som endrer dens karakter uten at det er søkt kommunens tillatelse til dette. Hogging skal skje etter avtale med grunneier.

Friluftsområde.

4.3 - Friluftsområde for hytte-eierne samt almenheten forøvrig ihht. lov om fri ferdsel.
4.4 - Friluftsområdet skal ikke tilplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
4.5 - Vegetasjonen må vernes så langt råd er. Hogst ut over rydding av tomter må unngås. Hogst av syke og døde trær er tillatt.
4.6 - Friluftsområde sone FL1 skal kun benyttes som beiteområde.
4.7 - I området FL2 er hogging tillatt etter avtale med grunneier. Det er ikke tillatt med flathogst.
4.8 - I området FL3 skal man ta spesielt hensyn til vegetasjonen. Området er en del av Raumas største myrkompleks, og beskrevet som Prioritert Naturtype med nasjonal viktighet (Lokaltitetsnr. 1539-10007 i DN`s Naturbase).

Kulturminner

4.9 - Områder med automatisk freda kulturminner, i form av gamle tufter, steingard, dyregraver og mulige bytesteiner. Områdene skal vernest etter § 25.6 i plan- og bygningsloven. Den naturlige vegetasjonen i disse områdene skal bevares, og det er ikke lov å skade, tildekke eller utilbørlig skjemme kulturminner ved graving eller annen byggeaktivitet. Det vises forøvrig til § 1.4 i fellesbestemmelsene.
4.10 Tiltakshaver varsler fylkesarkeologen før vegen ned til Myrsetsetra skal bygges, slik at de i fellesskap kan se på området.

§ 5. FELLESOMRÅDER. (PBL §25, 7)

Felles adkomstveg.

5.1 - Felles hovedadkomstveg inn til hytteområdet er regulert til 4,0 m bredde, der kjørevegen har 3,0 m kjørebredde med 0,5 m skulder på hver side. Interne veger er regulert til 3,0 m bredde, der kjørevegen har 2,0 m kjørebredde med 0,5 m skulder på hver side. Ved hver hytte kan det opparbeides biloppstillingsplass ved vegen. Parkeringsplassene skal vises på situasjonsplanen for hytta når denne blir byggemeldt. Skjæringer og fyllinger skal planeres og tilsåes/tilplantes etter opparbeidelse. Det skal brukes stedlig vegetasjon.
5.2 - Dersom en hytte skal tilknyttes den kommunale tømmeordningen må veier dimensjoneres for dette.

Åndalsnes 07.12.2007, sist rev. 16.09.2008, sist rev. 03.03.2010 (§ 2.2)

Reguleringsplankart

Rauma kommune

Eiendom: 163/45
Adresse:
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd
Område for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr
Turveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led
Friluftsområde (på land)
Naturvernområde (på land)
Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2
Rekkefølgebestemmelser
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2
Grense for bevaringsområde
Grense for rekkefølgeområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggelinje
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ambita

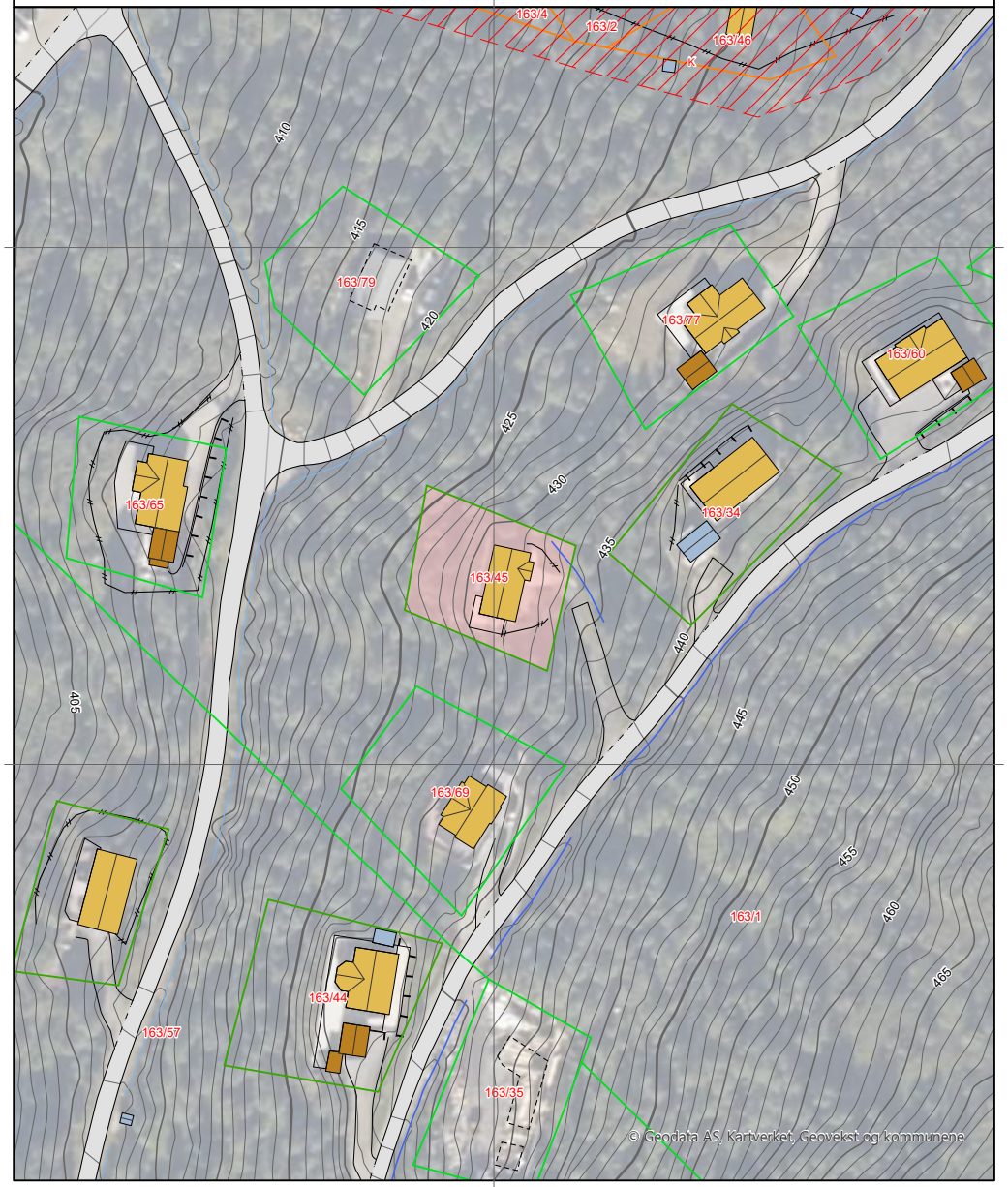
Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/163/45/0/0

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: 18.5.2026



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

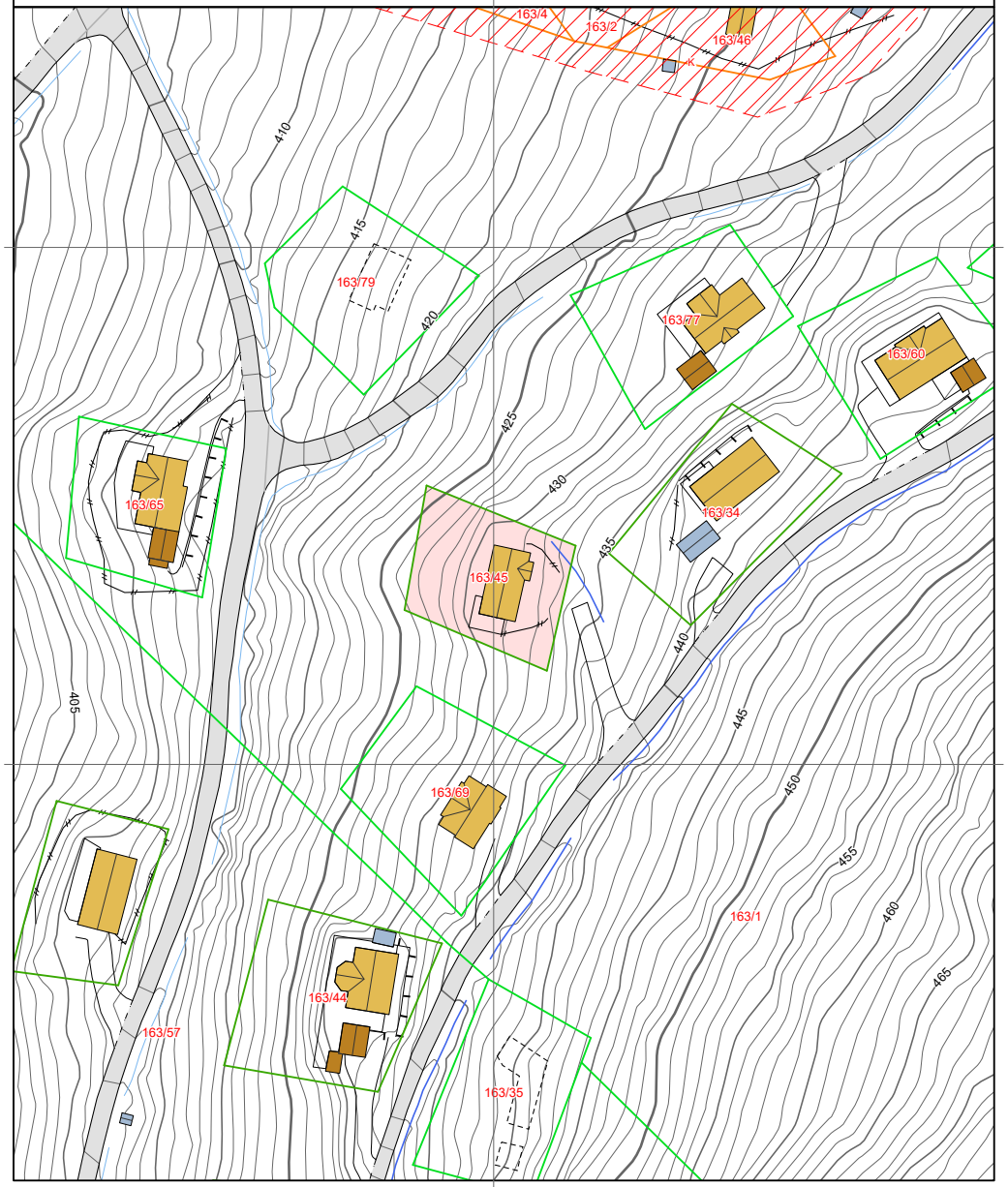
Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/163/45/0/0

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: 18.5.2026



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

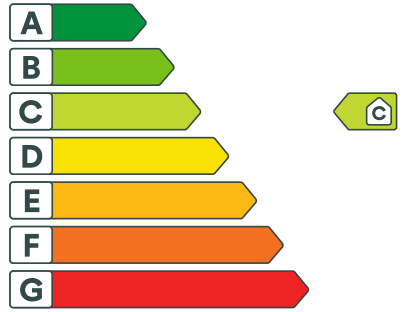
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

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

enova

Energiattest

Adresse **, 6360 ÅFARNES**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296892**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19318370**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **45**
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 **2009**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **185,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 512 kWh**

, 6360 ÅFARNES

Detaljering

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

, 6360 ÅFARNES

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

TOMT NR. 11 NYSETRA 2

HØYDE OVER HAVET

428 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Molde Lufthavn, Årø	**1 t 17 min**
Frøyset Linje 420, 429	**7 min** 3.6 km
Sandnes Linje 420, 429	**7 min** 3.9 km

AVSTAND TIL BYER

Åndalsnes	**30 min**
Molde	**1 t 23 min**
Kristiansund	**2 t 14 min**

VINTERSPORT

Langrenn

Alpin

- Tusten Skiheiser
- Kjøretid: 1 t 19 min
- Skitrekk i anlegget: 4

SPORT

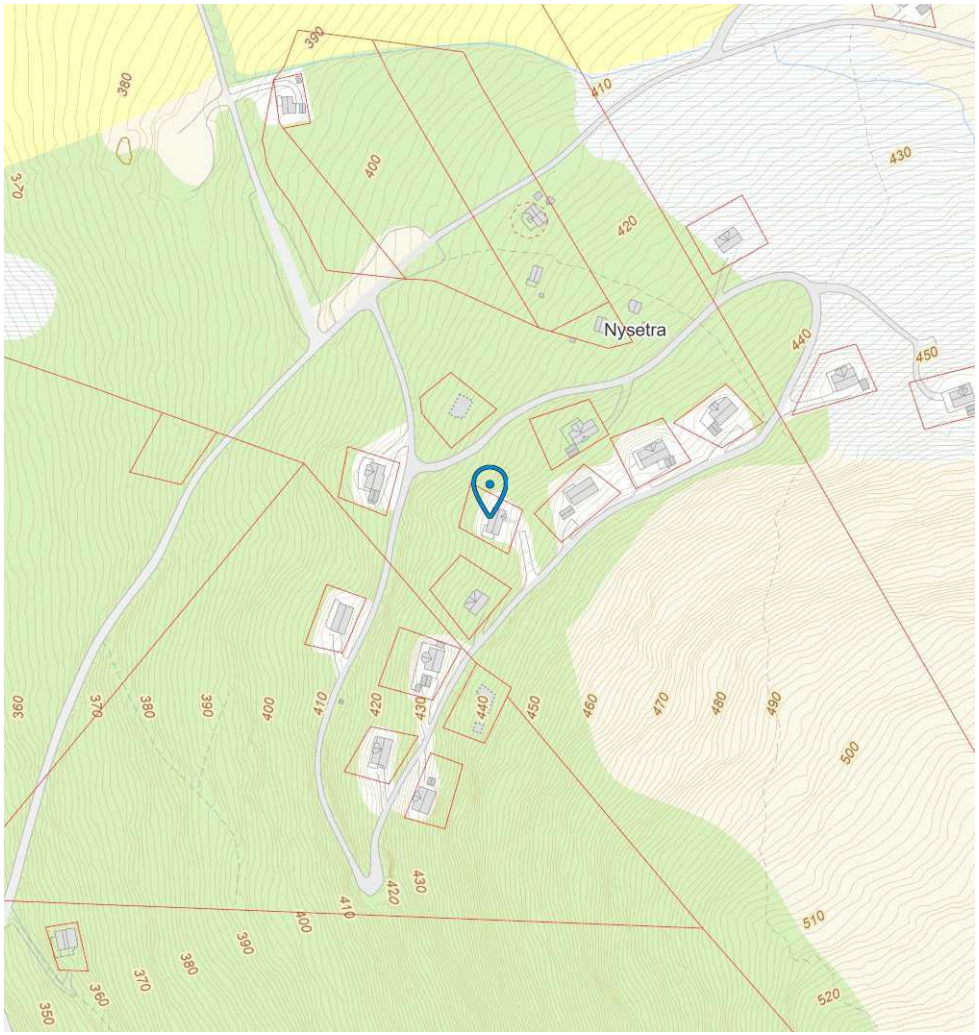
Åfarnes skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**11 min** 7.8 km
Frisvoll skole Aktivitetshall, fotball	**14 min** 11.5 km

DAGLIGVARE

Joker Åfarnes Post i butikk, PostNord	**10 min** 7.6 km
Joker Eidsbygda	**14 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



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: 13260189 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Nysetra, 6360 Åfarnes.
Gnr. 163, Bnr. 45, 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: 13260189
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.08.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no