

Velkommen til

Hagatun 4, 6300 Åndalsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hagatun 4
6300 Åndalsnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	712,-

BRA/BRA-i	164 / 113 m²
Soverom	2
Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1956

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
Hagatun 4, 6300 Åndalsnes

Registerbetegnelse
Gnr. 27, Bnr. 669, Snr. 2, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

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

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 288,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt, forbruk vann/avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 712,- pr. mnd. Beløpet gjelder bygningsforsikring. Beløpet er oppgitt av selger.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 113 m²
BRA - e: 51 m² (kjeller i bolig og garasje)
BRA totalt: 164 m²
TBA: 55 m²
GUA: 144 m²
ALH: 1 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Bukstillatelse/Ferdigattest".

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkeringsplass i felles garasje (seksjonert som tilleggsareal til seksjonen). Se vedlagte seksjonstegninger.

Sameiebrøk
53/100

Sameiets eiendom
Gnr. 27, Bnr. 669, RAUMA kommune.
Tomtestørrelse 987 m². Stor og romslig tomt opparbeidet med plener og prydbusker. Singellagt innkjøring med parkering på egen fellestomt. Gjerde og hekker mot naboeiendommer.

Byggeår
1956 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Trapperom.
2. etasje: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og trapperom.
Loftsetasje: Gang/garderobe og innredet rom (soverom, ikke godkjent).

Eksternt bruksareal:
Kjeller: Vaskerom og 2 boder.
Garasjeplass i felles garasje.

Dette iht. tilstandsrapport.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendige tak. Kitchenboard over kjøkkenbenker. Kjøkkeninnredning med folierte profilerte fronter/dører og benkeplater i laminat. Enkelte overskap med glassdører. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Badet har flislagt gulv, flis på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Innredning i foliert utførelse, med heldekkende servant. Speilskap. Dusjkabinett med termostatstyrt dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør og fra ventil i vegg.

Vaskerom: Vaskerommet har flislagt gulv, flis på vegger og malt panel i innvendig tak. Vaskekum i stål. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg og til luftepipe.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Neshagen i Åndalsnes. Ca 1 km til Åndalsnes sentrum med butikksentra, skoler og jernbanestasjon. Gangavstand til idrettsanlegg, skoler og barnehage.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Boligen har yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning på utvendig side.Takkonstruksjon av taksperrer i tre, med taktro av tre/rupanel og med taktekking av Isola Powertec takpanner. Takrenner og nedløp i stål. Fastmontert takstige og feieplattform. Vinduer med koblede rammer i kjeller. Vinduer med 2-lags energiglass og løse sprosser i 2 etasje og loft. Ytterdør i malt tre og 2-lags glass. Eldre ytterdør i kjeller. Heve-skyvedør i malt tre og 2-lags energiglass i stue. Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass fra trapperom i 2. etasje.

Garasje oppført med fundamentering på ringmur av pusset leca. Uisolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning. Takkonstruksjon av sperrer og limtrebjelke, taktro av tre og med tekking av pappshingel. Renner og nedløp i plast. Leddport i tre. Malt fyllingsdør som ytterdør. Vinduer med enkle glass.

Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i xx kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Boligens 1. etasje ble på slutten av 70-tallet tilbygget med stue. Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 22.05.1975 og ferdigattest datert 06.03.80.

Det foreligger ingen planskisse for loftsetasjen i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk opp mot eventuelt godkjente tegninger. Loftet er innredet med ett soverom. Det er usikkert om rommet er byggemeldt og godkjent for varig opphold i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet eller senere endringer. Kjøper overtar risikoen for eventuelle avvik fra godkjente forhold. Det gjøres oppmerksom på at huset er oppført i 1956, og at krav til romhøyde, lysforhold, rømningsveier og øvrige tekniske forhold kan avvike fra dagens krav.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen datert 03.03.1987. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko, konsekvenser, herunder kostnader knyttet til eventuelle ikke-omsøkte, søknadspliktige tiltak, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Luft-luft varmepumpe fra 2008 med innedel i gang. Luft-luft varmepumpe fra 2017 med innedel i stue. Peisovn på stue. Stråleovn på bad. Enkelte panelovner.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiberkabel.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Neshagen (planid 630002248) og ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 153900109) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og hensynssone for støy (Gul sone iht. T-1442).

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 259 465,- 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
Iselin Pedersen og Øyvind Pedersen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 9702
Dato: 29.11.2004
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45 / 100

Utskifting
Dagboknr.: 900072
Dato: 04.05.1866
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900158
Dato: 21.02.1913

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 900220
Dato: 13.04.1914
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 900298
Dato: 30.11.1920
Rettighetshaver A/S Romsdals Elektrisitetsverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 902813
Dato: 25.01.1936
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 715
Dato: 19.06.1945
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 992
Dato: 06.05.1947
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 260
Dato: 26.01.1949
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 3915
Dato: 13.12.1951
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 903465
Dato: 29.10.1954
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 962
Dato: 18.04.1958
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 4104
Dato: 03.11.1962
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 80
Dato: 08.01.1963
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 4037
Dato: 29.10.1963
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om fiskerett
Dagboknr.: 1901
Dato: 15.05.1964
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 3731
Dato: 22.09.1965
Bestemmelse om bygging mot nabogrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 5857
Dato: 20.12.1967

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 2571
Dato: 16.05.1970
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 6692
Dato: 03.10.1973
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 4055
Dato: 18.05.1982
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 8439
Dato: 26.08.1983
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 10813
Dato: 14.11.1986
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 787090
Dato: 02.10.2007
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen ligger i et område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 15 datasett:
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-AR5
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- Verneplan for vassdrag

Se vedlagt områdeanalyse.

Informasjon fra selger:
- Seksjonene har felles robotklipper (utgiftene blir delt på)
- Begge leilighetene har hver sin del av garasjen og strømmen går på seksjon 2, dette har ikke blitt delt
- Stell av hage er felles ansvar, og gjennom hele vår tid har det kun vært muntlige avtaler om bruk av hageareal, også når det var andre mennesker som eide leiligheten i 1. etg. Hovedregelen har vært at 1.etg disponerer hageområdet foran stuen og verandaen til 1.etg, og videre rundt hjørnet, og siden av hagen som vender mot gamle sykehjemmet. 2.etg har disponert området bak huset og hagedelen fra garasjen og frem mot gjerdet og tilbygget i 1.etg. Terrassen bak garasjen ble bygget av oss og tilhører 2. etg
- Det er stor parkeringsplass som deles likt mellom eierne. Vi parkerer på faste plasser, og lar ikke besøkende parkere på den andres parkeringsplass uten å spørre. Det er også dobbelt garasje, og parkeringsplass foran hver garasjeport

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. ,-
Fotograf kr. 3 790,-
Tilstandsrapport kr. 18 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørn Olav Brevik i Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.) den 02.03.2026.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

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

Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ikke byggemeldingstegninger som viser omsøkt bruk at loft, status for denne etasjen er derfor uavklart. Seksjon 1 i første etasje har fått endret adkomst som ikke framgår av byggemeldingstegninger. Bruk av areal i inngang i 1.etasje og faktisk bruk av areal i kjeller er ikke i overensstemmelse med siste seksjoneringstegninger.

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Dette var gjort før vi kjøpte boligen. Tidligere eier har pusset opp badet og flislagt. Det ble sakt at det var brukt fagfolk, men vi vet ikke hvem det var. I nyere tid har Rauma Elektro lagt inn nye lys og vifte. Hvilket år ble jobben fullført? 2007. Nytt dusjkabinett, ny vask og nye skap. Dette har vi gjort selv. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Litt vanninntrengning langs pipen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Skiftet tak og pipehatt. Arbeid utført av Øyvind samt tidligere eier av 1.etg. Øyvind er ikke faglært snekker, men med tidligere yrkesbagrunn som taktekker. Hvilket år ble jobben fullført? 2010.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Satte inn ny skyvedør mot veranda og lister/innramming til den. Firmanavn: Tomas P. Bygg AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Satte inn ny inngangsdør. Egenarbeid Bygget trapp fra veranda ned til hagen. Egenarbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2010.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Gulvet på kjøkkenet er noe skjevt.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Det er saltinnslag i kjeller, og vi bruker luftavfukter. Ikke opplevd vanninntrengning eller fuktspor eller kondens.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Usikker på årstall, men tror det var ca 2007. Tidligere eier hadde pusset opp bad, og kjøkken. Det skal ha vært brukt godkjent firma for rørleggerarbeidet.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Satte inn varmepumpe i stue, samt flyttet ute-delen til den andre varmepumpen. Varmepumpen i gangen ble installert i 2008 av Rauma Energi. Firmanavn: Lunheim Elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Installerte ny vifteventil på badet. Firmanavn: Rauma Elektro AS. Hvilket år ble jobben fullført: 2017. Installerte ny ventilator på kjøkkene. Firmanavn: Tomas P. Bygg AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ettet hull i pipe som gikk til gammel ovn og lagde nytt hull og installerte ny ovn. Firmanavn: Jan Inge Tokle. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Varmegang i sikringskap, lysene blinket. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Byttet skinne i sikringsskap. Usikker på årstallet, men tror det var i 2015. Firmanavn: Rauma Elektro AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? La opp nye ledninger og stikkontakter og taklamper i 3. etasje. Firmanavn: Rauma Elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2016. La opp nye ledninger og stikkontakter og innstallerte taklamper på kjøkken, gang og bad, samt koblet på lysene i kjøkkeninnredingen i hovedetasjen i forbindelse med oppussing. Firmanavn: Rauma Elektro. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Leiligheten i 1.etg ble bygget på rundt 1980, med veranda på toppen for leiligheten vi eier. Vi har bygd trapp ned fra verandaen. Vi har bygd terrasse bak garasjen. Vi har i samarbeid med tidligere eier av 1.etg gjort om den del av hagen til parkeringsplass. Vi har lagt ny hellegang fra garasje til inngangen og i den forbindelse hevet nivået på den delen av hagen nærmest bakveggen på huset noe. Er tiltaket godkjent av kommunen? Påbygget av 1.etg er godkjent av kommunen.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? De gjorde en del byggearbeider innvendig i forbindelse med oppussing: Gulvlegging i hovedetasje/kjøkken, listing, installerte kjøkkenvenitlator og foret inn kjøkkeninnredning. La inn nye foringer og innramming rundt vinduene i stue og kjøkken. Bygget vegg i inngangen mot kjelleren og satte inn dør og la nytt gulv. Firmanavn: Tomas P. Bygg AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Skiftet gulv og vegger i soverom 1 i hovedetasje. Egeninnsats. Hvilket år ble jobben fullført? 2016. Skiftet gulv og vegger på soverom 2 i hovedetasjen. Egeninnsats. Hvilket år ble jobben fullført? 2015. Etterisolerte innefra veggene og tak på loftetasjen. Fjernet innvendige vegger og gjorde om loftetasjen til et stort rom + garderoberom. Pusset opp alt med nye vegger, tak, gulv og dører. Satte inn nye dører inn til kott. Hvilket år ble jobben fullført? 2016. Etterisolerte innefra veggene i stue og kjøkken. Fjernet vegg inn til spisestuen og gjorde kjøkkenet større. Satt inn nytt kjøkken. Nye gulv, vegger og tak i kjøkken, stue og gang i hovedetasjen, samt ny innredning på badet. Nye dører til innebygde skap i gangen. Malte trappa opp til loftetasjen. La nye vegger i trapperom. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Det er litt råte i hjørnet på vannbord på veranda.

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 02.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 18.02.2026
- Innflyttingstillatelse datert 27.09.1956
- Ferdigattest tilbygg datert 06.03.1980
- Bygningstegninger/seksjonstegninger
- Områdeanalyse
- Matrikkelrapport
- Tinglyste erklæringer
- 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
E-post: nancy.pedersen@em1.no

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

















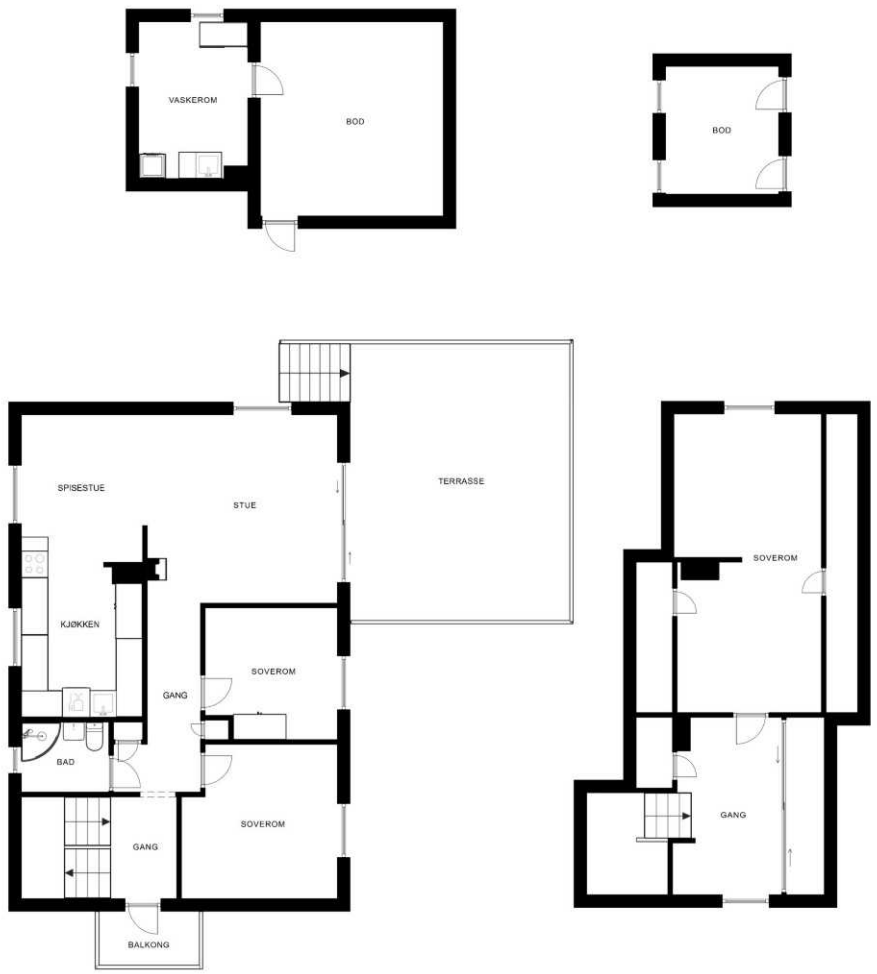







ROMSDALSHALLEN
weber

Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
RAUMA kommune
gnr. 27, bnr. 669, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 02.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26007 **Referansenummer:** LF8081

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 termograför.



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

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

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.

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1956, men er oppgradert i senere tid.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av taksperrer i tre, med taktro av tre/rupanel og med taktekking av Isola Powertec takpanner.
Takrenner og nedløp i stål.
Fastmontert takstige og feieplattform.
Yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning på utvendig side.
Vinduer med koblede rammer i kjeller.
Vinduer med 2-lags energiglass og løse sprosser i 2 etasje og loft.
Fastmonterte insektsnett på soveromsvinduer i 2.etasje.
Ytterdør i malt tre og 2-lags glass.
Eldre ytterdør i kjeller.
Heve-skyvedør i malt tre og 2-lags energiglass i stue.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass fra trapperom i 2. etasje.
Stor sørvendt veranda med verandadekke og rekkverk i tre.
Luftebalkong mot vest med utgang fra trapperom i 2.etasje.
Trapp i trekonstruksjoner fra veranda til terreng.
Utvendig trapp til hoveddør, utført i betong med overbygg.
Utvendig trapp i betong til kjeller.
Utfellbar rømningsstige fra loft.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje og loft har laminat på gulv, veggflater med malte plater og beiset trepanel, samt malt panel i innvendig tak.
Loftetasje har laminatplater i innvendig tak.
Kjelleretasje har flisgulv, veggflater med malt puss og malt trepanel, samt malt trepanel i innvendig tak.
Vedovn med glassdør og med glassplate på gulv i stue.
Innvendig trapp i tre med tette trinn med laminatparkett til 2.etasje og malte trinn til loft.
Innvendig trapp i malt betong til kjeller.
Malte fyllingsdører i kjeller.
Malte glatte dører i 2.etasje og loft.
Skyvedørsgarderobe i gang/garderobe på loft.
Plassbygde skap i gang i 2.etasje.
Faste hyller i enkelte boder.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har flislagt gulv, flis på vegger og malt panel i innvendig tak.
Vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg og til luftepipe.

Badet har flislagt gulv, flis på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Innredning i foliert utførelse, med heldekkende servant.
Speilskap.
Dusjkabinett med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør og fra ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendige tak.
Kitchenboard over kjøkkenbenker.
Kjøkkeninnredning med folierte profilerte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av støpejern.
300 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.
Boligen er naturlig ventilert, med friskluft gjennom ventiler.
Luft-luft varmepumper med innedeler i gang og stue.
El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Stråleovn på bad.
Enkelte panelovner som oppvarming.
Innlagt fiberkabel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i flatt terreng på byggegrunn av løsmasser.
Kjellermurer i mur/betong, med malt puss på utside.
Drensledninger av ukjent utførelse og omfang
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av ukjent materiale.

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

Boligen har noe mangler vedr rekkverk i trapper og veranda, som ikke er i tråd med dagens byggeforskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.
Boligen har slokkeredskap som er eldre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

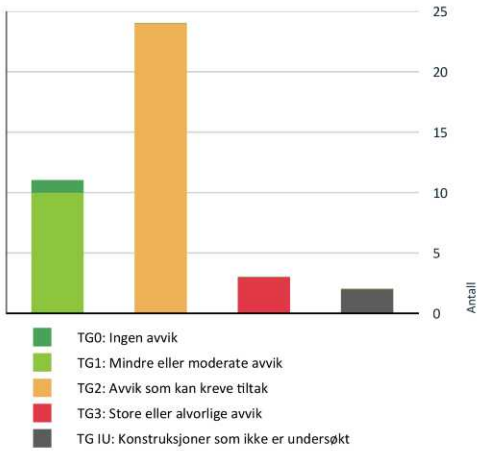
Det foreligger ikke byggemeldingstegninger som viser omsøkt bruk at loft, status for denne etasjen er derfor uavklart.
Seksjon 1 i første etasje har fått endret adkomst som ikke framgår av byggemeldingstegninger.
Bruk av areal i inngang i 1.etasje og faktisk bruk av areal i kjeller er ikke i overensstemmelse med siste seksjoneringstegninger.

Garasje

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

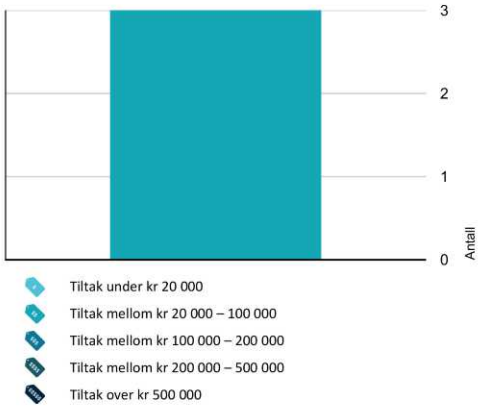
Sammendrag av boligens tilstand

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

Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår ihht eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Oppusset til dagens tilstand
2010	Modernisering	Ny taktekking
	Modernisering	Diverse innvendig oppgradering 2015-2017
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av Isola Powertec takpanner fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis mosegrodd tekking.
Takplater lagt uten forband, plater skal ihht monterinsanvisning forskyves i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose bør fjernes for å hindre oppsamling av fukt og redusert levetid på taktekket.
Taket bør kontrolleres jevnlig da manglende forband kan føre til lekkasjer og redusert holdbarhet på taket.



Mosegrodd tekking



Takplater lagt uten forband

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.
Vindskier i tre med gavlbeslag.
Beslått pipe over tak, med beslag fra 2010.
Fastmontert takstige og feieplattform.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte taknedløp fører kun vannet ned til terreng, dette medfører økt fuktpåkjenning til kjellermurer

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør vurderes montert der det er persontrafikk under for å redusere risiko for personskade ved snøras.
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning på kjellermurer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Nedløpsrør ført kun til terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning på utvendig side.
Vegger er tilleggsisolert på innside i 2016-2017.

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

Stedvis noe malingsslitt trekledning.
Noe avflasset/frostsprengt tegl ved overbygget trapp.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Tiltak:

Bygningen har behov for malerbehandling for å beskytte trekledningen mot fukt og forringelse.
Skadet teglstein bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen.



Malingsslitt trekledning



Malingsslitt trekledning



Malingsslitt trekledning



Avflasset/frostsprengt tegl

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av taksperrer i tre og med taktro av tre/rupanel.
Taket er etterisolert 2016.
Taket er en saltak-konstruksjon.

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

Det et kun synlig takkonstruksjon i kott.
Forhold vedr konstruksjon og lufting av konstruksjonen er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen, spesielt med tanke på konstruksjon og lufting.
Konsekvensen av manglende innsyn er økt usikkerhet rundt tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader eller feil som kan føre til redusert levetid eller fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer med koblede rammer i kjeller.
Vinduer fra 2006 med 2-lags energiglass og løse sprosser i 2 etasje og loft.
Fastmonterte insektsnett på soveromsvinduer i 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dels slitt/defekte sprosser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitte eller defekte sprosser bør utbedres eller skiftes ut for å sikre vinduenes funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid på vinduene og økt risiko for ytterligere skader.


Defekt sprosse

TG 2 Dører

Ytterdør i malt tre og 2-lags glass fra 2012.
Eldre ytterdør i kjeller.
Heve-skyvedør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2017 i stue.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2023 fra trapperom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs pakning på heve/skyvedør.
Slitt lås, sprosse og utside på verandadør.
Hoveddør kniper litt i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs pakning på heve/skyvedør bør utbedres for å hindre varmetap og fuktinntrengning.
Slitt lås, sprosse og utside på verandadør bør utbedres for å sikre funksjon og forlenge levetiden på døren.
Hoveddør som kniper i terskel bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.


Slitt utside på verandadør


Malingsslitt sprosse


Løs pakning

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor sørvendt veranda med verandadekke og rekkverk i tre.
Papptekking under verandadekket.
Trapp til terreng av nyere dato.
Luftebalkong mot vest med utgang fra trapperom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er avvik:

Slitte overflater på verandadekke og port.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak:

Terrassedekket bør renses og behandles for å forhindre ytterligere slitasje og for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


Slitt verandadekke


Slitt verandadekke


Slitt port

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner fra veranda til terreng.
Utvendig trapp til hoveddør, utført i betong med overbygg.
Utvendig trapp i betong til kjeller.
Utfellbar rømningsstige fra loft.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Slitt underside av hovedtrapp.
Sprekker i trappevange ved kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Sprekker og skader i betongtrapp og trappevange bør utbedres for å forhindre videre forringelse, redusere risiko for frostsprengning og sikre konstruksjonens bæreevne.
Slitt underside av hovedtrapp bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert sikkerhet.


Sprekker i mur i trappevange


Slitt underside av hovedtrapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje og loft har laminat på gulv, veggflater med malte plater og beiset trepanel, samt malt panel i innvendig tak.
Loftetasje har laminatplater i innvendig tak.

TG 2 Overflater - kjeller

Kjelleretasje har flisgulv, veggflater med malt puss og malt trepanel, samt malt trepanel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre overflater med en del saltutslag på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres for å redusere risikoen for videre forringelse og eventuelle fuktskader.
Saltutslag på vegger kan indikere fuktproblemer, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Saltutslag



Saltutslag



Fuktig kjellermur

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjelleretasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag i øvrige etasjeskillere.
Planhet er målt i stue og kjøkken i 2.etasje, og soverom og gang på loft.

Det måles 24 mm høydeforskjell over rommet i stue, rommet har ca 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 27 mm høydeforskjell over rommet i kjøkken, rommet har ca 27 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 20 mm høydeforskjell over rommet i soverom, rommet har ca 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 20 mm høydeforskjell over rommet i gang, rommet har ca 15 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilfredsstillende planhet bør gulvene rettes opp.
Dersom utbedring ikke gjennomføres, kan det medføre problemer ved legging av nye gulvbelegg, økt risiko for knirk, oppsprekking i skjøter og redusert bokomfort.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høyde stuegulv



Høyde stuegulv



Høyde kjøkkengul

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Høyde kjøkkengulv

TG 3 Pipe og ildsted

Ettløpspipe med luftepipe.
Vedovn fra 2017 med glassdør og med glassplate på gulv i stue.
Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rapport fra branntilsynet angir:
Teglskorstein er innekledd på en side I kjøkken 2. etg og ett lite felt på kjøkken i 1.etg.
Det er delvis mulig å inspisere siden ved hjelp av speil, og brennbar plate har litt avstand til selve skorstein. Anbefaler å vurdere rehabilitering av skorsteinen på sikt, med tanke på alder og funksjon, da det er litt beksot -dannelse midt i skorsteinsløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Sprekker i ildfast stein i ovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk av ildstedet.
Ildfast plate bør monteres under sotluke/feieluke for å hindre brann ved eventuell glødespredning, men dette er ikke anmerket i rapport fra feiertilsyn.
Pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon (dette blir ikke nødvendig hvis pipe rehabiliteres med ny pipeforing).
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på pipen er passert, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering for å unngå økt risiko for brann og lekkasjer.

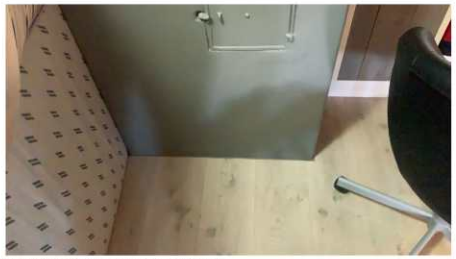
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker i ildfast stein



Pipeside innkledd på kjøkken



Manglende ubrennbar plate på gulv

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng (boder) har flislagt betonggulv og malt puss på vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag på innside av kjellervegg, sannsynligvis pga sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å utbedre dreneringen rundt kjelleren for å redusere fuktinntrengning og saltutslag på veggene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økte fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima over tid.


Saltutslag


Saltutslag


Fuktig kjellermur

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med tette trinn med laminatparkett til 2.etasje og malte trinn til loft.
Innvendig trapp i malt betong til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitt trapp til kjeller.
Kjellertrapp mangler delvis rekkverk.
Håndløper mangler i alle trappeløpene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellertrappen bør vedlikeholdes for å sikre trygg bruk, da slitasje kan medføre økt risiko for fall og skader.
Manglende rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker i trappene.
Dette er sameieansvar.


Slitt kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i kjeller.
Malte glatte dører i 2.etasje og loft.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Overflateslitasje på dør til trapperom for kjeller.
Slitt listverk på soveromsdør.
Dør fra seksjon 1 mot trapp oppfyller ikke dagens brann- og lydkrav til dør mellom felles trapperom og boenhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av enkelte dører for å ivareta funksjon og estetikk.
Dør fra seksjon 1 mot trapp bør vurderes skiftet ut for å oppfylle dagens krav til brann- og lydisolasjon, da manglende oppgradering kan medføre økt risiko for spredning av brann og redusert lydisolering mellom boenhet og fellesareal.


Slitt listverk

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


Slitte overflater


Lettdør som leilighetsdør

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i gang/garderobe på loft.
Plassbygde skap i gang i 2.etasje.
Faste hyller i enkelte boder.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

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


Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt panel i innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv.
Det er målt ca 15 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes å utbedre fallforholdene og eventuelt utbedre fliser med bom for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.
Manglende høydeforskjell og bom i fliser kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for vannskader.


Høyde ved dør

Tilstandsrapport



Høyde ved sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk i gulv.
Slukrisk er limt fast og sluk er derfor ikke kontrollert.
Det er ikke noen form for tettesjikt under flis.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, og det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller utbedres i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slukrist lar seg ikke åpne

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via ventil i vegg og til luftepipe.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort i rommet.



Kun naturlig ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er modernisert i 2007 og aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.



Bad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og avrenningspunkt ved dørterskel til topp slukrist.

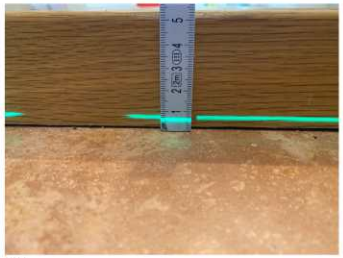
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at kravene til høydeforskjell mellom sluk og dørterskel oppfylles.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller overflødig vannsøl, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og bygningsdeler.



Høyde ved sluk



Høyde ved dør

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv.
Ukjent tettesjikt/membran under flis.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføring i våtsone under servant er ikke utført på tett måte. Det er ikke synlig membran/slukmansjett i sluket, en kan derfor ikke med sikkerhet fastslå at det er forskriftsmessig membran i gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Tilstandsrapport

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør utføres utbedring av rørgjennomføringen under servant for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukmansjett, eller foretas nærmere undersøkelser for å avklare om løsningene er forskriftsmessig utført. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Åpen rørgjennomføring i våtsone



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning i foliert utførelse, med heldekkende servant.
Speilskap.
Dusjkabinett med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett og innredning er fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lysarmatur på speilskap fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lysarmatur på speilskap bør utbedres eller byttes for å sikre tilstrekkelig belysning på badet.
Manglende lys kan gi redusert funksjonalitet og økt risiko for uhell ved bruk av speilskapet.



Defekt armatur

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør og fra ventil i vegg.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.
Hulltaking er foretatt i sone som ikke er dusjsone, og hullet er dermed ikke tatt der det er størst sannsynlighet for å finne fukt.



Tørr baderomsbegg

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendige tak.
Kitchenboard over kjøkkenbenker.
Kjøkkeninnredning fra 2017 med folierte profilerte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

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



Kjøkken



Manglende lekkasjesikring

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra 2017 med avtrekk ut.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

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

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

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

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

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

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Eldre avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert, med friskluft gjennom ventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-luft varmepumpe fra 2008 med innedel i gang.
Luft-luft varmepumpe fra 2017 med innedel i stue.

TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannsbereder fra 2007 plassert i kjeller.

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 tilkoblet via stikkontakt

TG 1 Internett

Innlagt fiberkabel.

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.

El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Stråleovn fra 2017 på bad.
Enkelte panelovner som oppvarming.
Ihht eier er alt av ledninger, stikkontakter og fastmonterte taklamper mm på loft og gang, bad, stue og kjøkken i 2.etg lagt opp nytt i 2017, med nye el-rør i veggene der det ikke er åpent anlegg.

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.
   2007

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?
   Nei

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?
   Ja Forholdet er utbedret.

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

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 El-anlegg med manglende samsvarserklæring som bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.



Ryddig el-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret på deler av huset.
Noe drensledninger med platonplater og singelfylling fra ca 2007.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Saltutslag på innside av kjellervegg, sannsynligvis pga sviktende drenering.

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

Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskifting av dreneringen for å hindre ytterligere fuktinntrengning i kjellerveggene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, saltutslag og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellermurer i mur/betong, med malt puss på utside.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:

Endel avflasset maling på murer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og avflasset maling på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på murverket over tid.



Avflassede murer

TG 2 Terrengforhold

Tomt i flatt terreng.

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

Manglende fall ut fra bygning medfører økt fuktpåkjenning til kjellermurer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen.
Manglende fall ut fra bygningen medfører økt risiko for fuktpåkjenning og potensielle fuktskader på kjellermurer og fundament.

Tilstandsrapport



Flatt terreng inn til bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av ukjent materiale og alder.

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

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å undersøke eller utbedre eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, tilstopping, vannskader og driftsavbrudd.

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har noe mangler vedr rekkverk i trapper og veranda, som ikke er i tråd med dagens byggeforskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.
Boligen har slokkeredskap som er eldre enn 10 år.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eldre slokkeredskap

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og håndløpere bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer, ved utleie av bolig skal det foreligge radonmålinger.
Eldre slokkeredskap bør byttes ut med godkjent brannslukningsutstyr, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for manglende slokkemuligheter ved brann.



Eldre slokkeredskap

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Store åpninger i opptrinn på utvendig trapp



For store åpninger i returrekkverk ved kjellertrapp



For lavt rekkverk



Manglende håndløper



For lavt rekkverk på veranda

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

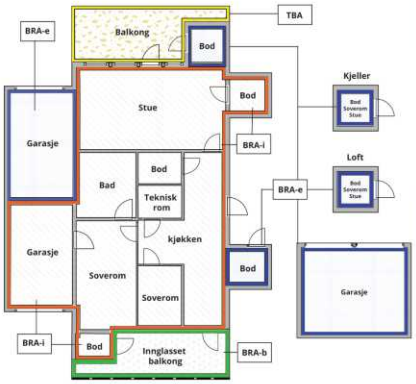
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		30		30			30
1. etasje	3			3			3
2. etasje	79			79	38		79
Loft	31			31		1	32
SUM	**113**	**30**			**38**	**1**	**144**
SUM BRA	**143**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4	
1. etasje	Trapperom		
2. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, trapperom		
Loft	Soverom, gang/garderobe		

Kommentar

Areal i kjeller er areal som ihht seksjoneringstegninger tilhører seksjon 2. Fellesareal er ikke inkludert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldingstegninger som viser omsøkt bruk at loft, status for denne etasjen er derfor uavklart.
Seksjon 1 i første etasje har fått endret adkomst som ikke framgår av byggemeldingstegninger.
Bruk av areal i inngang i 1.etasje og faktisk bruk av areal i kjeller er ikke i overensstemmelse med siste seksjoneringstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		21		21	17
SUM		**21**			**17**
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasjeplass for 1 bil	

Kommentar

Areal av hele terrassen er medregnet i TBA, ukjent eierforhold i seksjonering.
Oppgitt BRA-e er seksjonen areal, dvs 1 garasjeplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	669		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hagatun 4

Hjemmelshaver

Iselin Pedersen
Øyvind Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Neshagen i Åndalsnes.
Ca 1 km til Åndalsnes sentrum med butikksentra, post, skoler og jernbanestasjon.
Gangavstand til idrettsanlegg, skoler og barnehage.
Seksjonen ligger i 2.etasje og loft med boder i kjeller.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener og prydbusker.
Singellagt innkjøring med parkering på egen fellestomt.
Gjerde og hekker mot naboeiendommer.
Tørkestativ på tomta.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår ihht byggemeldingstegninger

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning oppført med fundamentering på ringmur av pusset leca.
Uisolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning.
Takkonstruksjon av sperrer og limtrebjelke, taktro av tre og med tekking av pappshingel.
Renner og nedløp i plast.
Leddport i tre.
Malt fyllingsdør som ytterdør.
Vinduer med enkle glass.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

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

Hagatun 4 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 669
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått	9	Ja
Eier	16.02.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.1951	Byggemeldingstegning fra 1953	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.05.1975	Byggemeldingstegning tilbygg 1.etasje/veranda 2.etasje	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.03.1987	Byggemeldingstegning garasje	Gjennomgått		Nei
Seksjoneringstegninger	11.02.2026	Fra seksjonering i 2007	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.02.2026	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon for el -anlegg	24.08.2007		Gjennomgått		Nei
Rappport fra feietilsyn	08.03.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

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.

bankID SIGNERT 16.02.2026 Pedersen, Iselin

bankID SIGNERT 18.02.2026 Pedersen, Øyvind

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

Øyvind Pedersen

Iselin Pedersen

Boligen

Hagatun 4
6300 Åndalsnes

1539-27/669/0/2

- Boligen ble kjøpt 2008
- 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Dette var gjort før vi kjøpte boligen. Tidligere eier har pusset opp badet og flislagt. Det ble sakt at det var brukt fagfolk, men vi vet ikke hvem det var. I nyere tid har Rauma Elektro lagt inn nye lys og vifte

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt dusjkabinett, ny vask og nye skap. Dette har vi gjort selv

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Litt vanninntrengning langs pipen

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og pipehatt. Arbeid utført av Øyvind samt tidligere eier av 1.etg. Øyvind er ikke faglært snekker, men med tidligere yrkesbagrunn som taktekker

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Tomas P. Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny skyvedør mot veranda og lister/innramming til den.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak og pipehatt, som beskrevet over

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny inngangsdør. Egenarbeid Bygget trapp fra veranda ned til hagen. Egenarbeid.

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?

• **Ja**

Gulvet på kjøkkenet er noe skjevt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det er saltinnslag i kjeller, og vi bruker luftavfukter.
Ikke opplevd vanninntrengning eller fuktspor eller kondens

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall, men tror det var ca 2007. Tidligere eier hadde pusset opp bad, og kjøkken. Det skal ha vært brukt godkjent firma for rørleggerarbeidet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Lunheim Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn varmepumpe i stue, samt flyttet ute-delen til den andre varmepumpen. Varmepumpen i gangen ble installert i 2008 av Rauma Energi.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Rauma Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny vifteventil på badet

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Tomas P. Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte ny ventilator på kjøkkene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Jan Inge Tokle

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet hull i pipe som gikk til gammel ovn og lagde nytt hull og installerte ny ovn

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**

Varmegang i sikringskap, lysene blinket

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Rauma Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet skinne i sikringsskap. Usikker på årstallet, men tror det var i 2015

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Rauma Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: La opp nye ledninger og stikkontakter og taklamper i 3. etasje

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rauma Elektro

Beskrivelse av arbeidet: La opp nye ledninger og stikkontakter og innstallerte taklamper på kjøkken, gang og bad, samt koblet på lysene i kjøkkeninnredingen i hovedetasjen i forbindelse med oppussing

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Leiligheten i 1.etg ble bygget på rundt 1980, med veranda på toppen for leiligheten vi eier.
Vi har bygd trapp ned fra verandaen
Vi har bygd terrasse bak garasjen
Vi har i samarbeid med tidligere eier av 1.etg gjort om den del av hagen til parkeringsplass
Vi har lagt ny hellegang fra garasje til inngangen og i den forbindelse hevet nivået på den delen av hagen nærmest bakveggen på huset noe.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Påbygget av 1.etg er godkjent av kommunen

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?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det er en horisontaltdelt 2-mannsbolig med to separate boenheter. Vi eier den ene boenheten

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det finnes tilstandsrapport fra salget i 2008

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tomas P. Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: De gjorde en del byggearbeider innvendig i forbindelse med oppussing: Gulvlegging i hovedetasje/kjøkken, listing, installerte kjøkkenvenitlator og foret inn kjøkkeninnredning. La inn nye foringer og innramming rundt vinduene i stue og kjøkken. Bygget vegg i inngangen mot kjelleren og satte inn dør og la nytt gulv.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv og vegger på soverom 2 i hovedetasjen.
   Egeninnsats

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv og vegger i soverom 1 i hovedetasje.
   Egeninnsats

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolerte innefra veggene og tak på loftetasjen. Fjernet innvendige vegger og gjorde om loftetasjen til et stort rom + garderoberom. Pusset opp alt med nye vegger, tak, gulv og dører. Satte inn nye dører inn til kott

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolerte innefra veggene i stue og kjøkken. Fjernet vegg inn til spisestuen og gjorde kjøkkenet større. Satt inn nytt kjøkken. Nye gulv, vegger og tak i kjøkken, stue og gang i hovedetasjen, samt ny innredning på badet. Nye dører til innebygde skap i gangen. Malte trappa opp til loftetasjen. La nye vegger i trapperom

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Det er litt råte i hjørnet på vannbord på veranda.

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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Åndalsnes, Hagatun 4			gnr. 27 bnr. 4	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bolig	17.06.75	26.06.75	293/75
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Peder Røsandhaug		6300 Åndalsnes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Åndalsnes, den 06.03.80	J. I. Bjørlo Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

ÅNDALSNES BYGNINGSKOMMUNE

Telefoner:
Kontoret 41
Bygningssjefen . . 310
Brannstasjon . . . 180
Brannmelding . . 189

Åndalsnes, 27.sept. 1956.

Ved svar bes oppgitt:

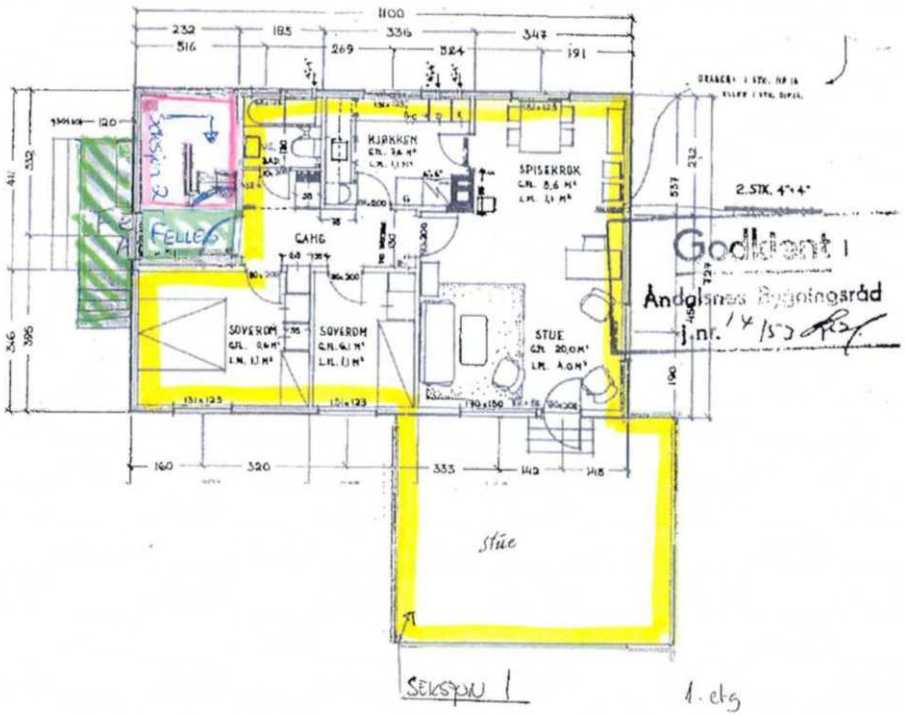
J.nr. A.nr.

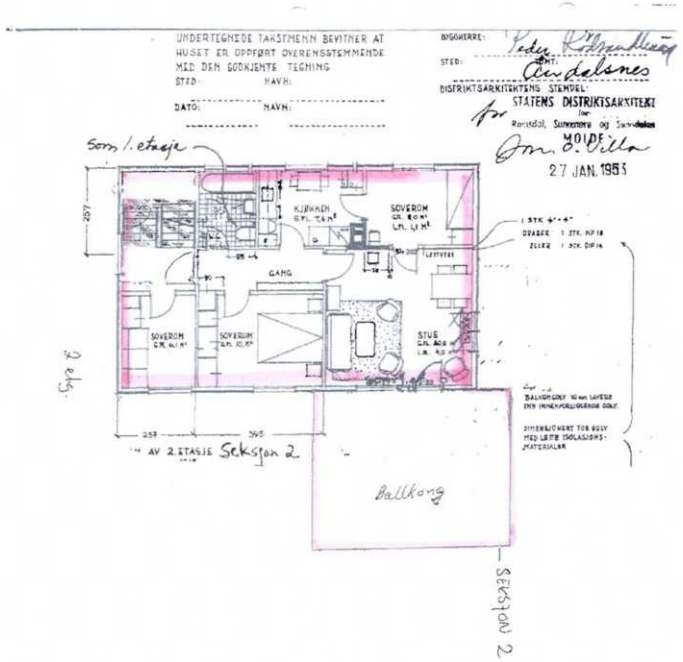
Herr lensmannen i Romsdal,
Åndalsnes.

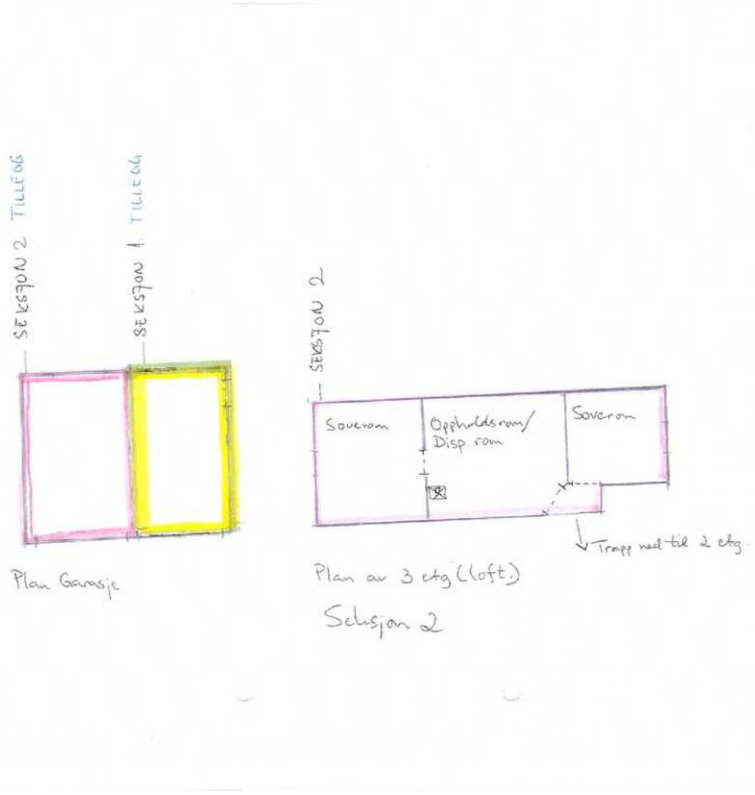
Peder Røsandhaugs nybygg.

Herved bekreftes at Peder Røsandhaug har fått innflyttingstillatelse i sitt nybygg i Neshagen. Ferdigattest vil bli utstedt så snart de resterende arbeider er utført.

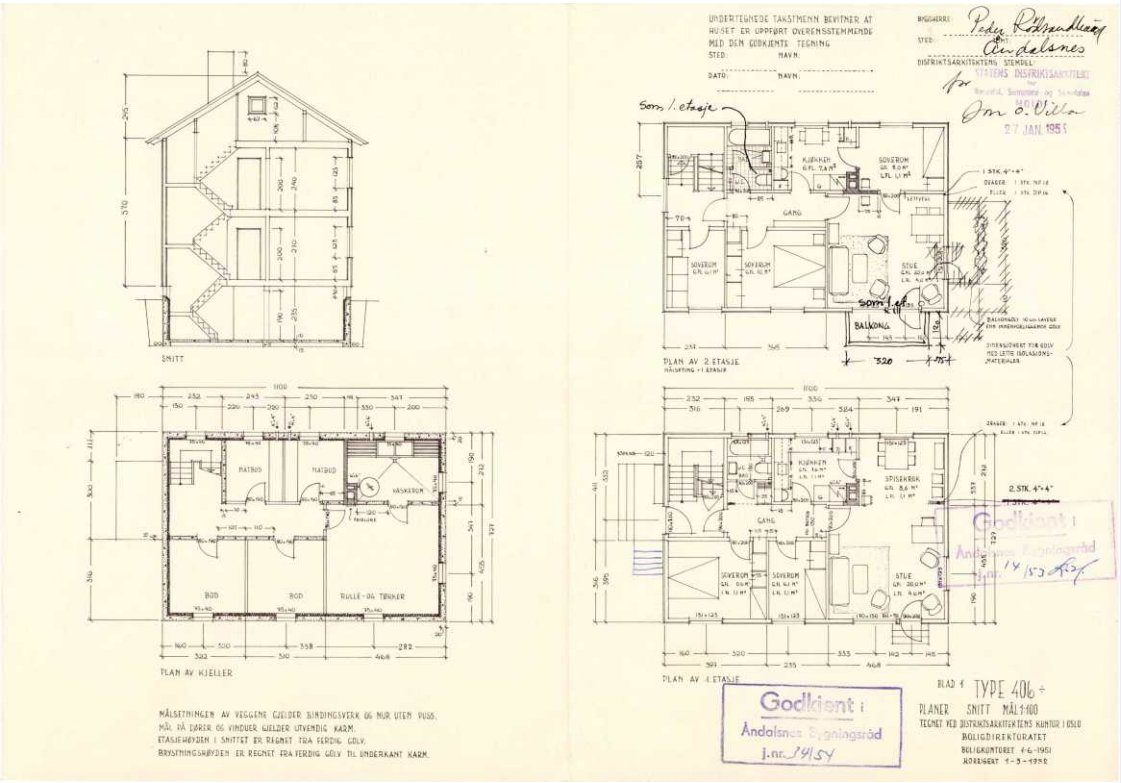
Bygn.sjef

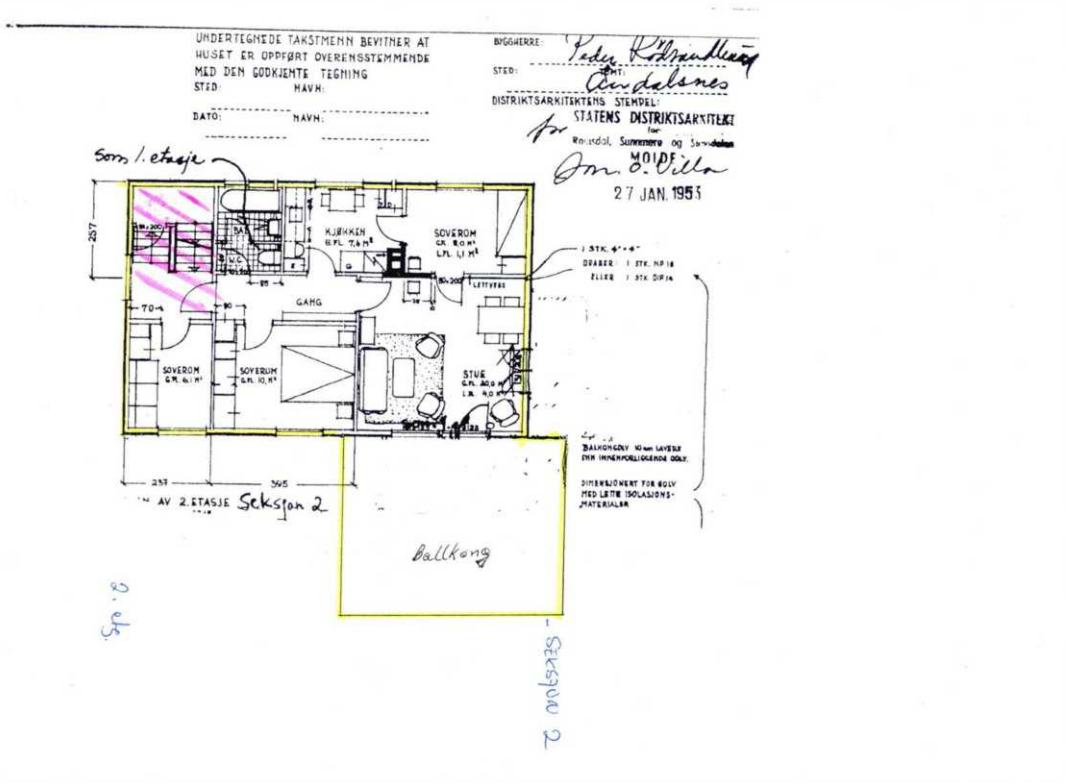

1100
232
516
185
336
269
347
324
191
KJØKKEN
SPISEKRØK
GANG
SOVEROM
SOVEROM
STUE
2 STK. 4"x4"
Godkjent 1
Andøynes Byggningsråd
j.nr. 14/53
Stue
SEKSJON 1
1. etg

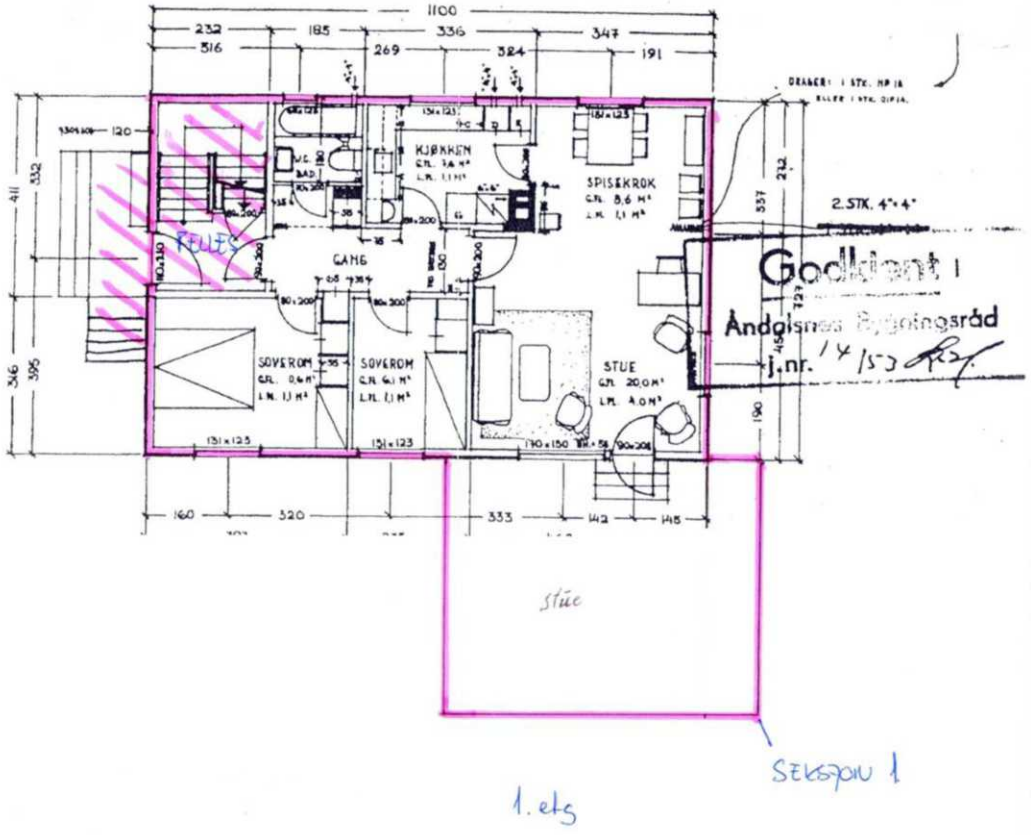

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED HAVN:
DATO: NAVN:
BYGGHERRE:
STED:
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
for
Romsdal, Sunnmøre og Nordmøre
MOLDE
27 JAN. 1953
Som 1. etasje
KJØKKEN
SOVEROM
GANG
SOVEROM
SOVEROM
STUE
2 STK. 4"x4"
Balkong
SEKSJON 2

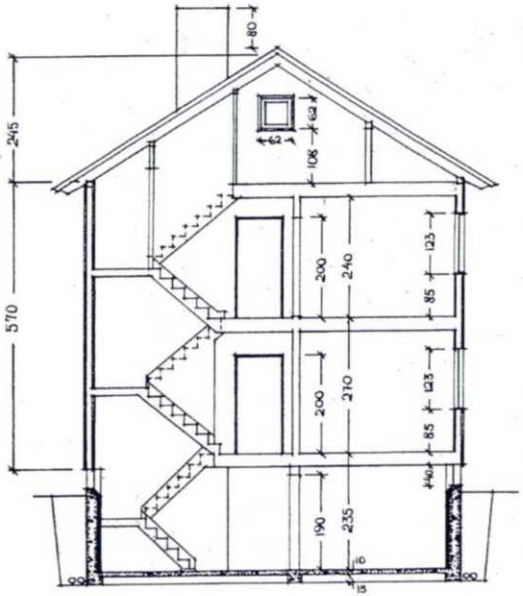

SEKSJON 2 TILLEGG
SEKSJON 1 TILLEGG
SEKSJON 2
Soverom
Oppholdsrom/ Disp. rom
Soverom
Trapp med til 2 etg
Plan Garasje
Plan av 3 etg (loft)
Seksjon 2

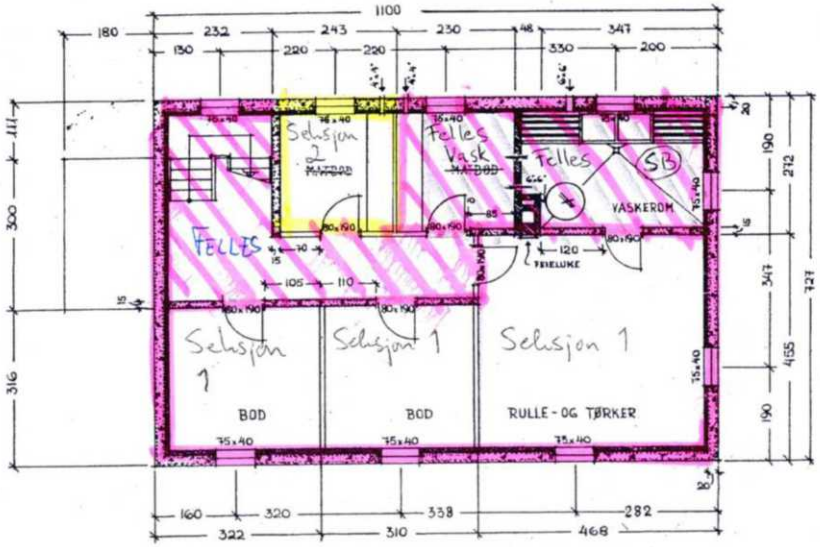

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:
BYGGHERRE: Peder Rødsandhaug
STED: Andalsnes
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
26 JAN 1953
FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE ØST
1954
FASADE SYD
Godkjent i Andalsnes Byggningsråd
J.nr. 14/53
Godkjent i Andalsnes Byggningsråd
J.nr. 94/54
BLAD 2. TYPE 406 ÷
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951

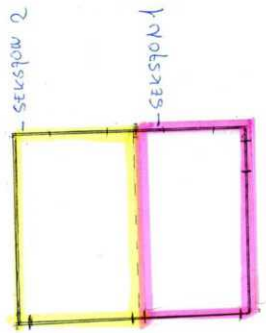

SNITT
PLAN AV KJELLER
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:
BYGGHERRE: Peder Kolbrandsen
STED: Åndalsnes
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
for STATENS DISTRIKTSARKITEKT
Romsdal, Sunnmøre og Nordmøre
Om. 8. Villa
27 JAN. 1953
Som 1. etasje
PLAN AV 2. ETASJE
PLAN AV 1. ETASJE
Godkjent i Åndalsnes Byggingsråd
J.nr. 19/54
BLAD 4 TYPE 406÷
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951
KORRIGERT 1-3-1956


UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:
BYGGHERRE: Peder Kolbrandsen
STED: Åndalsnes
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
for STATENS DISTRIKTSARKITEKT
Romsdal, Sunnmøre og Nordmøre
Om. 8. Villa
27 JAN. 1953
Som 1. etasje
PLAN AV 2. ETASJE Seksjon 2
Balkong

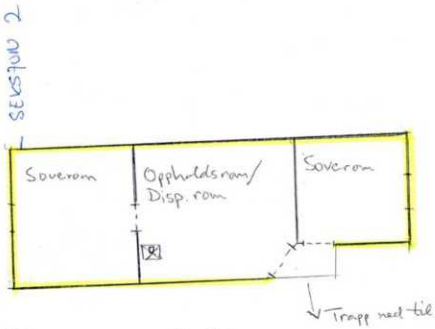

1100
232
185
336
347
516
269
324
191
KJØKKEN
SPISEKROK
GANG
SOVEROM
SOVEROM
STUE
FELLES
2 STK. 4"+4"
Godkjent 1
Andøy kommune Byggesaksråd
stue
Seksjon 1
1. etg


245
570
200
240
85
123
210
190
235
SNITT


1100
180
232
243
230
347
330
200
Seksjon 2
Felles Vask
Felles
VASKEROM
FELLES
Seksjon 1
Seksjon 1
Seksjon 1
BOD
BOD
RULLE - OG TØRKER
160
320
338
282
322
310
468
PLAN AV KJELLER

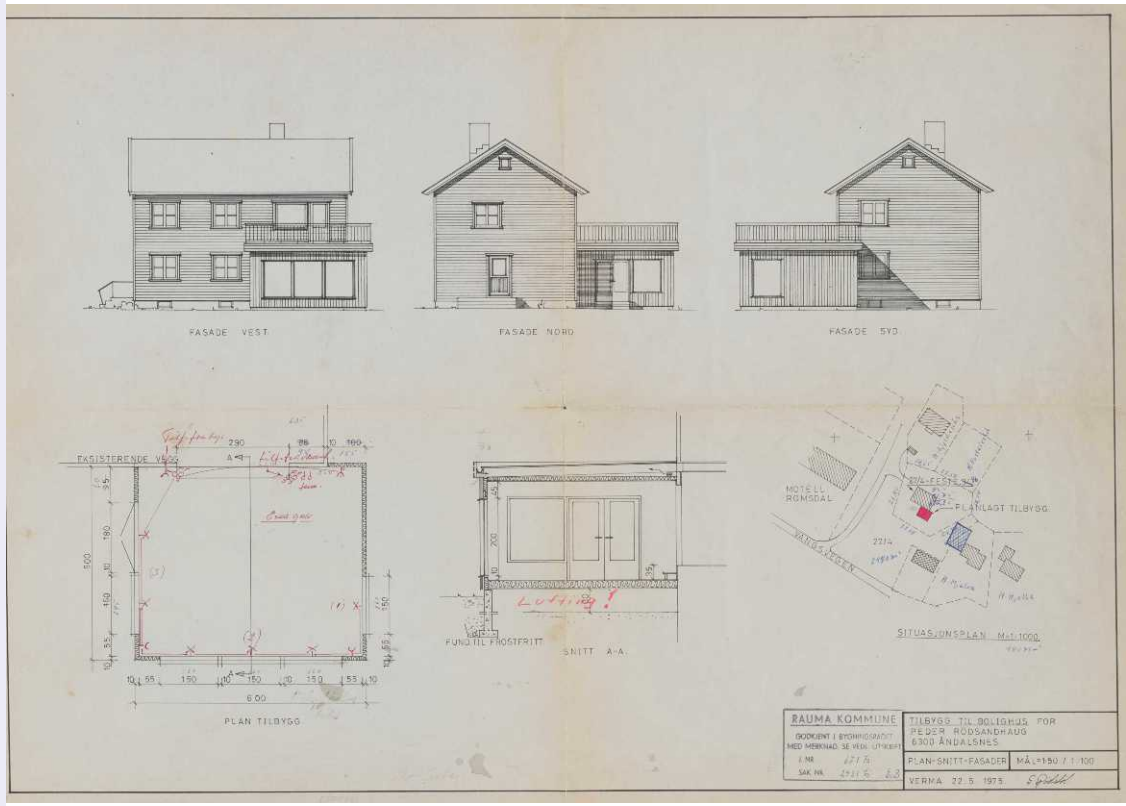


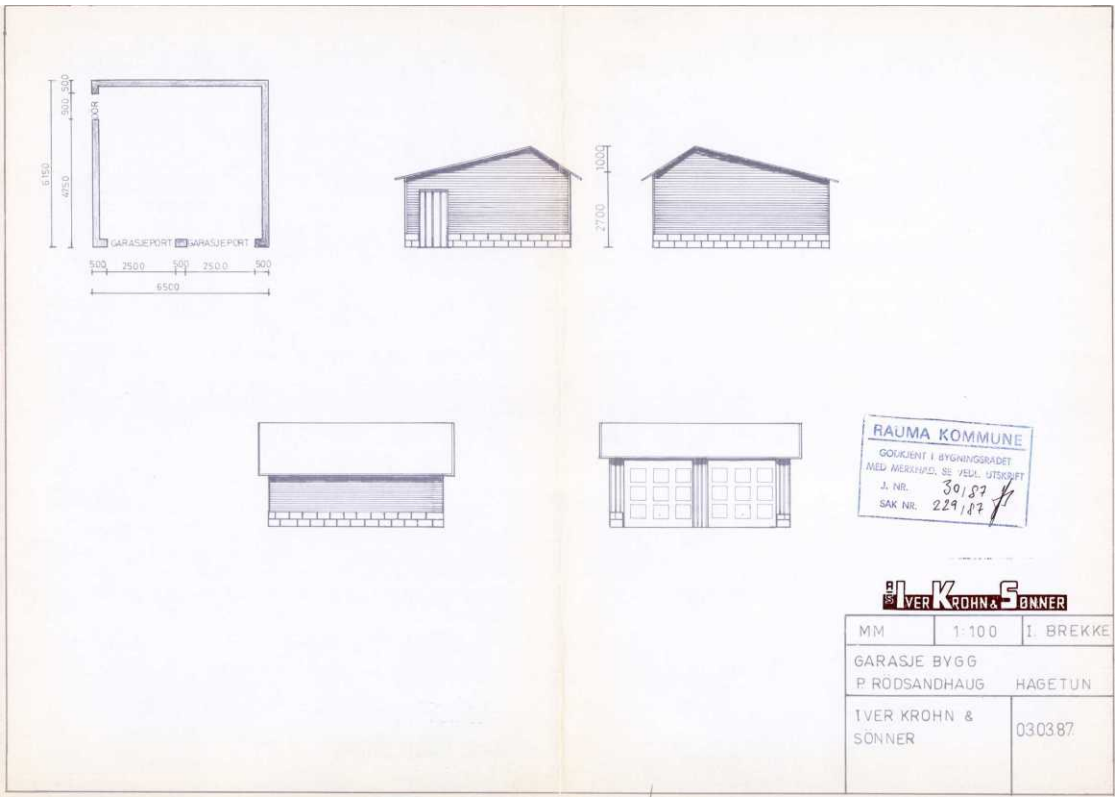
Plan Garasje

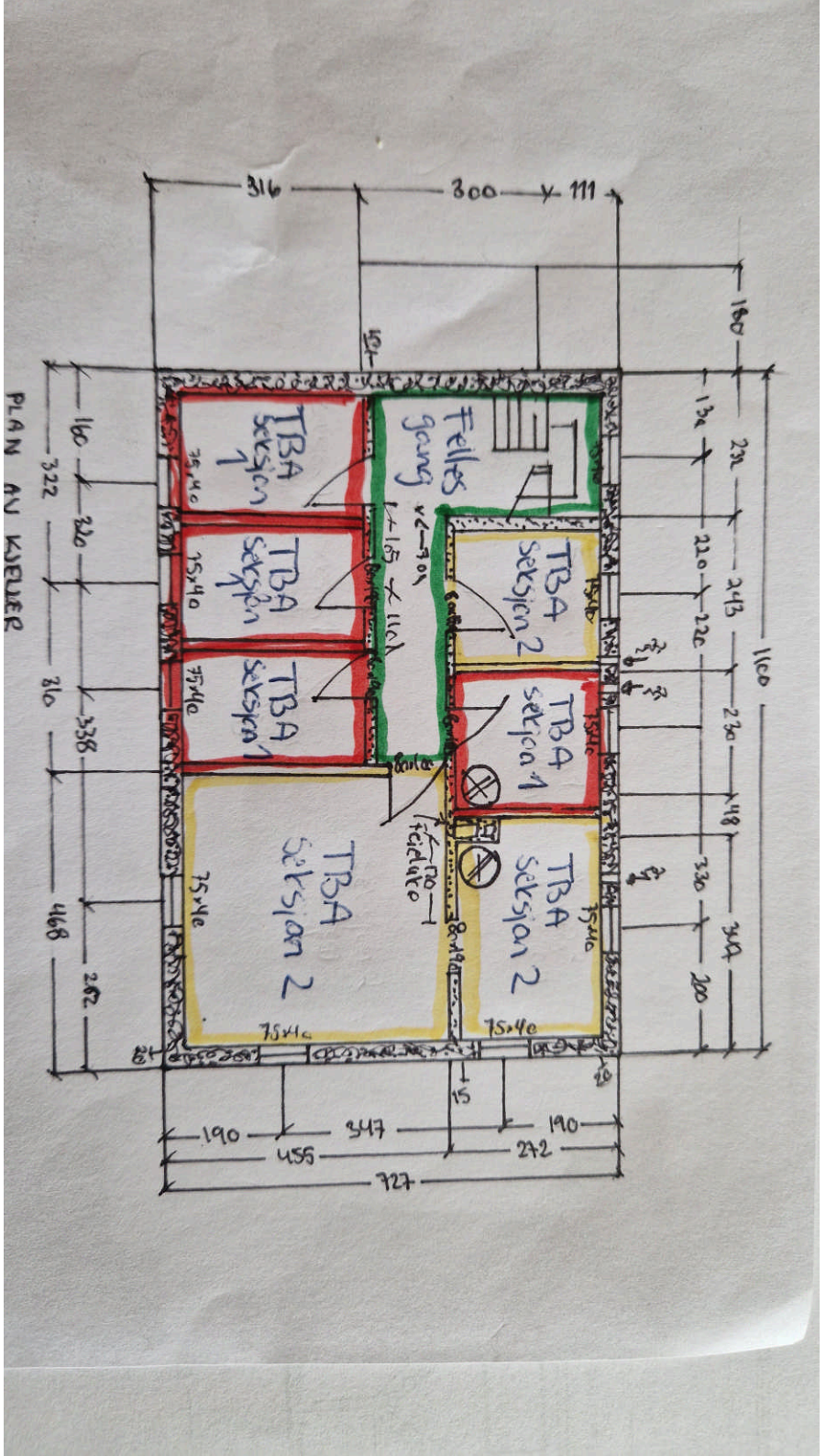


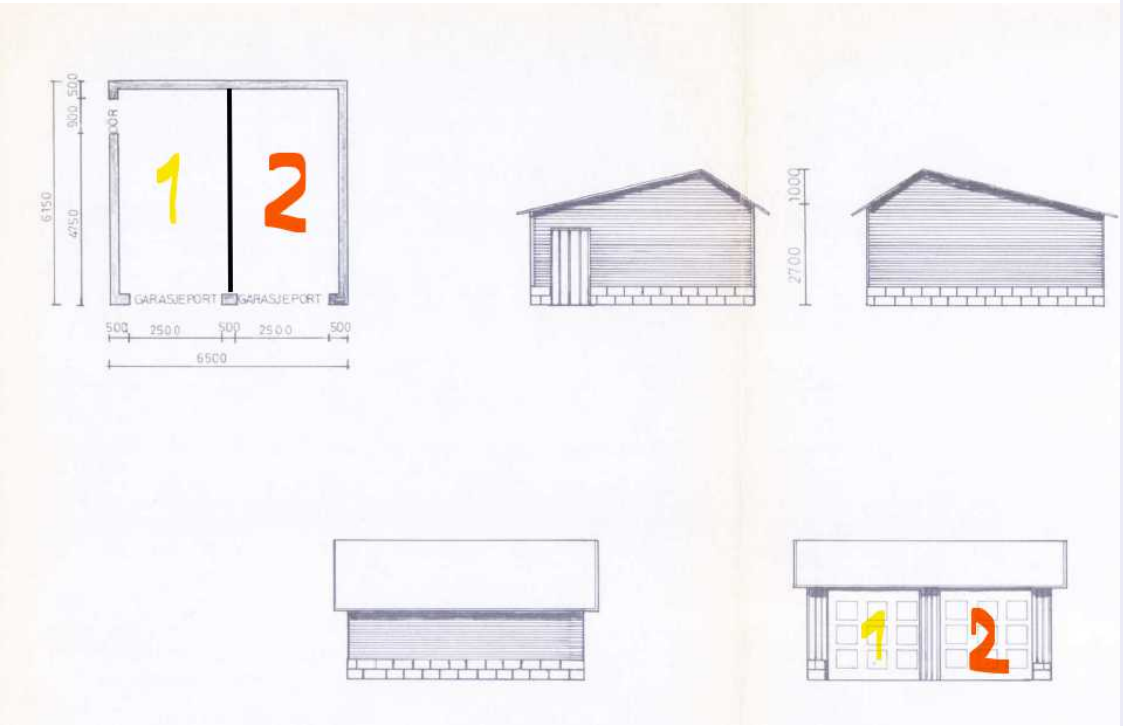
Plan av 3 etg (loft:)

Seksjon 2




GARASJEPORT
GARASJEPORT
500 2500 500 2500 500
6500
6150
4750
500 500
DØR
1000
2700
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD, SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 30187
SAK NR. 229/87
A/S IVER KROHN & SØNNER
MM
1:100
I. BREKKE
GARASJE BYGG
P. RØDSANDHAUG
HAGETUN
IVER KROHN & SØNNER
030387


PLAN AV KJELLER
TBA Seksjon 1
TBA Seksjon 1
TBA Seksjon 1
Felles gang
TBA Seksjon 2
TBA Seksjon 1
TBA Seksjon 2
TBA Seksjon 2
316
300
111
160
322
320
310
338
468
282
190
347
190
455
272
727



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 27/669		
Utskriftsdato	09.02.2026	**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.

15 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-arealbruk
- Kulturlandskap - verdifulle
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Verneplan for vassdrag
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

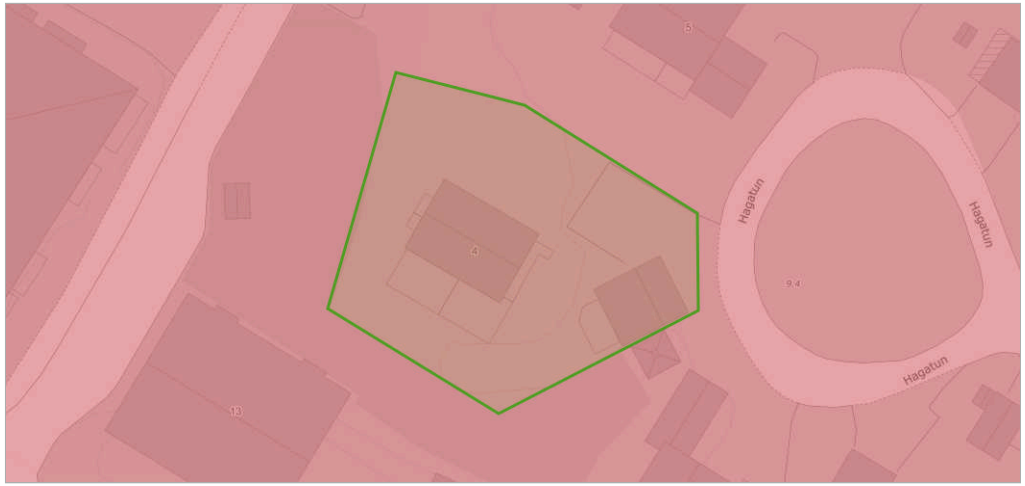
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025



Om datasettet

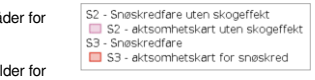
Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

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

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

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

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

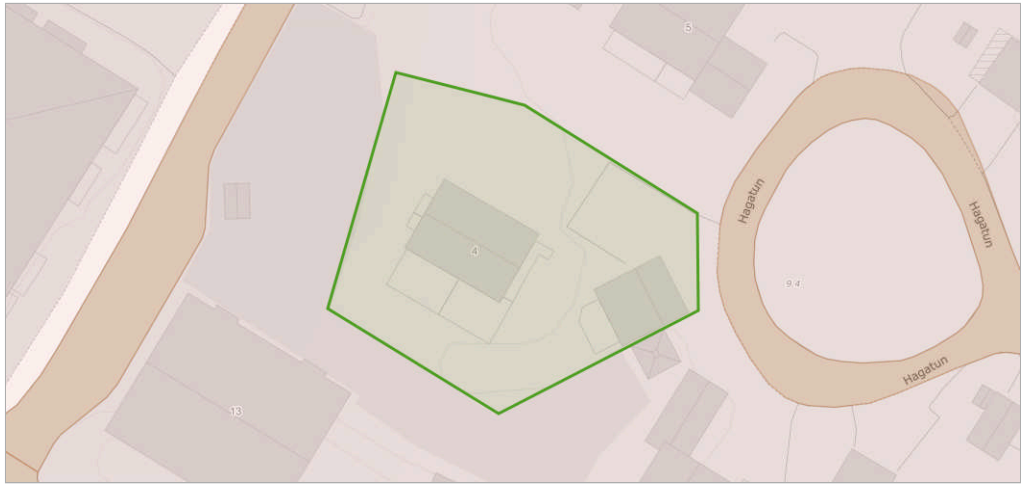
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

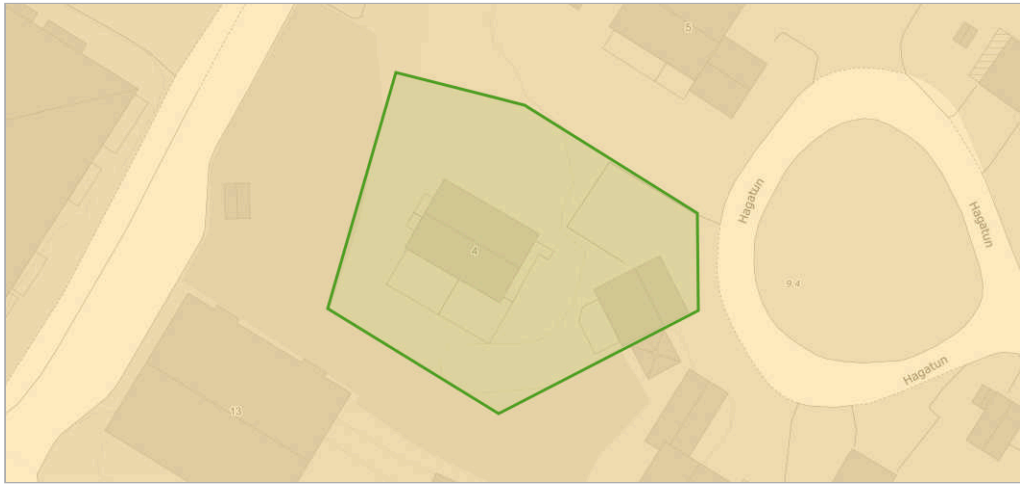
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

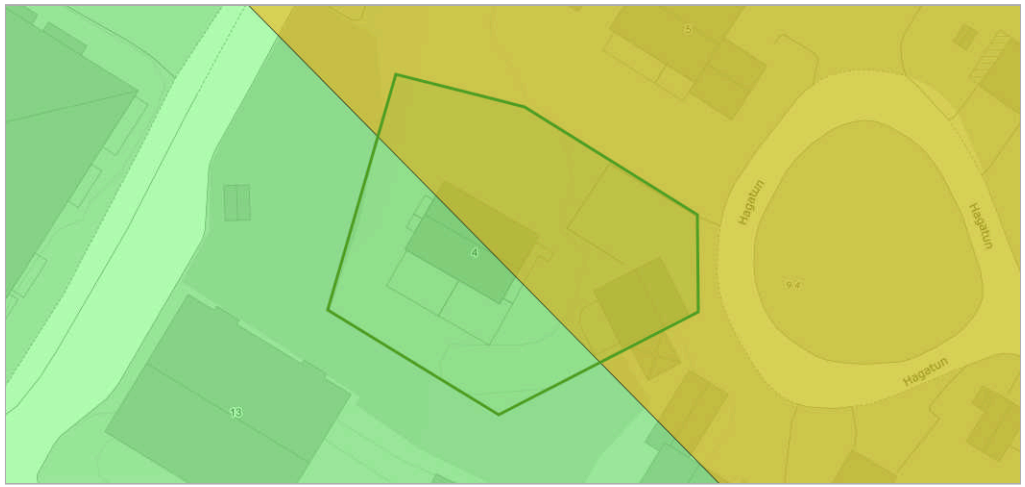
Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

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

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

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

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

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

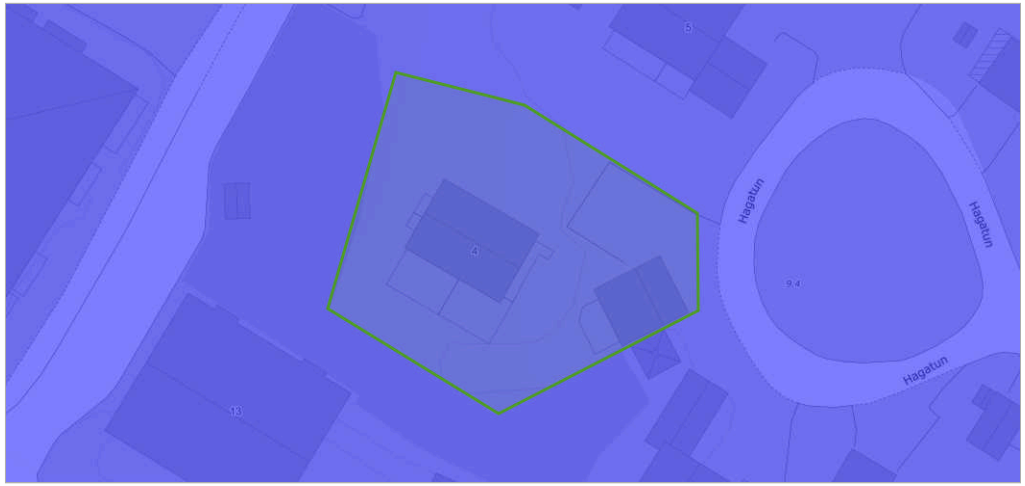
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

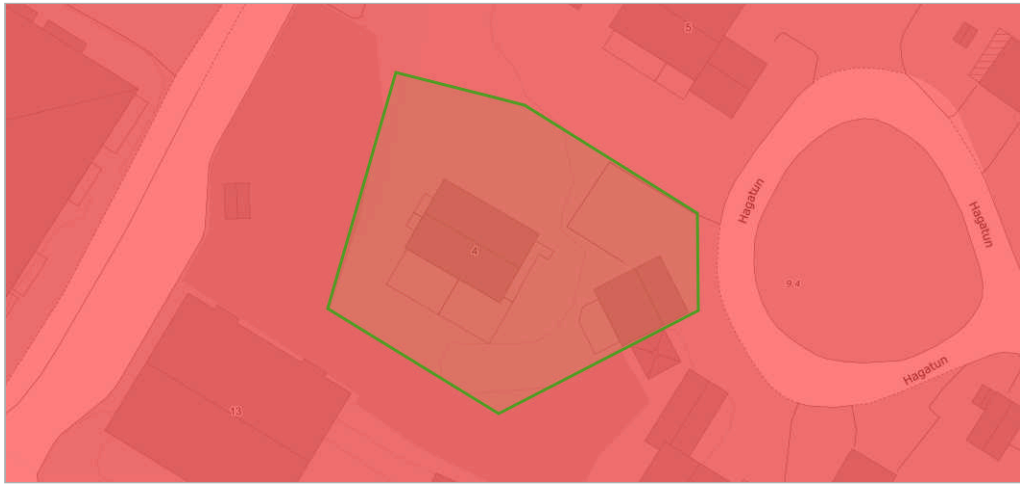
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.02.2026



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
Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

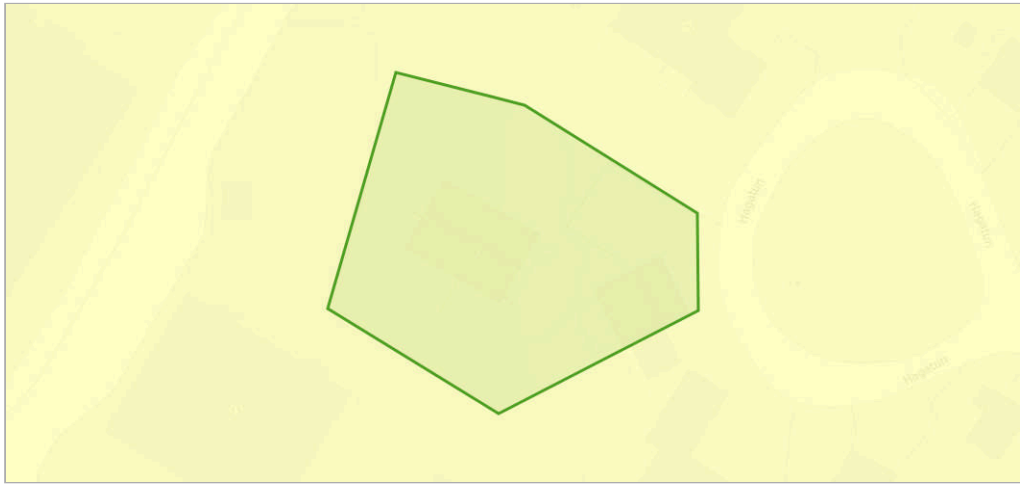
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

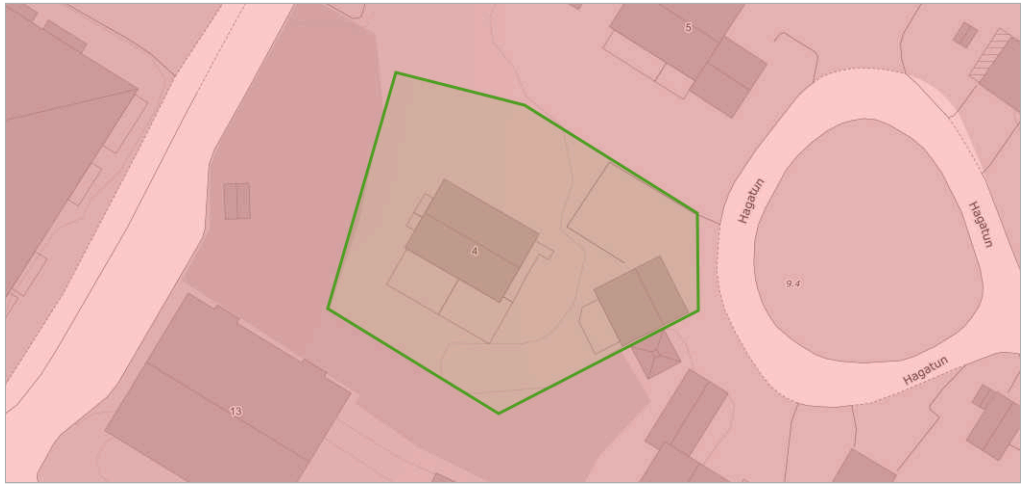
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

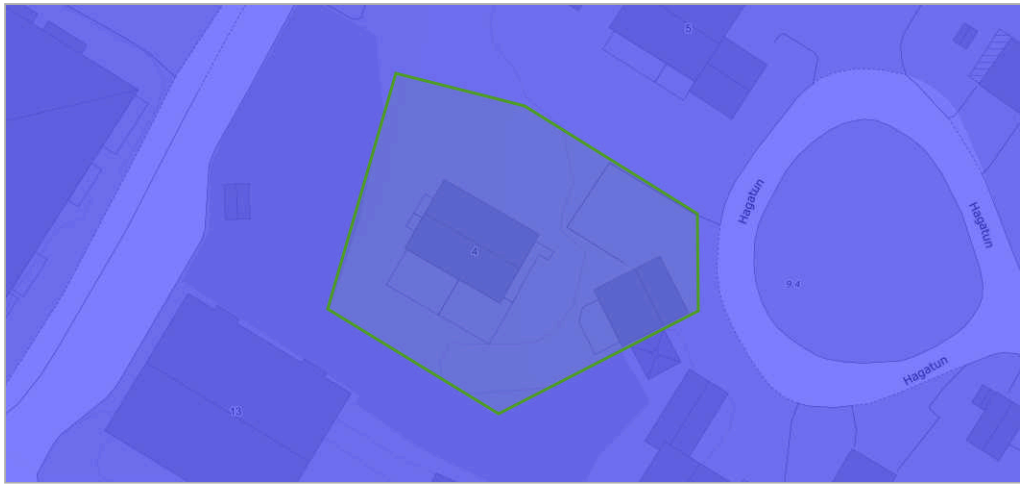
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6192	Åndalsnes	2449	2.157973923306798

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Rauma, Istra

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 27, Bruksnr 669, Seksjonsnr 2

Kommune: 1539 Rauma

Adresse:
Veiadresse: Hagatun 4, gatenr 1900
(fra bruksenhet) 6300 Åndalsnes

Grunnkrets: 403 Neshagen
Valgkrets: 1 Åndalsnes
Kirkesogn: 8010801 Grytten
Tettsted: 6192 Åndalsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.08.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	53/100
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	987,2 kvm
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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.02.2026 13:30 – Sist oppdatert 09.02.2026 13:30
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	09.08.2004	Avgiver	1539/27/4/46	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/27/669/0/2	0,0

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 669, Seksjonsnummer 2 i 1539 RAUMA kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.02.2026 13:30 – Sist oppdatert 09.02.2026 13:30
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hagatun 4	H0102	Bolig	158,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

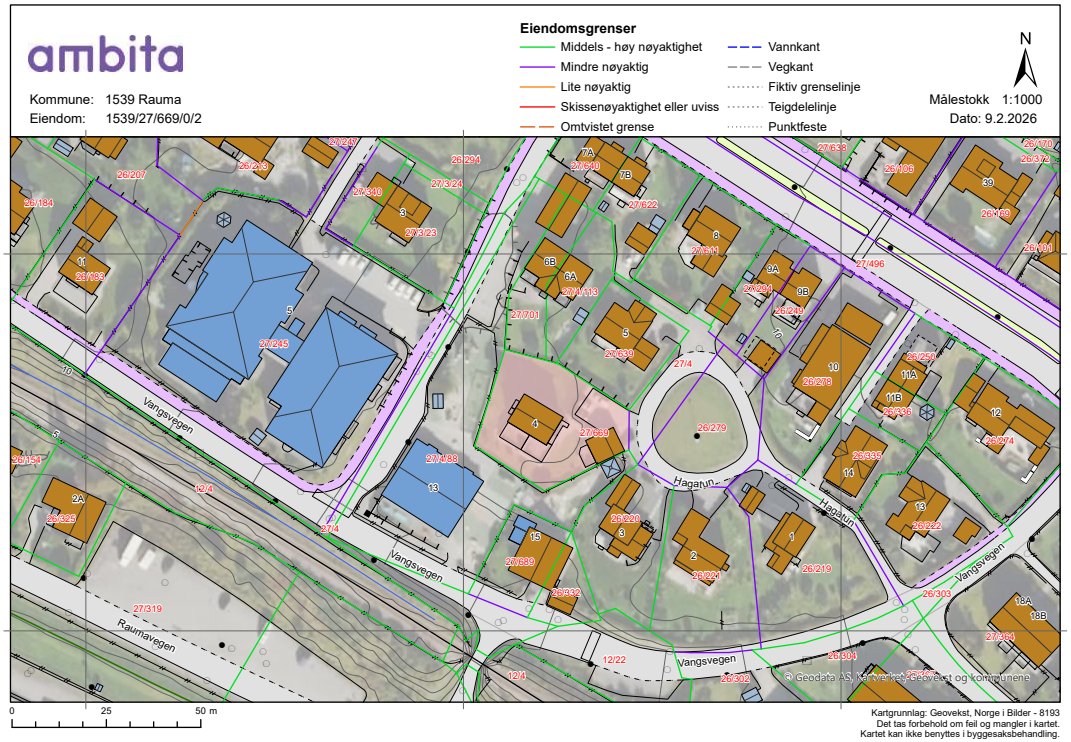
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	298,0	Igangset.till.:	19.10.1953
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	298,0	Midl. brukstil.:	27.09.1956
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	180779930			Antall etasjer:	3

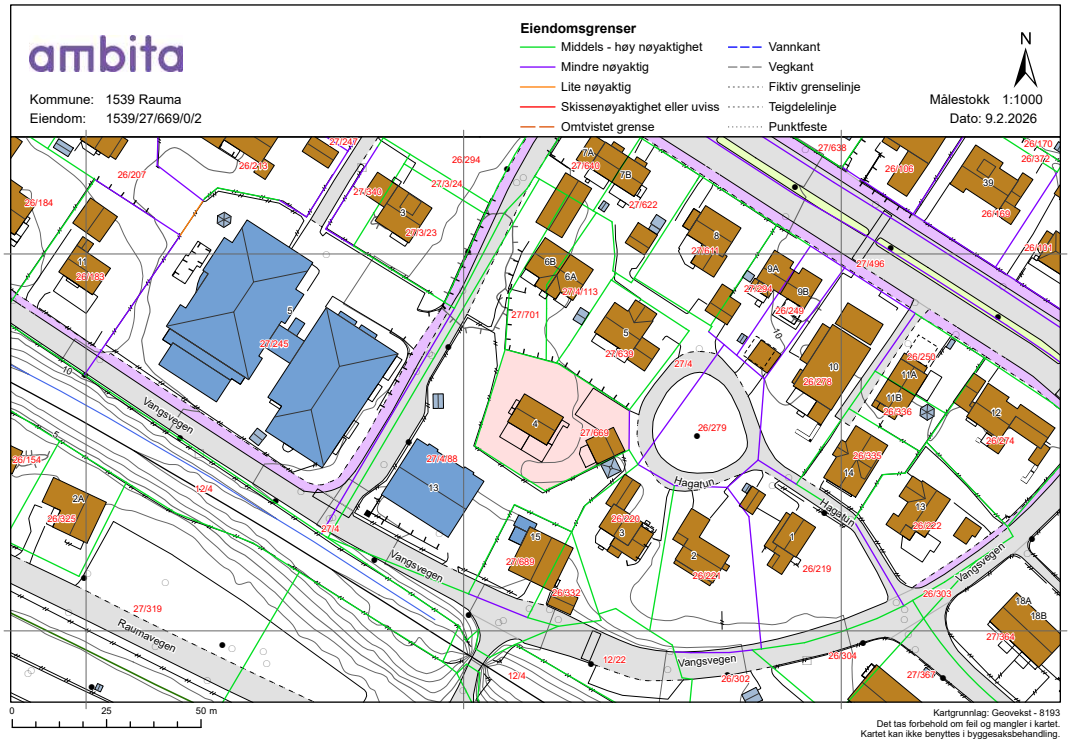
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			109,0		109,0				
H01	2		109,0		109,0				
H02			80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

V E D T E K T E R

for Neshagen, Åndalsnes, stadfestet av departementet 19/5-1948.

---

§ 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense (stiplet mot øst og vest, tomtegrense mot skogen og fjellet i nord og jernbanelinjen i sør). Innenfor dette område skal bygningene plaseres i forhold til gater, plasser og park-anlegg som vist på planen.
Bygningsrådet kan, etter tilråding fra reguleringsarkitekten, foreta mindre avvik i husplaseringen.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen og villamessig. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger i lovlig avstand fra nabogrense.

§ 3

Våningshusenes grunnflate kan være opp til 15% av tomtas nettoareal, dog ikke over 120 m^2.
Gesimshøyden for 2 etasjers hus må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høydene regnes fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
Taket skal være utformet som sadeltak med takvinkel fra 27° til 40°. Ens takvinkel må gjennomføres i samme byggeflukt.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, dispensere fra denne bestemmelse.

§ 4

Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m^3. Husdyrhold tillates ikke.

§ 5

Takoppbygg (arker o.l.) nedskjæringer eller vinduer i takflaten - undtatt takluker - tillates ikke.
På 1 etasjes hus kan dog med bygningsrådets samrykke tillates takoppbygg.

§ 6

Avvik i den viste tomteinndelingen kan tillates av bygningsrådet, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig. Butikker (event.med bensinstasjon) kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn finnes tilstedelig.

§ 7

Ved byggemeldinger skal bygningsrådet ha for øyet at bygningen får en god og harmonisk form som går godt inn i helhetsbildet. Særlig gjelder dette for de planlagte grendene - husgruppene omkring leikeplassene.

§ 8

Gjerder, helst som levende hegn, eller gjerder av tre eller netting av 1 m høyde skal settes opp mot regulert gate eller veg. Samme høyde skal også brukes på eventuelle grensegjerder til nabo. Avstand fra veg skal være minimum 1 m eller 4 meter fra vegens midtlinje.

§ 9

Innkjøringsveger fra Romsdalsvegen til de tomtene som grenser til denne tillates ikke når sidegater og parallellgater er blitt opparbeidet. De innkjøringsveger som til da måtte være opparbeidet må således forbys.

§ 10

Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken.

§ 12

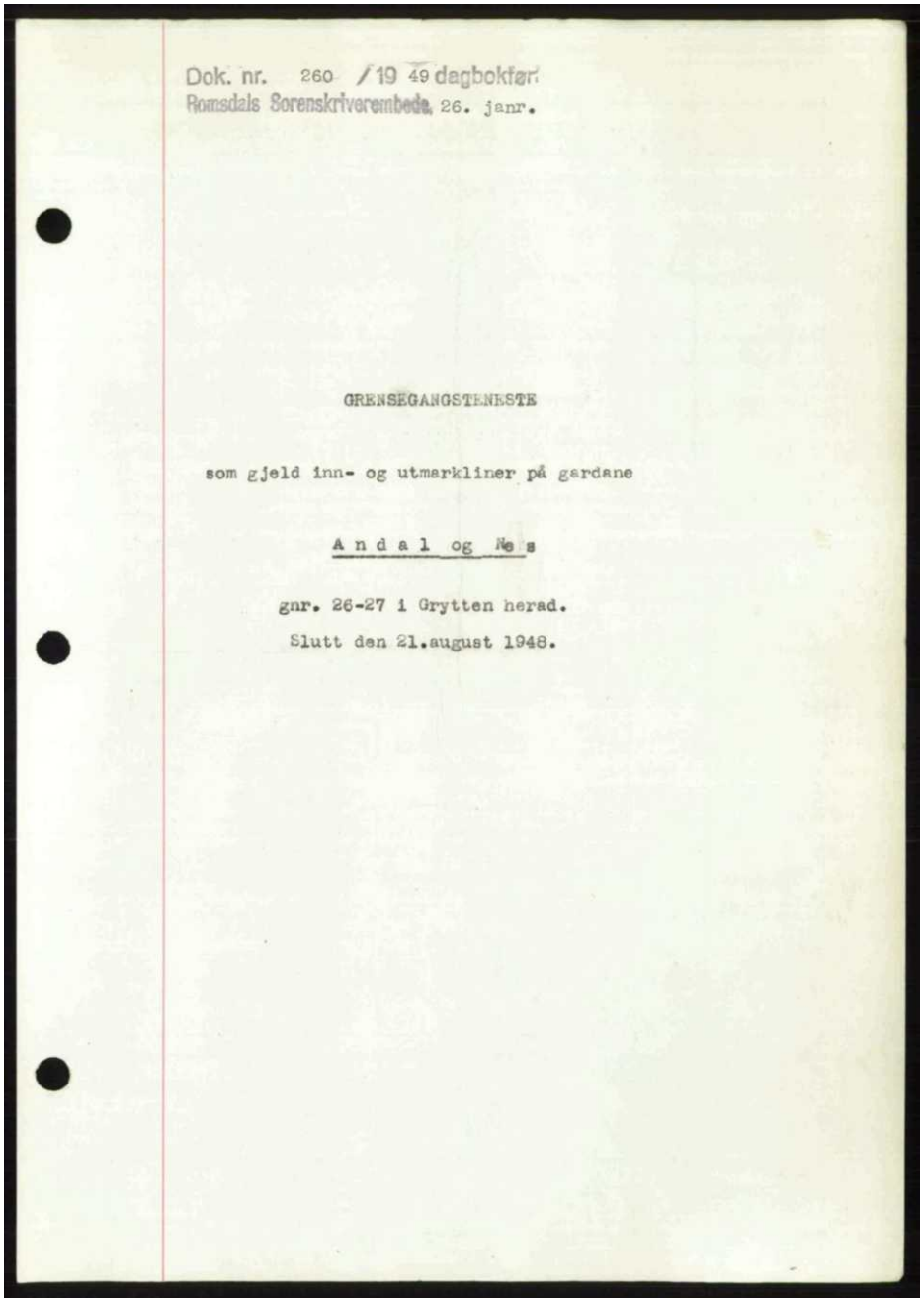
Fabrikker, verksteder og annen industriell virksomhet tillates ikke anlagt innen det regulerte område.

§ 13

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 14

Etter at disse vedtekter er trådt i kraft , er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere virksomhet som strider mot vedtektene.



Dok. nr. 260 /19 49 dagbokført
Romsdals Sorenskriverembede 26. jan.

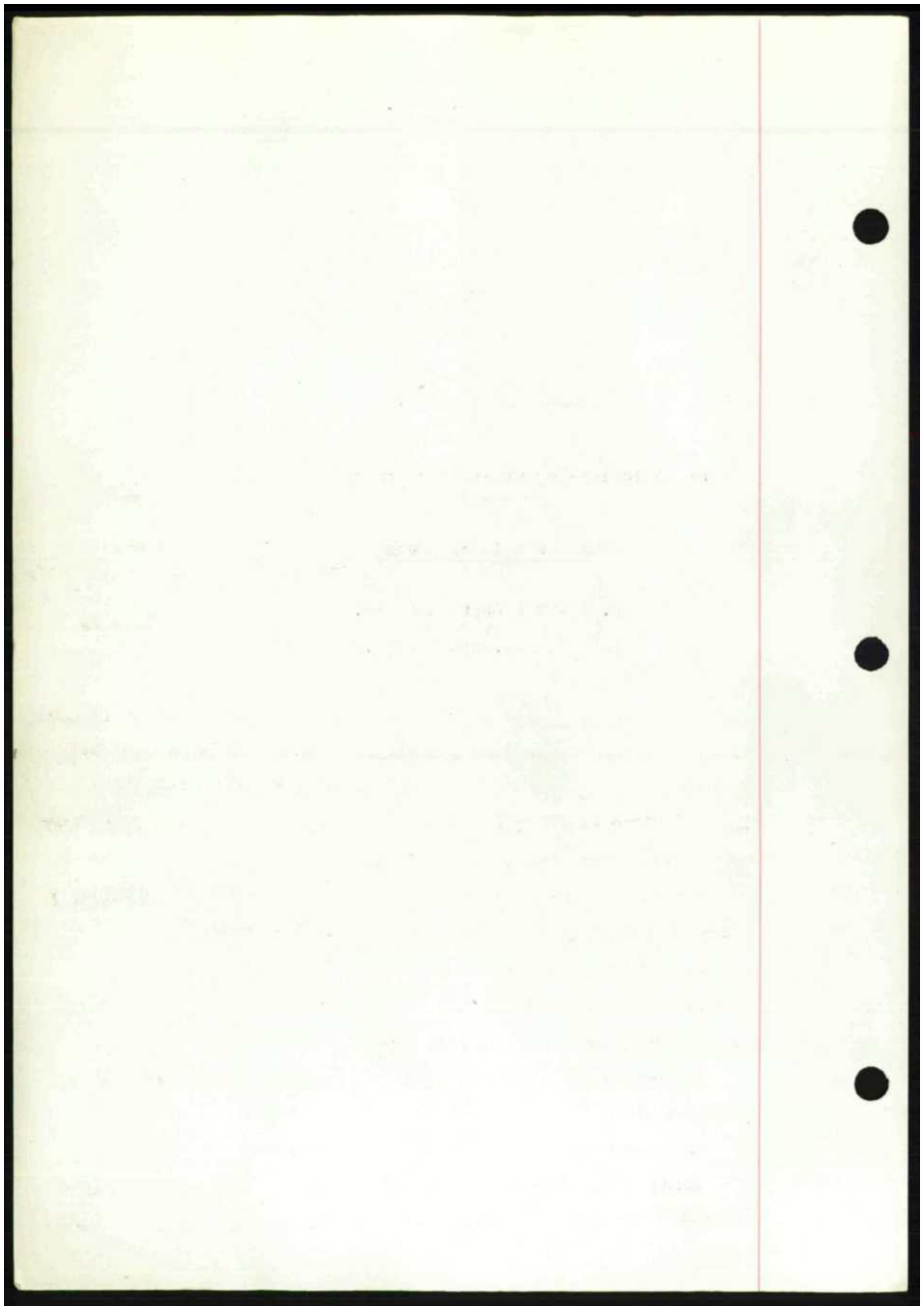
GRENSEGANGSTENESTE

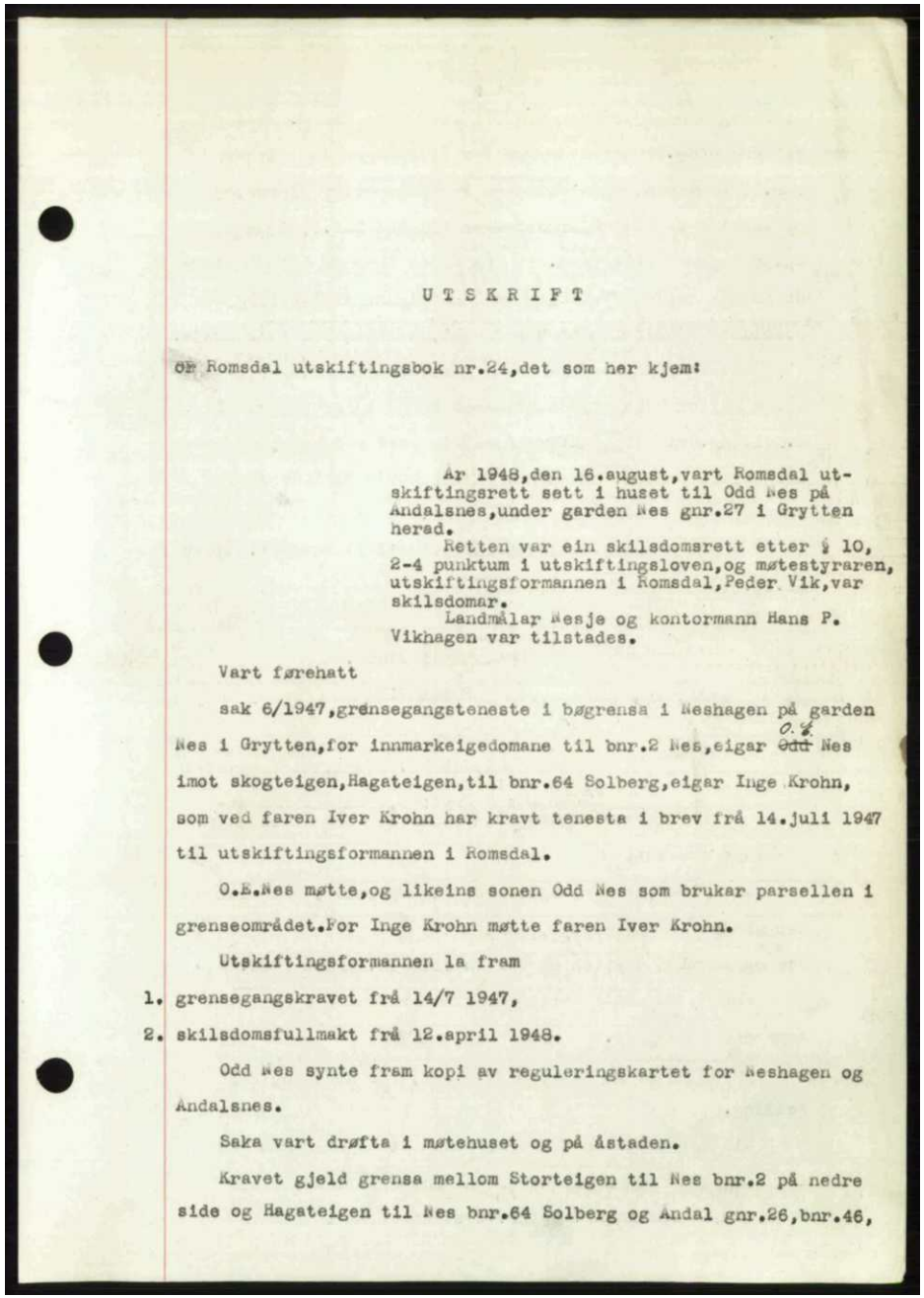
som gjeld inn- og utmarkliner på gardane

A n d a l og Ne s

gnr. 26-27 i Grytten herad.

Slutt den 21.august 1948.





U T S K R I F T

OF Romsdal utskiftingsbok nr.24,det som her kjem:

År 1948,den 16.august,vart Romsdal utskiftingsrett sett i huset til Odd Nes på Andalsnes,under garden Nes gnr.27 i Grytten herad.

Retten var ein skilsdomsrett etter § 10, 2-4 punktum i utskiftingsloven,og møtestyraren, utskiftingsformannen i Romsdal,Peder Vik,var skilsdomar.

Landmålar Nesje og kontormann Hans P. Vikhagen var tilstades.

Vart førehatt

sak 6/1947,grensegangsteneste i bøgrensa i Neshagen på garden Nes i Grytten,for innmarkeigedomane til bnr.2 Nes,eigar ~~Odd~~ O.E. Nes imot skogteigen,Hagateigen,til bnr.64 Solberg,eigar Inge Krohn, som ved faren Iver Krohn har kravt teneste i brev frå 14.juli 1947 til utskiftingsformannen i Romsdal.

O.E.Nes møtte,og likeins sonen Odd Nes som brukar parsellen i grenseområdet.For Inge Krohn møtte faren Iver Krohn.

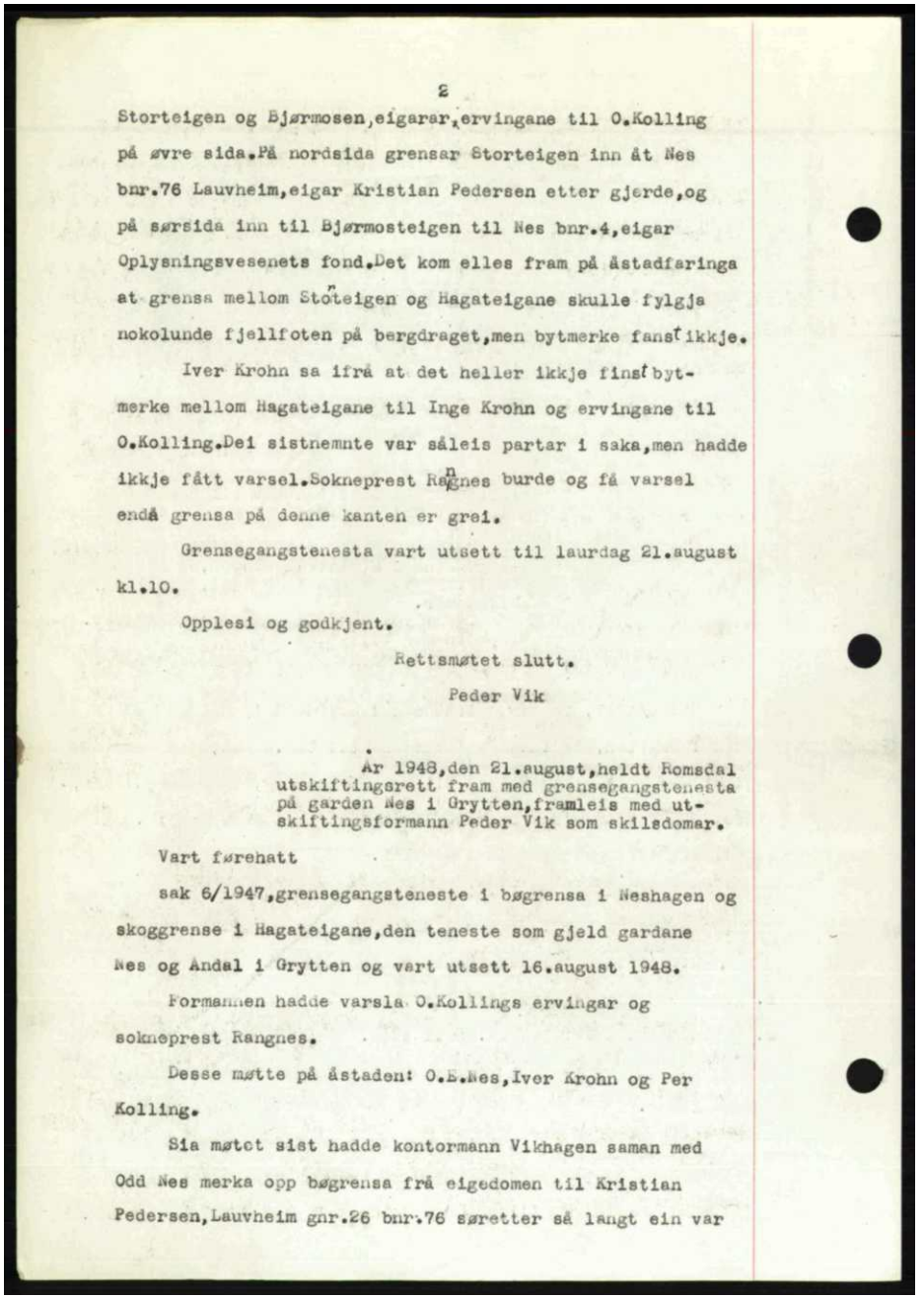
Utskiftingsformannen la fram

1. grensegangskravet frå 14/7 1947,
2. skilsdomsfullmakt frå 12.april 1948.

Odd Nes synte fram kopi av reguleringskartet for Neshagen og Andalsnes.

Saka vart drøfta i møtehuset og på åstaden.

Kravet gjeld grensa mellom Storteigen til Nes bnr.2 på nedre side og Hagateigen til Nes bnr.64 Solberg og Andal gnr.26,bnr.46,



2

Storteigen og Bjørmosen,eigarar,ervingane til O.Kolling på øvre sida.På nordsida grensar Storteigen inn åt Nes bnr.76 Lauvheim,eigar Kristian Pedersen etter gjerde,og på sørsida inn til Bjørmosteigen til Nes bnr.4,eigar Oplysningsvesenets fond.Det kom elles fram på åstadfaringa at grensa mellom Stoteigen og Hagateigane skulle fylgja nokolunde fjellfoten på bergdraget,men bytmerke fans ikkje.

Iver Krohn sa ifrå at det heller ikkje finst bytmerke mellom Hagateigane til Inge Krohn og ervingane til O.Kolling.Dei sistnemnte var såleis partar i saka,men hadde ikkje fått varsel.Sokneprest Rangnes burde og få varsel endå grensa på denne kanten er grei.

Grensegangstenesta vart utsett til laurdag 21.august kl.10.

Opplesi og godkjent.

Rettsmøtet slutt.

Peder Vik

År 1948,den 21.august,heldt Romsdal utskiftingsrett fram med grensegangstenesta på garden Nes i Grytten,framleis med utskiftingsformann Peder Vik som skilsdomar.

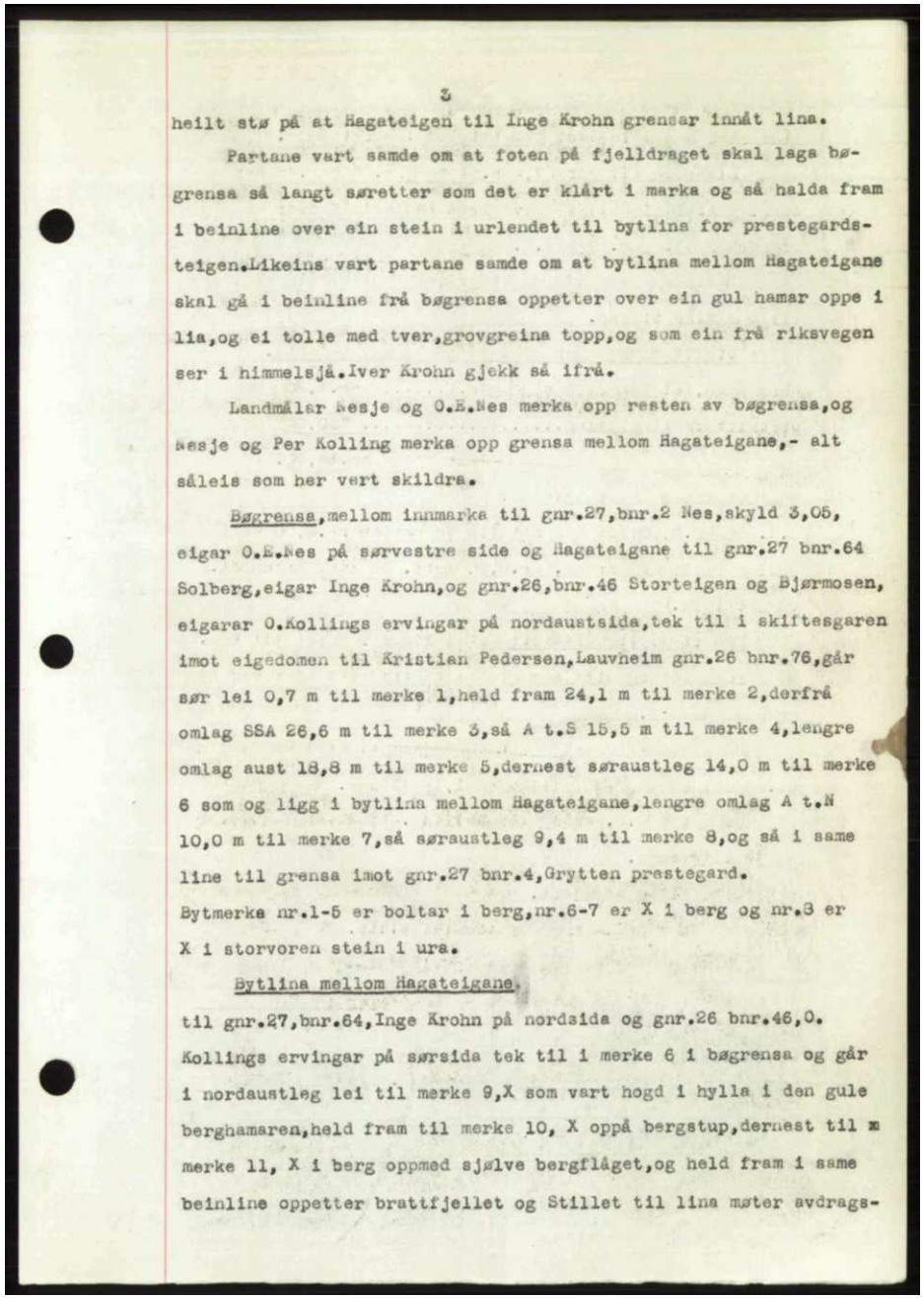
Vart førehatt

sak 6/1947,grensegangsteneste i bøgrensa i Neshagen og skoggrense i Hagateigane,den teneste som gjeld gardane Nes og Andal i Grytten og vart utsett 16.august 1948.

Formannen hadde varsla O.Kollings ervingar og sokneprest Rangnes.

Desse møtte på åstaden: O.E.Nes,Iver Krohn og Per Kolling.

Sia møtet sist hadde kontormann Vikhagen saman med Odd Nes merka opp bøgrensa frå eigedomen til Kristian Pedersen,Lauvheim gnr.26 bnr.76 søretter så langt ein var



3

heilt stø på at Hagateigen til Inge Krohn grensar innåt lina.

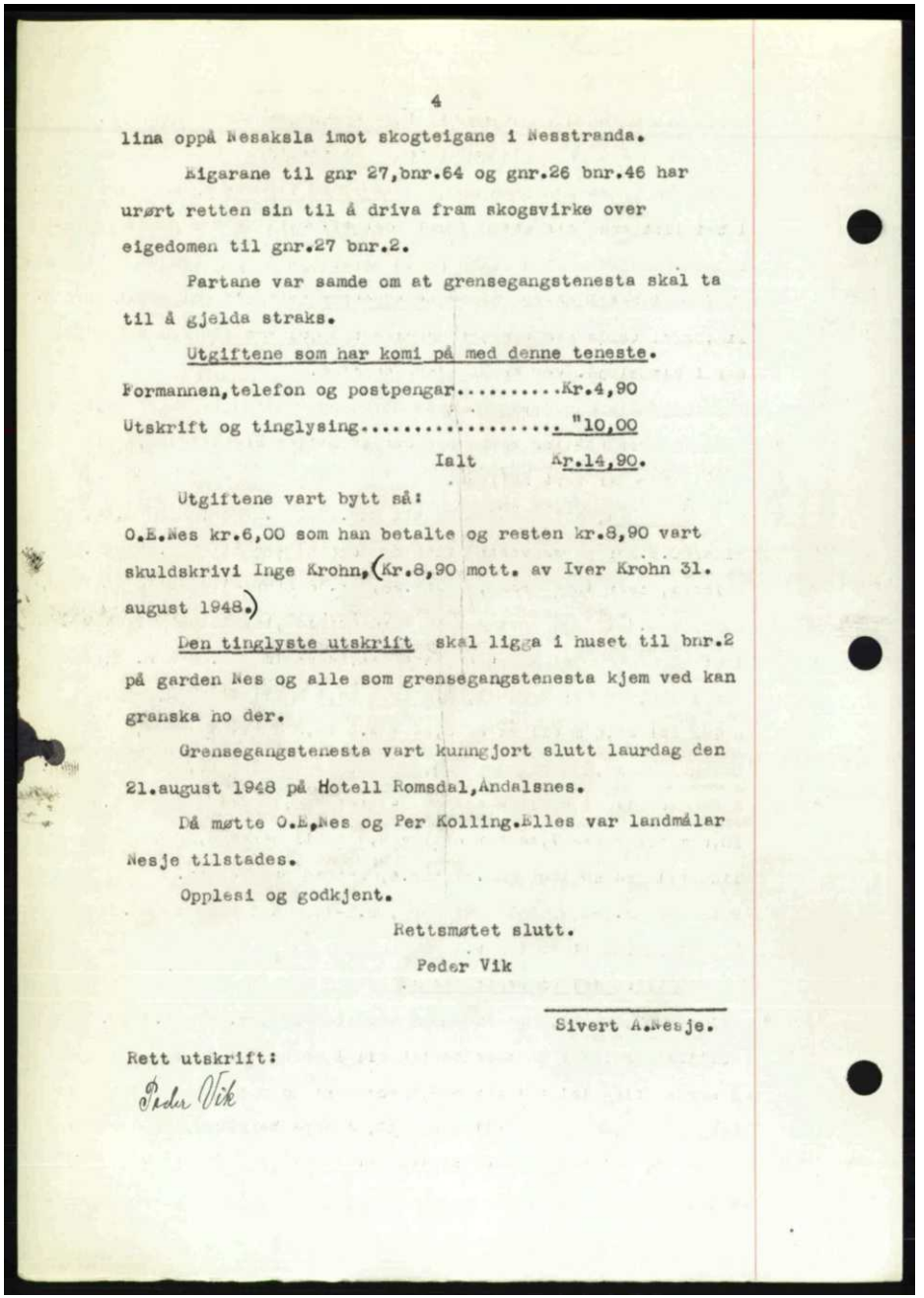
Partane vart samde om at foten på fjelldraget skal laga bøgrensa så langt søretter som det er klårt i marka og så halda fram i beinline over ein stein i urlendet til bytlina for prestegardsteigen.Likeins vart partane samde om at bytlina mellom Hagateigane skal gå i beinline frå bøgrensa oppetter over ein gul hamar oppe i lia,og ei tolle med tver,grovgreina topp,og som ein frå riksvegen ser i himmelsjå.Iver Krohn gjekk så ifrå.

Landmålar Nesje og O.E.Nes merka opp resten av bøgrensa,og Nesje og Per Kolling merka opp grensa mellom Hagateigane,- alt såleis som her vert skildra.

Bøgrensa,mellom innmarka til gnr.27,bnr.2 Nes,skyld 3,05, eigar O.E.Nes på sørvestre side og Hagateigane til gnr.27 bnr.64 Solberg,eigar Inge Krohn,og gnr.26,bnr.46 Storteigen og Bjørmosen, eigarar O.Kollings ervingar på nordaustsida,tek til i skiftesgaren imot eigedomen til Kristian Pedersen,Lauvheim gnr.26 bnr.76,går sør lei 0,7 m til merke 1,held fram 24,1 m til merke 2,derfrå omlag SSA 26,6 m til merke 3,så A t.S 15,5 m til merke 4,lengre omlag aust 18,8 m til merke 5,dernest søraustleg 14,0 m til merke 6 som og ligg i bytlina mellom Hagateigane,lengre omlag A t.N 10,0 m til merke 7,så søraustleg 9,4 m til merke 8,og så i same line til grensa imot gnr.27 bnr.4,Grytten prestegard.
Bytmerke nr.1-5 er boltar i berg,nr.6-7 er X i berg og nr.8 er X i storvoren stein i ura.

Bytlina mellom Hagateigane.

til gnr.27,bnr.64,Inge Krohn på nordsida og gnr.26 bnr.46,O. Kollings ervingar på sørsida tek til i merke 6 i bøgrensa og går i nordaustleg lei til merke 9,X som vart hogd i hylla i den gule berghamaren,held fram til merke 10, X oppå bergstup,dernest til m merke 11, X i berg oppmed sjølve bergflåget,og held fram i same beinline oppetter brattfjellet og Stillet til lina møter avdrags-



4

lina oppå Nesaksla imot skogteigane i Nesstranda.

Eigarane til gnr 27,bnr.64 og gnr.26 bnr.46 har urørt retten sin til å driva fram skogsvirke over eigedomen til gnr.27 bnr.2.

Partane var samde om at grensegangstenesta skal ta til å gjelda straks.

Utgiftene som har komi på med denne teneste.

Formannen,telefon og postpengar.....Kr.4,90
Utskrift og tinglysing....."10,00
Ialt Kr.14,90.

Utgiftene vart bytt så:
O.E.Nes kr.6,00 som han betalte og resten kr.8,90 vart skuldskrivi Inge Krohn,(Kr.8,90 mott. av Iver Krohn 31. august 1948.)

Den tinglyste utskrift skal ligga i huset til bnr.2 på garden Nes og alle som grensegangstenesta kjem ved kan granska no der.

Grensegangstenesta vart kunngjort slutt laurdag den 21.august 1948 på Hotell Romsdal,Åndalsnes.

Då møtte O.E.Nes og Per Kolling.Elles var landmålar Nesje tilstades.

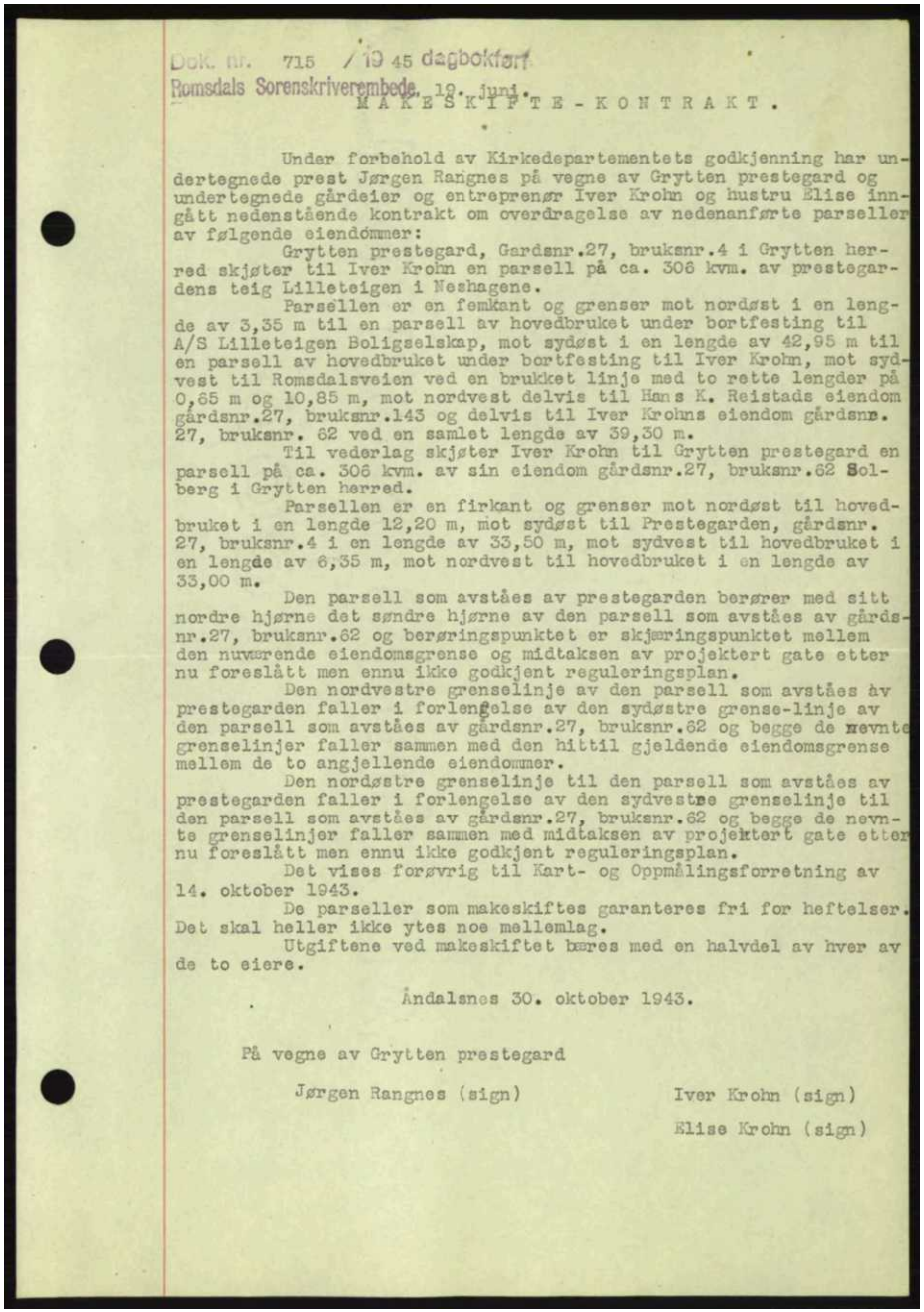
Opplesi og godkjent.

Rettsmøtet slutt.

Peder Vik

Sivert A.Nesje.

Rett utskrift:
Peder Vik



Dok. nr. 715 / 19 45 dagbokført
Romsdals Sorenskriverembede, 19. juni

M A K E S K I F T E - K O N T R A K T .

Under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning har undertegnede prest Jørgen Rangnes på vegne av Grytten prestegard og undertegnede gårdeier og entreprenør Iver Krohn og hustru Elise inngått nedenstående kontrakt om overdragelse av nedenanførte parseller av følgende eiendommer:

Grytten prestegard, Gardsnr.27, bruksnr.4 i Grytten herred skjøter til Iver Krohn en parsell på ca. 306 kvm. av prestegardens teig Lilleteigen i Neshagene.

Parsellen er en femkant og grenser mot nordøst i en lengde av 3,35 m til en parsell av hovedbruket under bortfesting til A/S Lilleteigen Boligselskap, mot sydøst i en lengde av 42,95 m til en parsell av hovedbruket under bortfesting til Iver Krohn, mot sydvest til Romsdalsveien ved en brukket linje med to rette lengder på 0,65 m og 10,85 m, mot nordvest delvis til Hans K. Reistads eiendom gårdsnr.27, bruksnr.143 og delvis til Iver Krohns eiendom gårdsnr. 27, bruksnr. 62 ved en samlet lengde av 39,30 m.

Til vederlag skjøter Iver Krohn til Grytten prestegard en parsell på ca. 306 kvm. av sin eiendom gårdsnr.27, bruksnr.62 Solberg i Grytten herred.

Parsellen er en firkant og grenser mot nordøst til hovedbruket i en lengde 12,20 m, mot sydøst til Prestegarden, gårdsnr. 27, bruksnr.4 i en lengde av 33,50 m, mot sydvest til hovedbruket i en lengde av 6,35 m, mot nordvest til hovedbruket i en lengde av 33,00 m.

Den parsell som avståes av prestegarden berører med sitt nordre hjørne det søndre hjørne av den parsell som avståes av gårdsnr.27, bruksnr.62 og berøringspunktet er skjæringspunktet mellem den nuværende eiendomsgrense og midtaksen av projektert gate etter nu foreslått men ennu ikke godkjent reguleringsplan.

Den nordvestre grenselinje av den parsell som avståes av prestegarden faller i forlengelse av den sydøstre grense-linje av den parsell som avståes av gårdsnr.27, bruksnr.62 og begge de nevnte grenselinjer faller sammen med den hittil gjeldende eiendomsgrense mellem de to angjellende eiendommer.

Den nordøstre grenselinje til den parsell som avståes av prestegarden faller i forlengelse av den sydvestre grenselinje til den parsell som avståes av gårdsnr.27, bruksnr.62 og begge de nevnte grenselinjer faller sammen med midtaksen av projektert gate etter nu foreslått men ennu ikke godkjent reguleringsplan.

Det vises forøvrig til Kart- og Oppmålingsforretning av 14. oktober 1943.

De parseller som makeskiftes garanteres fri for heftelser. Det skal heller ikke ytes noe mellemlag.

Utgiftene ved makeskiftet bæres med en halvdel av hver av de to eiere.

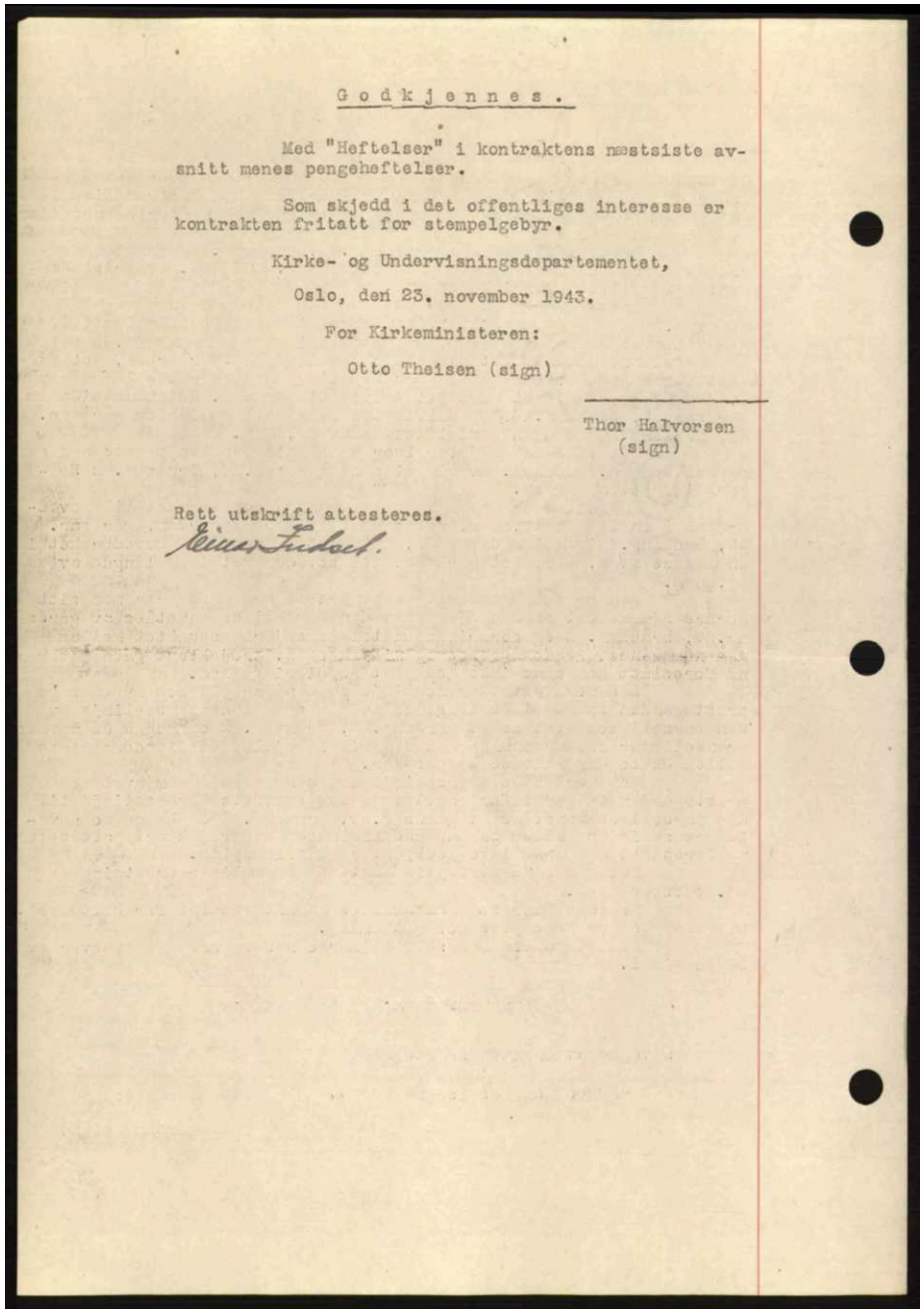
Åndalsnes 30. oktober 1943.

På vegne av Grytten prestegard

Jørgen Rangnes (sign)

Iver Krohn (sign)

Elise Krohn (sign)



G o d k j e n n e s .

Med "Heftelser" i kontraktens næstsiste avsnitt menes pengeheftelser.

Som skjedd i det offentliges interesse er kontrakten fritatt for stempelgebyr.

Kirke- og Undervisningsdepartementet,

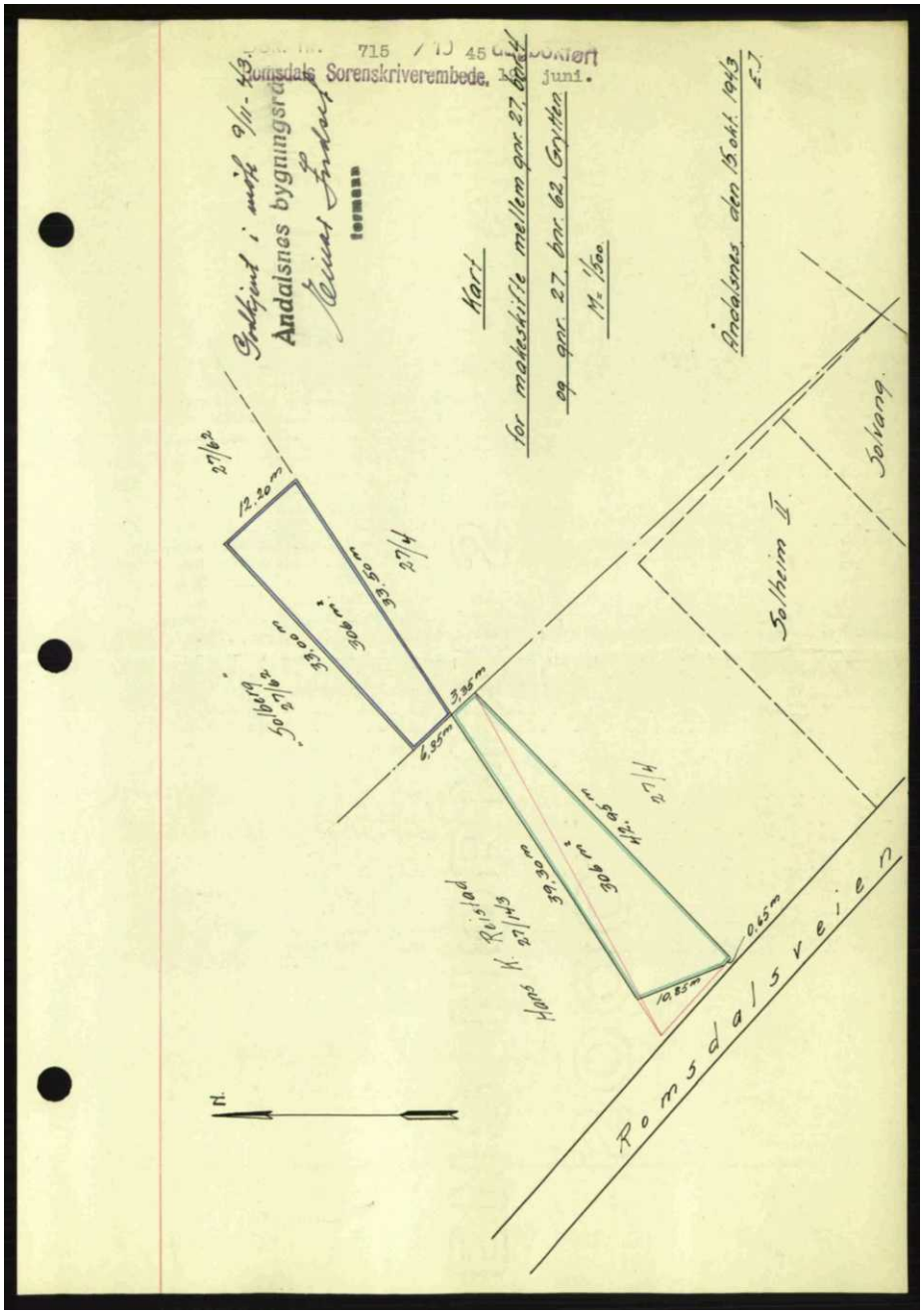
Oslo, den 23. november 1943.

For Kirkeministeren:

Otto Theisen (sign)

Thor Halvorsen
(sign)

Rett utskrift attesteres.
Elise Tidsel.


Romsdals Sorenskriverembede, 1 juni.
Andalsnes bygningsråd
Kart
for makeskifte mellom gnr. 27, bnr. 62, Gnr. 1
og gnr. 27, bnr. 62, Gnr. 1
M= 1/500
Andalsnes den 15 okt. 1943
Solheim II
Solvang
Romsdalsveien
0.65m
10.85m
6.95m
12.20m

Skd.J.№ 0357

Dok. nr. 992 / 19 47 d. O.F.
Romsdals Sorenskriverembete, 6. mai.

FESTEKONTRAKT.

Stempel mrk. kr. 15,- kass. her 5/5,47.

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

Undertegnede soknepresten — ~~residerende kapellan~~ — borifester herved under forbehold av Kirkedepartementets[1]) godkjenning til snekker Hjalmar Peder Fredly

en parsell på ca. 525 kvm. av

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

bruks nr. 4 i Grytten herred.

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

Parsellen er en del av prestegårdens skogteig - Skjertnesteigen i Nesstranden og grenser mot nord i en lengde av ca. 25 m. til høyeste kant av skråningen mot riksvegen,- mot øst ved en rett linje på ca. 20 m. til en parsell under bortfesting til Sverre P. Målones ,- mot syd ved en rett linje på ca. 25 m. til prestegårdens skog , og mot vest ved en rett linje på ca. 22 m. til prestegårdens skog.

Det vises forøvrig til skisse av 26.juli 1945 utarbeidet av herr skogforvalteren i Møre.

Parsellen oppmåles i terrenget overensstemmende med de ovenfor angitte mål , og merker nedsettes i hvert av de to søndre hjørner og i vestre og østre grenselinje ca. 4 m. syd for veiskråningens kant.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1. august 1944.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 42,00 som betales til soknepresten — ~~den residerende kapellan~~ eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — ~~innen~~ med kr. 101,50 som avgift fra 1/8 1944 til 31/12 1946 såsnart kontrakten er godkjent , senest innen utgangen av 1946.Senere med den årlige avgift innen hvert av de følgende års 1. nov.

[1]) Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som nårsomhelst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser.

T. & J. 1000. 11. 46.

När 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks. oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelse, men bare forhold av annen art slik som verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.

   Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

   For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opptrinsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.
6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet forbrutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

   Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.

   Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.
7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

   Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.
9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembetet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.

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

12. Festeren gies rett til å opparbeide adkomst vei inntil 2,5 m. bred til riksvegen fra parsellens vestre grense langs kanten av skråningen mot riksvegen etter prestegårdstilsynets nærmere anvisning. Opparbeiding og vedlikehold av vegen må skje uten utgift for prestegården.
13. Prestegården har rett til å bruke den adkomstveg som er nevnt i post 12 ved framdrift av sit skogsvirke og salgsvirke.x
14. Festeren av nærværende parsell avstår til festeren av naboparsellen mot øst rett til i fellesskap med seg å bruke den adkomstveg som er nevnt i post 12, og videre rett for festeren av naboparsellen til å opparbeide , vedlikeholde og bruke en adkomstveg til sin parsell , lagt i forlengelsen av førstnevnte adkomstveg langs øvre kant av skråningen mot riksvegen etter prestegårdstilsynets nærmere anvisning.
14b. Det kan ikke reises krav mot prestegården i tilfelle utrasing i skråningen mot riksvegen.
15. Festeren plikter å gjerde inn parsellen.
16. Festeren gis rett til å ta opp brønn på prestegårdens eiendom syd for parsellen og til å legge vannledning fra brønnen til parsellen.Brønnen må inngjerdes av festeren som også må holde gjerdet i forsvarlig stand. I tilfelle brønnen med vannledning skulde bli til hinder for prestegårdens bruk av sin eiendom plikter festeren å flytte disse innretninger etter prestegårdstilsynets nærmere anvisning.
17. I tilfelle nabofesteren mot gjør bruk av den vegrett som er nevnt i postene 12 og 14 , skal nabofesteren delta i opparbeidelsen og vedlikeholdet av den del av vegen som ligger vest for denne parsell. Nabofesteren holder alene port i gjerdet mellom de to parseller.

Åndalsnes 17. oktober 1946.

Som bortfester :
for Grytten prestegård

Jørgen Rangnes.
(sign.)

Som fester :

Hjalmar Fredly.

x " og salgsvirke " tilføyet av skogforvalteren.
C.I.Vogt.
(sign.)

Vend.

G O D K J E N N E S

På vilkår av at kontrakten - innen 1 måned fra i dag

blir påført stempelmerker for kr.15,00 som kasseres.

Post 16 går ut. Det må opprettes særskilt kontrakt om rett for festeren til anlegg av brønn og vannledning på prestegårdens grunn.

Kirke- og Undervisningsdepartementet

Oslo , den 30. januar 1947.

Kaare Fostervoll.
(sign.)

Thor Halvorsen
(sign.)

G O D K J E N T

Da den foretatte avgiftsregulering er rekvirert av Opplysningsvesenets fond v/Kirke- og undervisningsdepartementet i medhold av kontraktens post 2, og omkostningene ved reguleringen etter samme kontraktsbestemmelse skal bæres av rekvirenten, er avgiftsreguleringen fritatt for stempelavgift, jfr. stempellovens § 20.

Oslo, 29.9.71
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem

HAGATUN 4

Nabolaget Neshagen/Mjelva - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Neshagen	Linje 424, 483	**3 min** 0.2 km
Åndalsnes stasjon	Linje R65	**17 min** 1.4 km
Molde Lufthavn, Årø		**1 t 33 min**

SKOLER

Åndalsnes barneskole (1-7 kl.)	231 elever, 14 klasser	**10 min** 0.8 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	200 elever, 9 klasser	**12 min** 1 km
Rauma videregående skole	300 elever	**14 min** 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Åndalsnes	**10 min**
Kople Grand Hotel Åndalsnes	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

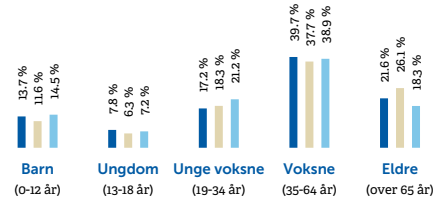
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Preg barnehager Åndalsnes (1-5 år)	51 barn	**3 min** 0.3 km
Myra barnehage (1-5 år)	36 barn	**13 min** 1.1 km
Åndalsnes naturbarnehage (0-5 år)	40 barn	**22 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åndalsnes	**13 min**
Kiwi Øran	**14 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

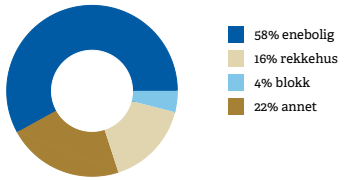
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Sandvolleyballbane	Sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
Øran kunstgressbane	Fotball	**5 min** 0.4 km
Kick Rauma		**13 min**
Helsebanken Åndalsnes		**16 min**

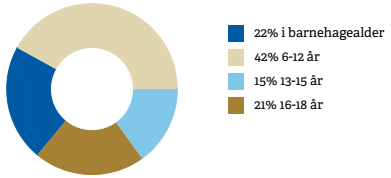
BOLIGMASSE



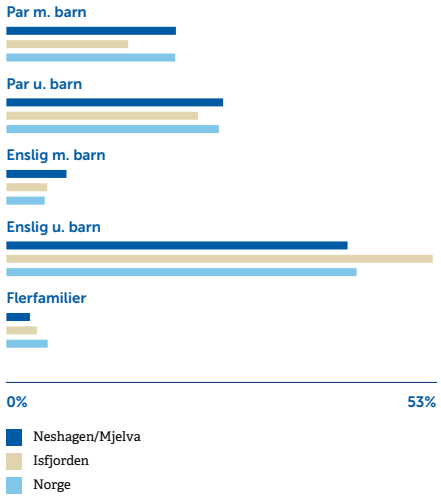
VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	**14 min**
Apotek 1 Åndalsnes	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

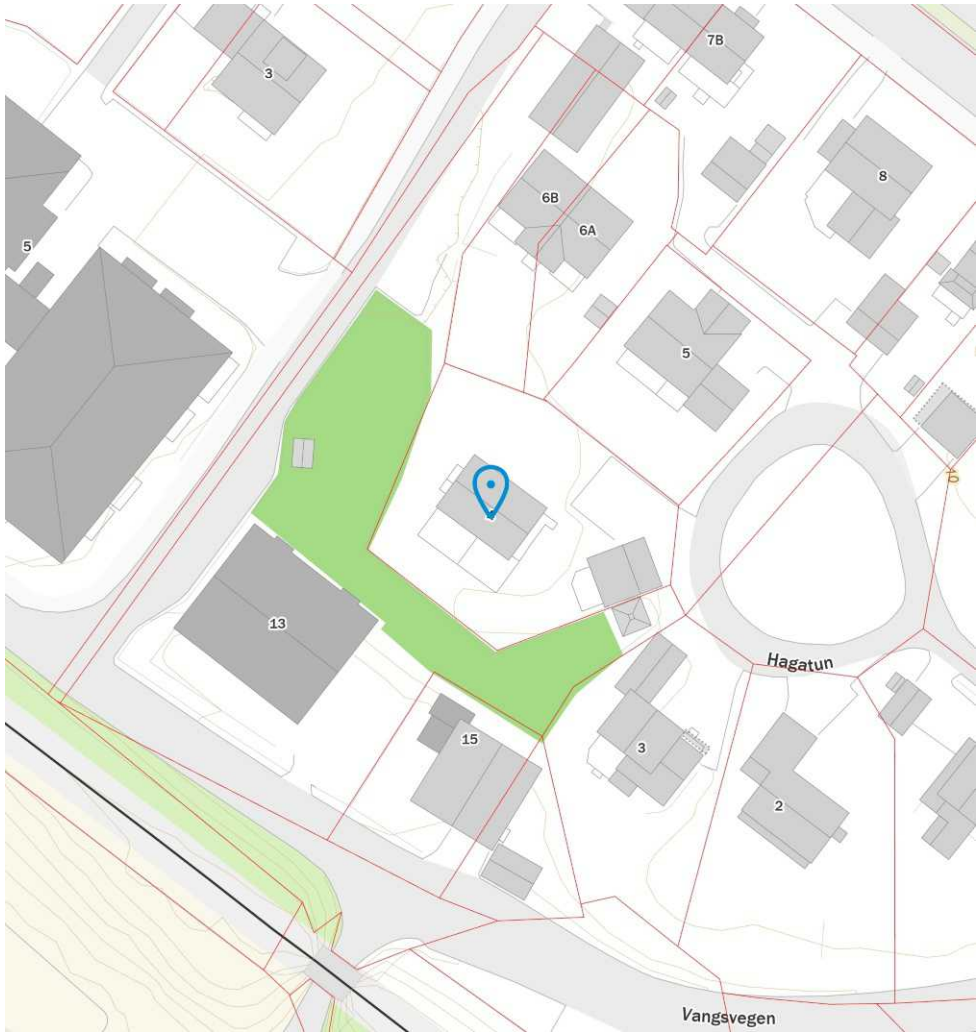


SIVILSTAND

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

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





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

enova

Energiattest

Adresse	
Hagatun 4B, 6300 ÅNDALSNES	
Dato for energimerking **09.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293319**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180779930**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **669**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
141,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
136,07 kWh/m²	**16 152 kWh**

Hagatun 4B, 6300 ÅNDALSNES

Detaljering

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

Hagatun 4B, 6300 ÅNDALSNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Notater

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: 13260052 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Hagatun 4, 6300 Åndalsnes.
Gnr. 27, Bnr. 669, Snr. 2, 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 11 500,- 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: 13260052
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no