

Velkommen til

Bjørmosen 11 B, 6300 Åndalsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjørmosen 11 B
6300 Åndalsnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1990
BRA/BRA-i	206 / 172 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bjørmosen 11 B, 6300 Åndalsnes

Registerbetegnelse
Gnr. 27, Bnr. 520, Rauma kommune.
Gnr. 27, Bnr. 519, Rauma kommune. Ideell andel 1/20 i realsameie.

Pris

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 655 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 500,-

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

Sum omkostninger kr 138 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 053,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann/avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 172 m²
BRA - e: 34 m² (garasje, sportsbod og frittstående bod)
BRA totalt: 206 m²
TBA: 43 m²
GUA: 222 m²
ALH: 22 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt. Det er montert elbil-lader ved garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 437 m² på eiet tomt.
Tomt opparbeidet med plener og prydbusker. Innkjøring med belegningsstein og med parkering på egen tomt.

Det gjøres oppmerksom på at frittstående bod er oppført helt inntil og delvis over felles tomtegrense med gnr. 27, bnr. 509, jfr. vedlagte kartutsnitt. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på at hjemmelshaver til (matrikkel) ga tillatelse til at deler av «bygningen» kunne oppføres over felles tomtegrense. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Byggeår
Boligen er oppført i 1990, kjøkken tilbygget i 2006 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Hovedetasje: Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Underetasje: Hall, 2 soverom, bad, badstue, vaskerom, walk-in closet og bod.
Loft: Loftstue/kontor.

Eksternt bruksareal:
Underetasje: Sportsbod og garasje.
Frittstående bod.

Innhold iht. tilstandsrapport.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har klikkvinyl på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendige tak. Flis over kjøkkenbenker. Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter/dører og heltre benkeplater. Enkelte overskap med glassdører. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i hovedetasje: Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis og malt strie på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Foliert innredning med heldekkende servant. Innfliset badekar. Gulvmontert toalett. Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon, og med tilluft via spalte i dørkarm.

Bad i underetasje: Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis og malt strie på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Foliert innredning med heldekkende servant. Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon, og med tilluft via spalte i dørkarm. Elektrisk avtrekksvifte som tilleggsventilasjon.

Badstue: Badstue har flislagt gulv, samt trepanel på vegger og innvendig tak. Faste benker i tre. Ventiler mot tilliggende bad. 6 kW badstueovn type Tylø, montert på egen sikringskurs.

Vaskerom: Vaskerom har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt puss og våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak. Malt innredning med laminat benkeplate og nedfelt vaskekum i stål. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon, og med tilluft via spalte i dørkarm.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligområde i Bjørmosen på Åndalsnes. Gangavstand til Åndalsnes sentrum med butikker, jernbanestasjon, barnehager og skoler, samt idrettsanlegg.

Åndalsnes regnes som "Norges tindehovedstad" og er et senter for fjellsport i Norge. Byen er omkranset av Trolltindan, Vengetindan og Romsdalshornet. Det er derfor kort vei til fantastiske og populære turområder og turløyper både på sommer- og vinterstid.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei.

Byggemåte
Takkonstruksjon av takstoler i tre, med taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast. Fastmontert takstige. Yttervegger i isolert bindingsverk, med liggende malt trekledning på utside. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer av tre med 2-lags energiglass i forbindelse med tilbygg på kjøkken, samt på soverom i hovedetasje. Vindu i aluminium og 2-lags isolerglass i vaskerom. Hoveddør i malt tre og 3-lags glass. Heveskyvedør i malt tre og 2-lags energiglass i stue. Heveskyvedør i malt tre og 2-lags isolerglass i stue. Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass i soverom i hovedetasje. Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass på loftstue Leddport i malt tre med motorisert åpning i garasje. Nordvestvendt veranda på betongdekke over garasje, med utgang fra stue. Det er lagt membran og fliser på betongdekket. Knekkarmmarkise over deler av verandaen. Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner med utgang fra stue. Nordøstvendt luftveranda i trekonstruksjoner, med utgang fra soverom i hovedetasje. Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner med utgang fra loftstue. Platting i trekonstruksjoner ved hovedinngang. Trapp i trekonstruksjoner i forbindelse med veranda over garasje. Enkelte trapper i naturstein i terrenget.

Enkel utebod oppført med fundamentering på lecablokker. Uisolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning. Vinduer med enkle glass. Ytterdør i tett malt utførelse. Takkonstruksjon av sperrer og taktro og med tekking av pappshingel. Bjelkelag med malt tregulv innvendig.

Dette iht. tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.04.1990 (gjelder underetasje og 1. etasje).

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Rekkverk på balkong
- Røykvarslere montert
- Brannslukkingsutstyr montert

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg til kjøkken datert 20.11.2001. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder loftstue/kontor som på byggegodkjente tegninger er benevnt som uinnredet loft.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Det samme gjelder utbygging av kjøkkenet. Kjøper er selv ansvarlig for å omsøke tiltakene hos bygningsmyndigheten i kommunen. Det vil innebære en søknadsprosess etter TEK 17 og kjøper må påregne en del kostander til søknadsprosess og bygningsmessige tiltak for å få tiltaket godkjent. Vi oppfordrer interessenter om å ta kontakt med en bygningssakskyndig for å avklare omfanget av en slik søknadsprosess og kostnadene med å få tiltakene godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og kostnadsmessige konsekvenser knyttet til dette/ulovlighetene, kfr. oppdragsansvarlig.

I stuen er det satt inn to ekstra vindu mot baksiden. Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle

konsekvenser knyttet til manglende søknad/godkjenning.

Det foreligger ingen byggemelding/godkjenning av uteboden fra 2025. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet manglende byggemelding/godkjenning. På eiendommen er det i 2025 oppført en frittstående bod som etter gjeldende regler er søknadspliktig. Boden er plassert mindre enn 1 meter fra nabogrensen, noe som medfører krav om byggesøknad og kommunal godkjenning. Det foreligger ikke søknad, godkjenning, tegninger eller ferdigattest for tiltaket. Boden er dermed oppført uten nødvendig tillatelse fra kommunen og anses som et ikke-godkjent byggverk. Kjøper må påregne at kommunen kan kreve innsending av søknad i ettertid, dokumentasjon, eventuelle bygningsmessige endringer for å tilfredsstille gjeldende krav, eller i ytterste konsekvens tilbakeføring/riving dersom tiltaket ikke kan godkjennes. Kjøper overtar risiko og kostnader knyttet til eventuell søknadsprosess og oppfølging.

Oppvarming
Luft-luft varmepumpe med innedel i stue. Elektriske varmekabler på begge bad samt i alle rom i underetasje med unntak av bod og walk-in closet. Vedovn på stue og i hall. Panelovner.

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

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

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

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

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

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

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Bjørmosen (planid 630009188) og ligger i et område regulert til boliger, trafikkområder, friområder og fellesområder.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 153900109) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensynssone ras- og skredfare og hensynssone 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 949 609,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 798 436,-.

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
Klas Bertil Larsson og Annbjørg Barstad Larsson

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5369
Dato: 19.06.1989
Best. om vann/kloakkledn.

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

Andre relevante opplysninger
Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 16 datasett:
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Aktsomhetskart for steinsprang

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

Se vedlagt områdeanalyse.

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.

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

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 450,-
Fotograf kr. 3 790,-
Tilstandsrapport kr. 20 000,-
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 Olav Brevik (siv.ing.).
- Fotograf EFEKT
- 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 17-03-2026 av Bjørn Olav Brevik i Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Følgende bygningsdeler ha fått TG2:
- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige trapper-
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav
- 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
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldingstegninger angir uinnredet loft, mens det i dag er loftstue/kontor i etasjen. Det foreligger ikke tegninger av uteboden.

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? Smøremembran på betong Ny flis på badgolv 2. etg. Firmanavn: Geir Bjerke. Hvilket år ble jobben fullført? 2012. Tatt bort gammel golvflis. Hvilket år ble jobben fullført? 2012.

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

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ny balkongdør stue 2. etg. Firmanavn: Haugan Bygg. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Ny balkongdør soverom 2. etg. Firmanavn: Slettaløkken Tømrerservice AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2020. Fornyelse og utbygging av kjøkken Rørleggerarbeid: Harald Sylte AS Elektriker: A. Spjelkavik as. Firmanavn: Byggmester Gridset AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2006.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Vanninntrenging januar 2017. Ny kum og dreneringsrør mot øst. Nye dreneringsrør i front. Firmanavn: Rauma Bygdeservice, Terje Kavli. Hvilket år ble jobben fullført? 2017.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? y avtrekksvifte kjøkken. Firmanavn: A. Spjelkavik AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2006.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? y brannmur og peisovn på stue. Firmanavn: Tor Amundsen AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? nstallasjon elbil lader. Firmanavn: A. Skare AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2020.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Påbygg kjøkken 2006. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Søknadspliktig fasadeendring.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Loft isolert og lagt golv.

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde? Rapport om rasfare 2016.

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 17.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.02.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 05.04.1990
- Bygningstegninger
- Områdeanalyse
- Eiendomsrapport
- Tinglyst erklæring datert 19.06.1989
- Reguleringsbestemmelser
- Eiendomskart
- Energimerking

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

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

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

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

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


















PORSCHE
24
CHAMPION











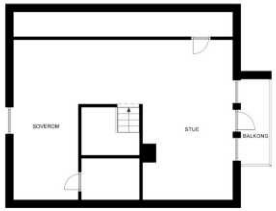



GAUPEN

Plantegning







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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
RAUMA kommune
gnr. 27, bnr. 520

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26013 **Eiendomsverdi ref nr:** UF5446

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

SIVILINGENIØR BJØRN OLAV BREVIK

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

Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

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



Rapportansvarlig

Bjørn Olav Brevik

bjorn@bobrevik.no
907 61 537

trv
Tingvoll Residential Valuer

SIVILINGENIØR BJØRN OLAV BREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1990 og er tilbygget i 2006.

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.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av takstoler i tre, med taktekking av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Fastmontert takstige.
Yttervegger i isolert bindingsverk, med liggende malt trekledning på utside.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer av tre med 2-lags energiglass i forbindelse med tilbygg på kjøkken, samt på soverom i hovedetasje.
Vindu i aluminium og 2-lags isolerglass i vaskerom.
Hoveddør i malt tre og 3-lags glass.
Heveskyvedør i malt tre og 2-lags energiglass i stue.
Heveskyvedør i malt tre og 2-lags isolerglass i stue.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass i soverom i hovedetasje.
Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass på loftstue
Leddport i malt tre med motorisert åpning i garasje.
Nordvestvendt veranda på betongdekke over garasje, med utgang fra stue.
Det er lagt membran og fliser på betongdekket.
Knekkarmmarkise over deler av verandaen.
Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner med utgang fra stue.
Nordøstvendt luftveranda i trekonstruksjoner, med utgang fra soverom i hovedetasje.
Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner med utgang fra loftstue.
Platting i trekonstruksjoner ved hovedinngang.
Trapp i trekonstruksjoner i forbindelse med veranda over garasje.
Enkelte trapper i naturstein i terrenget.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje har parkett og flis på gulv, veggflater med tapet og malt strie, samt malt panel og malte himlingsplater i innvendig tak.
Garasje og sportsbod har betonggulv, malte pussede vegger, samt betong i innvendig tak.
Hovedetasje har klikkvinyl på gulv, veggflater med malte plater og tapet, samt beiset panel og malte himlingsplater i innvendig tak.
Loftetasje har laminat på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendig tak.
Vedovn med glassdør og med glassplate på gulv i stue.
Vedovn med tett dør og flislagt gulv under i hall.
Innvendig trapp i trekonstruksjoner med trinnfornyere i eik.
Malte fyllingsdører som innerdører.
Skyvedør mellom trapp og loftstue.
Garderobeinnredning i walk-in closet.
Skyvedørsgarderober i hovedsoverom, soverom i hovedetasje og hall.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasje:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis og malt strie på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Foliert innredning med heldekkende servant.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon, og med tilluft via spalte i dørkarm.
Elektrisk avtrekksvifte som tilleggsventilasjon.

Vaskerom
Vaskerom har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malt puss og våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Malt innredning med laminat benkeplate og nedfelt vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon, og med tilluft via spalte i dørkarm.

Bad i hovedetasje:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis og malt strie på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Foliert innredning med heldekkende servant.
Innfliset badekar.
Gulvmontert toalett.
Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon, og med tilluft via spalte i dørkarm.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har klikkvinyl på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendige tak.
Flis over kjøkkenbenker.
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter/dører og heltre benkeplater.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har flislagt gulv, samt trepanel på vegger og innvendig tak.
Faste benker i tre.
Ventiler mot tilliggende bad.
6 kW badstueovn type Tylø, montert på egen sikringskurs.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.
200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.
Boligen er ventilert med friskluft gjennom ventiler i vinduer/vegg og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Luft-luft varmepumpe med innedel i stue.
El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på 18 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Varmekabler i baderomsgulv i hovedetasje, samt alle boligrom i underetasje med unntak av bod og walk-in closet.
Panelovner som oppvarming.
Montert elbil-lader.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i skrått terreng på byggegrunn av løsmasser.
Kjellermurer/yttervegger i underetasje i leca, med pusset utside.
Enkelte støttemurer i naturstein og betongstein på framside av

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Beskrivelse av eiendommen

bygningen.
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast.

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

Boligen har forskriftsmessig monterte røykvarslere.
Boligen har også slokkeredskap, men denne er av eldre dato.
Noe mangler ihht dagens krav med hensyn til rekkverk på veranda og sikring av støttemur.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldingstegninger angir uinnredet loft, mens det i dag er loftstue/kontor i etasjen.

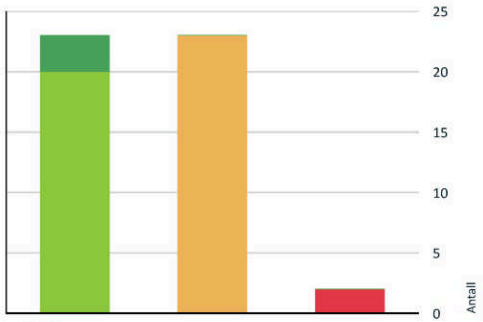
Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger over bygningen

Sammendrag av boligens tilstand

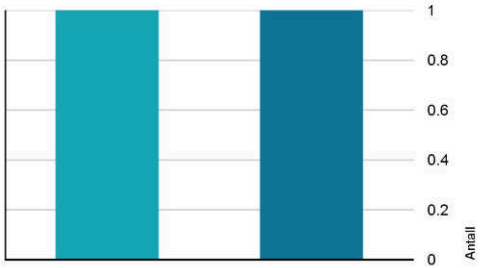
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
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.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

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

2006	Tilbygg	Tilbygget del av kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av betongtakstein fra byggeåret.

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

Stedvis noe mose på tekking.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes for å forhindre at fuktighet holder seg i taksteinen, noe som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen. Dette vil også redusere risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Lett mose på tak



Taktekking fra byggeåret

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
Vindskier i tre med gavlbeslag av plast.
Fastmontert takstige.
Beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på fasade og konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeåret, med liggende malt trekledning på utside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller etterisolering av ytterveggene for å forbedre tetthet og isoleringsevne, slik at varmetap og risiko for trekk og fuktskader reduseres. Eldre vegger kan medføre økte energiutgifter og redusert bokomfort.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av takstoler i tre.
Det er påvist fuktskjolder på plater i kneveggkott mot vest, eier opplyser at platene hadde fuktskjolder da de ble anskaffet og montert.
Fuktmåling viser at bygningsdelen er helt tørr på befaringsdagen.

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

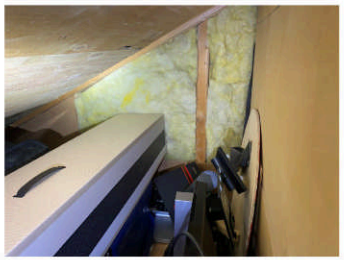
Det er noe utildekket isolasjon på kott på loft, dette kan medføre både kondensproblematikk og støvproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Tiltak:

Det bør monteres dampsperre på varm side av isolasjonen for å hindre kondens og redusere risiko for fuktskader og støvspredning i konstruksjonen. Manglende dampsperre kan føre til fuktproblemer og redusert inneklima.



Plater med misfarging/skjolder



Utildekket isolasjon i kott



Plater med misfarging/skjolder



Tørre plater på befaringsdagen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Vinduer av tre med 2-lags energiglass i forbindelse med tilbygg på kjøkken, samt på soverom i hovedetasje.
Vindu i aluminium og 2-lags isolerglass i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av vinduene for å forbedre tetthet og isoleringsevne.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for trekk og kondensproblemer.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddør i malt tre og 3-lags glass fra 2019.
Heveskyvedør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2018 i stue.
Heveskyvedør i malt tre og 2-lags isolerglass fra byggeåret i stue.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2021 i soverom i hovedetasje.
Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass fra byggeåret på loftstue
Leddport i malt tre, med motorisert åpning, i garasje.

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

Tilstandsrapport

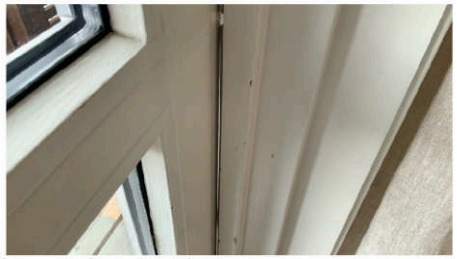
• Det er avvik:

Lett malingsslitt verandadør på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold på den malingsslitte verandadøren på loftet for å hindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risiko for fuktskader.
Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, trekk og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.



Dårlig tetting på verandadør på stue.



Lett malingsslitt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt veranda på betongdekke over garasje, med utgang fra stue.
Det er lagt membran og fliser på betongdekket.
Knekkarmmarkise over deler av verandaen.
Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner med utgang fra stue.
Nordøstvendt luftveranda i trekonstruksjoner, med utgang fra soverom i hovedetasje.
Sørvestvendt veranda i trekonstruksjoner med utgang fra loftstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitte overflater på terrassedekke på soverom.
Riss i flis på betongveranda.
Lett saltutslag i garasje kan være symptom på start på sviktende membransjikt under flislagt veranda.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene på terrassedekket bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre videre slitasje og forringelse.
Riss i flis på betongveranda bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader.
Det anbefales å undersøke årsaken til saltutslag i garasjen nærmere, da dette kan indikere begynnende svikt i membransjiktet under flislagt veranda. Ubehandlet kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen.



Behov for rens og behandling



Lett saltutslag i garasje



Riss i flis

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Platting i trekonstruksjoner ved hovedinngang.
Trapp i trekonstruksjoner i forbindelse med veranda over garasje.
Enkelte trapper i naturstein i terrenget.

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Trapp i naturstein



Trapp fra veranda

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje har parkett og flis på gulv, veggflater med tapet og malt strie, samt malt panel og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Garasje og sportsbod har betonggulv, malte pussede vegger, samt betong i innvendig tak.
Hovedetasje har klikkvinyl på gulv, veggflater med malte plater og tapet, samt beiset panel og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Gulv i stue og kjøkken er lagt i 2024.
Loftetasje har laminat på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendig tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom under- og hovedetasje og mellom hovesetasje og loft.
Planhet er målt i hovedsoverom og hall i underetasje, stue og kjøkken i hovedetasje, samt på loftstue. Alle målinger viser høydeavvik ihht Tilstandsgrad 1, dvs det måles mindre enn 15 mm høydeforskjell over rommet, og mindre enn 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ettløps elementpipe.
Vedovn fra 2018 med glassdør og med glassplate på gulv i stue.
Vedovn med tett dør og flislagt gulv under i hall.
Sotluke er plassert i hall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å gjennomføre tilsyn og eventuell rehabilitering av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk i pipen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (walk-in closet) har parkettgulv og malte plater på vegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i påført yttervegg, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.

Vurdering av avvik:

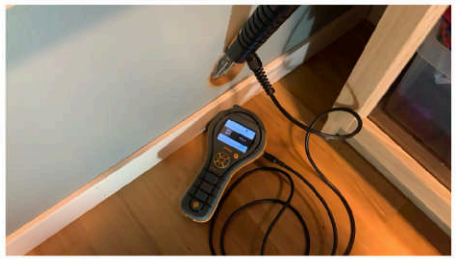
• Det er avvik:

Det er benyttet plastfolie i påforingsvegg under terreng.
Det anbefales at det ikke benyttes plastfolie/dampsperre på kjellervegger som har terreng oppfylt mer enn halve vegghøyden, da dette kan medføre innestengt fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell oppussing bør plastfolie fjernes fra påforingsveggen, da bruk av plastfolie/dampsperre på kjellervegger under terreng kan føre til innestengt fukt og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen over tid.



Tørr påforingsvegg

Tilstandsrapport



Plastfolie i påforingsvegg under terreng

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjoner.
Trappa er pålagt trinnfornyere i eik.

Vurdering av avvik:

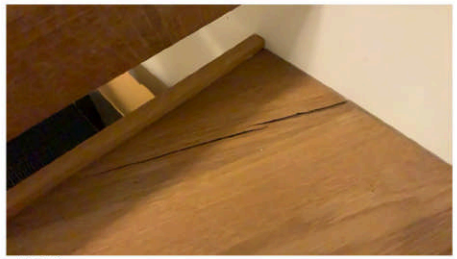
• Det er avvik:

Enkelte trinn med noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men det bør vurderes utbedring av oppsprekking i trinn for å forhindre videre forringelse.



Sprekk i trinn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører som innerdører.
Skyvedør mellom trapp og loftstue.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning i walk-in closet.
Skyvedørsgarderober i hovedsoverom, soverom i hovedetasje og hall.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



Bad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis og malt strie på vegger og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Flis på vegger er lagt ca 2010.

Vurdering av avvik:

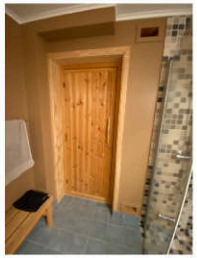
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør av tre, samt ventilasjonsåpninger til badstue er plassert i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Dør av tre og ventilasjonsåpninger til badstue bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med egnet materiale for våtsone, for å unngå risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende bygningsdeler.



Dør og ventilasjonsåpninger til badstue plassert i våtsone

UNDERETASJE > BAD

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og avrenningspunkt ved dørterskel til topp slukrist.

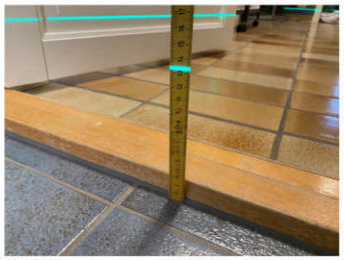
Vurdering av avvik:

• 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.
• 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.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet til sluk for å oppfylle forskriftskravene og redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann ved lekkasje eller overflom renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Høyde ved dør



Høyde ved sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv.
Smøremembran med ukjent utførelse under/bak flis.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• 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.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes nærmere undersøkelser av sluk og membranløsning. Mangelfull eller feil utførelse av membran og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.



Sluk, ikke synlig membran

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foliert innredning med heldekkende servant.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.
Elektrisk avtrekksvifte som tilleggsventilasjon (ikke funksjonsprøvd).
Tilluft via spalte i dørkarm.



Godt avtrekk

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i hall, 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 baderomsvegg

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



Vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har malt puss og våtromsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerom har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er flislagt for ca 4 år siden.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og avrenningspunkt ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

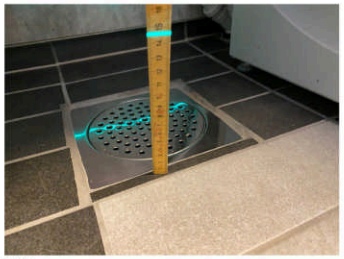
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.
Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og rom.

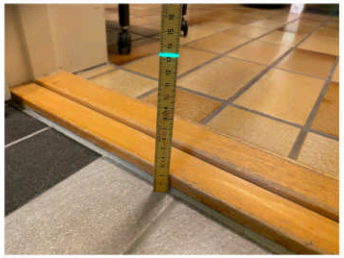
Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Høyde ved sluk



Høyde ved dør

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv.
Smøremembran med ukjent utførelse under flis, våtromsplater som tettesjikt på vegg.
Membran og våtromsplater er montert ca 4 år siden.

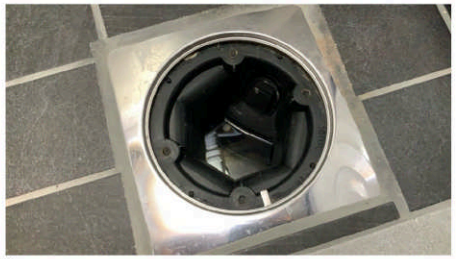
Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt rundt sluk.
Det anbefales å eventuelt utbedre løsningen rundt sluk for å sikre at tettesjiktet er tett og korrekt utført.
Konsekvensen av mangelfull eller feil utførelse er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner.



Sluk.
Ikke synlig membran/slukmansjett.
Ikke skudd klemring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt innredning med laminat benkeplate og nedfelt vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalte i dørkarm.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksventil har ikke justeringsmulighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksventilen bør byttes til en modell med justeringsmulighet for å sikre optimal ventilasjonstilpasning.
Manglende justeringsmulighet kan føre til redusert kontroll over luftmengde og inneklima, samt økt risiko for fuktproblemer.



Manglende justeringsmulighet

Tilstandsrapport



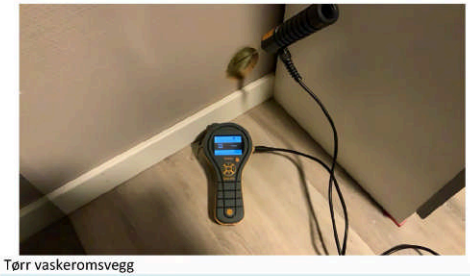
Godt avtrekk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tørr vaskeromsvegg

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



Bad

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er flislagt 2012.
Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til kant av badekar.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm

Vurdering av avvik:

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

Hoveddel av målt høydeforskjell er lokalt ved 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.

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



Høyde ved sluk

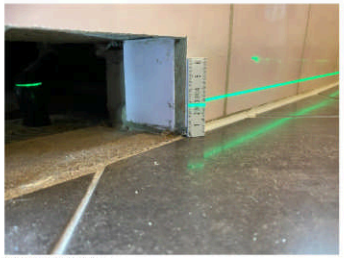
Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Høyde ved dør



Høyde ved kant av badekar

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv.
Smøremembran fra 2012 med ukjent utførelse under flis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

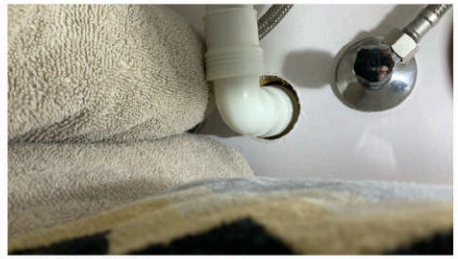
Det er ikke lagt membran under innmurt badekar.
Rørgjennomføring i våtsone under servant er ikke utført på tett måte.

Konsekvens/tiltak

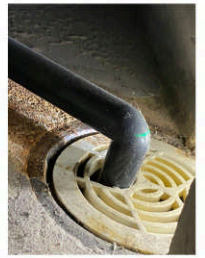
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Rørgjennomføringer i våtsoner må tettes på en dokumentert og fagmessig måte for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
Manglende membran under innmurt badekar og utilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer medfører økt risiko for vanninntrengning og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Åpen rørgjennomføring



Sluk



Sluk



Gulv under badekar, uten synlig membran

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Foliert innredning med heldekkende servant.
Innfliset badekar.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



Riss i servant

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil i tak, tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalte i dørkarm.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



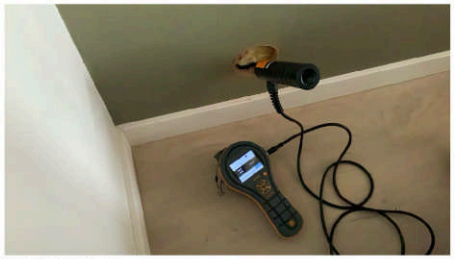
Godt avtrekk

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tørr baderomsvegg

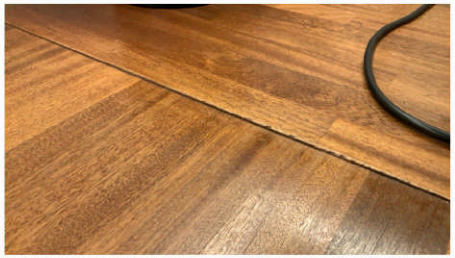
KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har klikkvinyl på gulv, veggflater med malte plater, samt malt panel i innvendige tak.
Flis over kjøkkenbenker.
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter/dører og heltre benkeplater (noe høydeforskjell på plater i skjøter).
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl-/fryseskap.



Høydeforskhell på benkeplater



Kjøkken

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

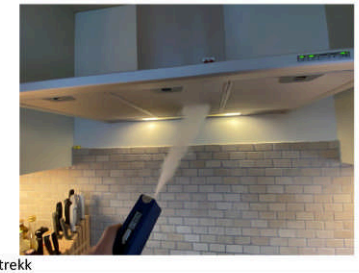
Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator fra 2006 med avtrekk ut.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

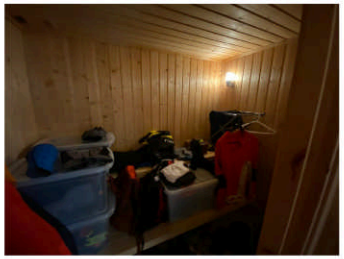
SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

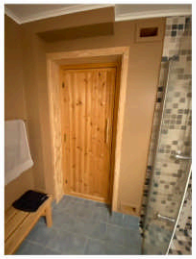
TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har flislagt gulv, samt trepanel på vegger og innvendig tak.
Faste benker i tre.
Ventiler mot tilliggende bad.



Badstue



Badstuedør

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

6 kW badstueovn type Tylø, montert på egen sikringskurs.
Ovnen er ikke funksjonsprøvd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

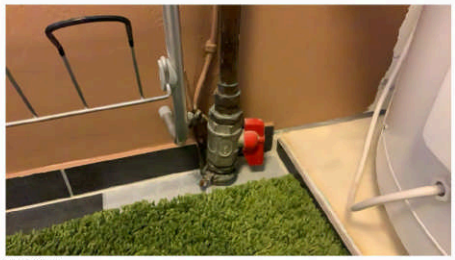
Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekran er montert i vaskerom.

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 vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe med innedel i stue

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder fra 1990, plassert i vaskerom.

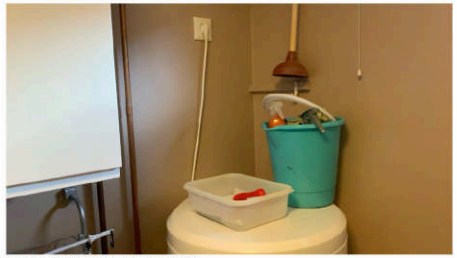
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann.
På grunn av varmtvannsberederens alder bør det påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Bereder tilkoblet via stikkontakt

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med 63 Amp hovedsikringer, fordelt på 18 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Varmekabler i baderomsgulv i hovedetasje, samt alle boligrom i underetasje med unntak av bod og walk-in closet.
Panelovner som oppvarming.
Montert elbil-lader 2020.

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.
   1990

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?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

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



Elskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret.
Deler av drenssystemet mot sørøst og sørvest er oppgradert i 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Saltutslag på innside av kjellervegg, dette kan være symptom på sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen og eventuelt utføres utbedringer for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Saltutslag på innsiden av kjellerveggen indikerer mulig fuktvandring, og dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte fuktproblemer, muggvekst og skader på konstruksjonen.



Platonplater på vegg



Utvendig drenskum



Saltutslag på kjellervegg

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermurer/yttervegger i underetasje i leca, med pusset utside.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Enkelte støttemurer i naturstein og betongstein på framside av bygningen.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i skrått terreng.
Det er på befaringsdagen drensrenne ved inngangen, men denne vil bli fjernet og erstattet med drensrør før salg.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfall inn mot bygning medfører økt fuktpåkjenning mot murer og drenssystem.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og skader på drenssystemet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Drensrenne har hevet seg, fjernes før salg



Terrengfall mot bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige kostnader for reparasjon eller utskifting.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ihht eier ikke 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har forskriftsmessig monterte røykvarslere.
Boligen har også slokkeredskap, men denne er av eldre dato.
Noe mangler ihht dagens krav med hensyn til rekkverk på veranda og sikring av støttemur.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• 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.
• 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.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring støttemur for å redusere risiko for fallulykker.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko.
Brannslukningsutstyr bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at det tilfredsstiller gjeldende krav, slik at brannsikkerheten ivaretas.
Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område, dette må hensyntas ved eventuelle tiltak eller byggesaker på eiendommen.

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



For lavt rekkverk på veranda



Skumapparat fra 2017



Manglende rekkverk på støttemur

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

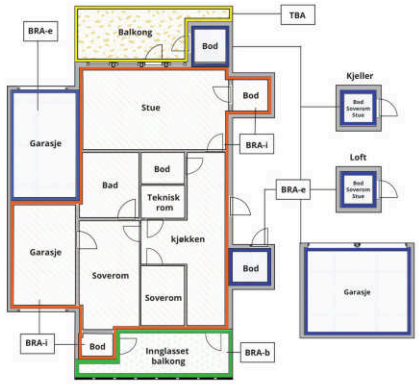
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	68	28		96			96
Hovedetasje	86			86	40		86
Loft	18			18	3	22	40
SUM	**172**	**28**			**43**	**22**	**222**
SUM BRA	**200**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, badstue, hall, walk-in closet, bod	Sportsbod, garasje	
Hovedetasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang		
Loft	Loftstue/kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggemeldingstegninger angir uinnredet loft, mens det i dag er loftstue/kontor i etasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt gulv på stue og kjøkken 2024

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nyoppført 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Klas Bertil Larsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	520		0	437.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørmosen 11 B

Hjemmelshaver
Annbjørg Barstad Larsson
Klas Bertil Larsson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert og attraktivt boligområde i Bjørmosen på Åndalsnes.
Flott utsikt fra eiendommen.
Gangavstand til Åndalsnes sentrum med butikksentra, post, jernbanestasjon, barnehager og skoler.
Gangavstand også til idrettsanlegg.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plener og prydbusker.
Innkjøring med belegningsstein og med parkering på egen tomt.

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår ihht eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel bygning oppført med fundamentering på lecablokker.
Uisolerte bindingsverksvegger med liggende trekledning.
Vinduer med enkle glass.
Ytterdør i tett malt utførelse
Takkonstruksjon av sperrer og taktro og med tekking av pappshingel.
Bjelkelag med malt tregulv innvendig.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått	8	Ja
Fra Infoland	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.02.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.03.1989	Opprinnelige byggemeldingstegninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.11.2001	Byggemeldingstegning tilbygg kjøkken	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.04.1990		Gjennomgått		Nei
Diverse fakturaer fra oppussing			Gjennomgått		Nei
Skaderapport fra vannskade i 2017			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørmosen 11 B , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 520
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

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 14.02.2026 Larsson, Klas Bertil
bankID SIGNERT 14.02.2026 Larsson, Annbjørg Barstad

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

Annbjørg Barstad Larsson

Klas Bertil Larsson

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1990
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørmosen 11B
6300 Åndalsnes

1539-27/520/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Geir Bjerke
   Beskrivelse av arbeidet: Smøremembran på betong Ny flis på badgolv 2. etg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Tatt bort gammel golvflis

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

• Ja

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

Ny smøremembran

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Slettaløkken Tømrerservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny balkongdør soverom 2. etg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Haugan Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Ny balkongdør stue 2. etg

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Byggmester Gridset AS

Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse og utbygging av kjøkken Rørleggerarbeid: Harald Sylte AS Elektriker: A. Spjelkavik as

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Vanninntrenging januar 2017
Ny kum og dreneringsrør mot øst
Nye dreneringsrør i front

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Rauma Bygdeservice, Terje Kavli
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

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

• **Ja**

Se pkt. 9

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Rauma Bygdeservice, Terje Kavli
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 9

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Rauma Bygdeservice, Terje Kavli
   Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 9

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Mot øst og i front

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2006
   Firmanavn: A. Spjelkavik AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny avtrekksvifte kjøkken

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?:** 2018
   Firmanavn: Tor Amundsen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Ny brannmur og peisovn på stue

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: A. Skare AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon elbil lader

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**

Påbygg kjøkken 2006

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

Søknadspliktig fasadeendring

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

Loft isolert og lagt golv

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Rapport om rasfare 2016

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

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

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

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

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

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

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

(Kommune)
Rauma

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Hetland Vest A/S
Postboks 415
6401 MOLDE

Byggherre (navn, adresse)
Klas Larsson
6300 Åndalsnes

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørmosen 11b	27	507		

Deres søknad	Dato 11/4-89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 9/5-89	Saksnr. 1092/89

Merknader

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

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: underetasje og 1. etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Rekkverk på balkong
- Røykvarslere montert
- Brannslukkingsutstyr montert

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

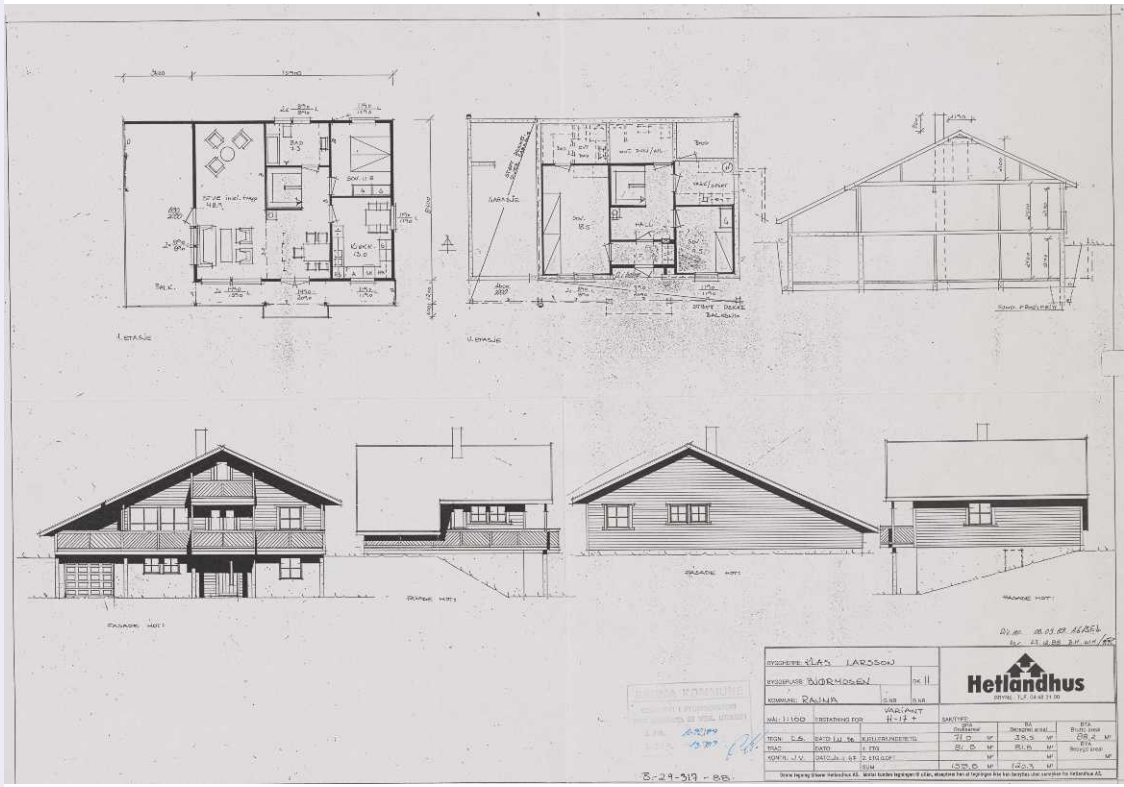
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Åndalsnes	5/4-90	Stig Ulalmes

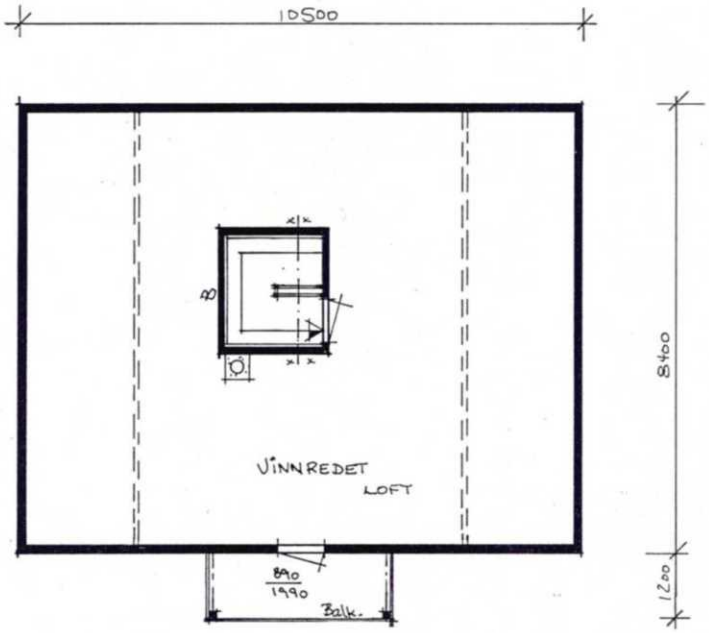
RAUMA KOMMUNE
Bygningskontrollen

KOPI SENDT

		Navn	Adresse
☐	ansvarshavende		
☐	andre	Folkeregisteret	6300 Åndalsnes

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87





LOFTSPLAN

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 13 189
SAK NR. 1092 189

08.03.89. AG/SEJ.
Rev. 27.12.88 W.H./HH.

BYGGHERRE: KLAS LARSSON				
BYGGEPLASS: BJØRMOSEN			DK. 11	
KOMMUNE: RAUMA		G.NR.	B.NR.	

Hetlandhus
BRYNE - TLF. 04-48 31 00

MÅL: 1:100	ERSTATNING FOR: VARIANT H-17+		SAK/TYPE:				
			BRA Bruksareal		BA Beregnet areal		BTA Brutto areal
TEGN: L.S.	DATO: 1.12.88	KJELLER/UNDERETG.	77,0	M²	38,5	M²	88,2 M²
TRAC:	DATO:	1. ETG.	81,8	M²	81,8	M²	BYA Bebygd areal
KONTR.:	DATO:	2. ETG./LOFT		M²		M²	M²
		SUM	158,8	M²	120,3	M²	

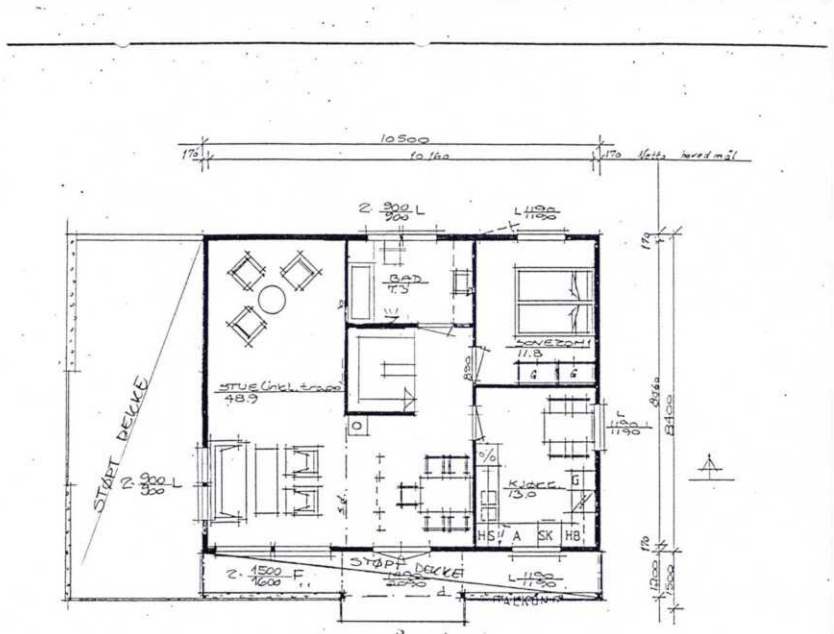
Denne tegning tilhører Hetlandhus AS. Mottar kunden tegningen til utlån, aksepterer han at tegningen ikke kan benyttes uten samtykke fra Hetlandhus AS.



FASADE MOT , MÅL=1:100

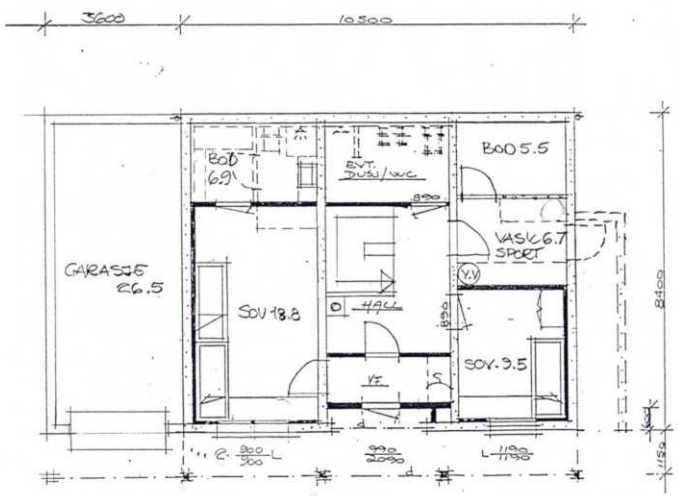
CLAS LARSON, BJØRMOSEN

HETLAND VEST AS
MOLDE 011288 LW



PLAN 1. ETASJE MÅL = 1:100

CLAS LARSON, BJØRMOSEN
HETLAND VEST AS
MOLDE 011288 LW



PLAN U. ETASJE MÅL = 1:100

CLAS LARSON
HETLAND VEST AS
MOLDE 011288 LW



RAUMA KOMMUNE
Teknisk etat
Sak nr. 1331/06

Fam. Larsson, Bjørmosen 11B
Skisseforslag til nytt kjøkken
Plan Mål = 1:100
Åndalsnes 20.11.2001

1

STREKEN ARKITEKTGRUPPE
Ragnhild Amundsen & Lars Even Østigård - sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70



RAUMA KOMMUNE
Teknisk etat
Sak nr. 1331/06

Fam. Larsson, Bjørmosen 11B
Skisseforslag til nytt kjøkken
Fasader Mål = 1:100
Åndalsnes 20.11.2001

2

STREKEN ARKITEKTGRUPPE
Ragnhild Amundsen & Lars Even Østigård - sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70

Vedlegg 3



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 27/520		
Utskriftsdato	12.02.2026	**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.

16 Berørte datasett

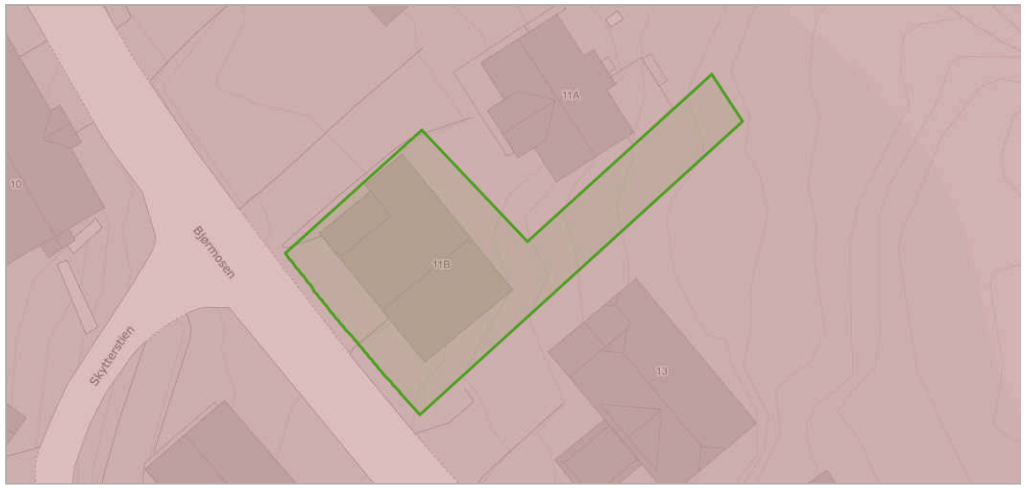
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- FKB-AR5
- Kulturlandskap - verdifulle
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Verneplan for vassdrag
- Aktsomhetskart for snøskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Flom - aktsomhetsområder
- Kvikkleire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

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- 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
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB Tiltak
- 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 reineksproprasjonsområde
- 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
- Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2026



Om datasettet

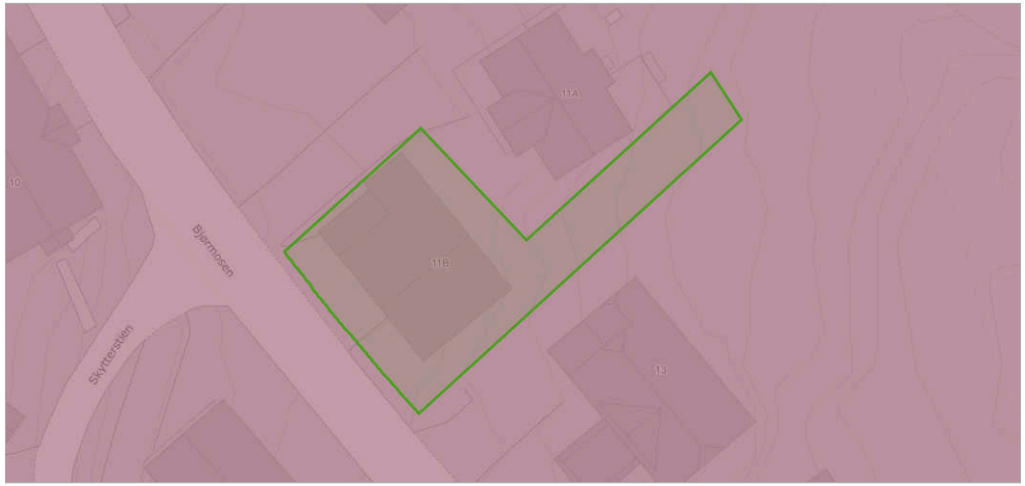
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

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

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Aktsomhetskart for steinsprang

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

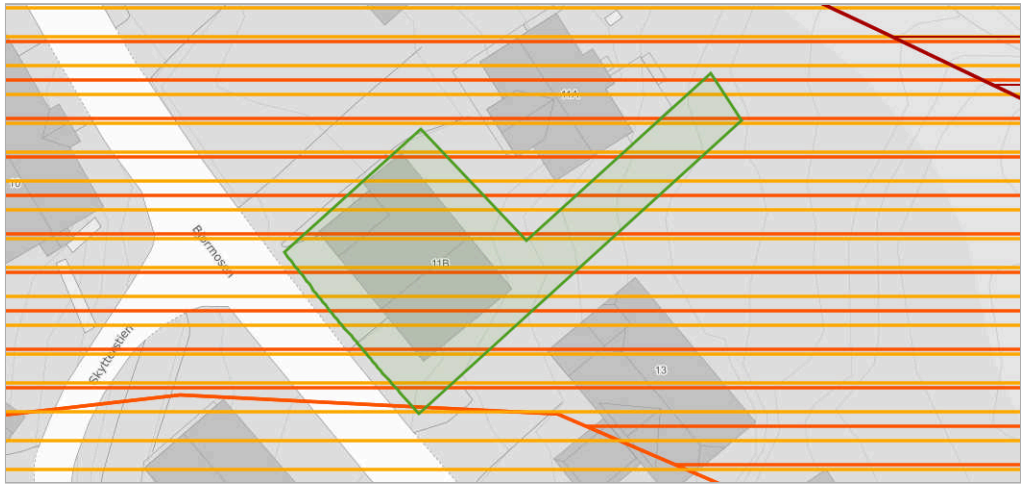
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom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

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2026



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

Skredfaresone
Skredstatistikksannsynlighet 100
Skredstatistikksannsynlighet 1000
Skredstatistikksannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

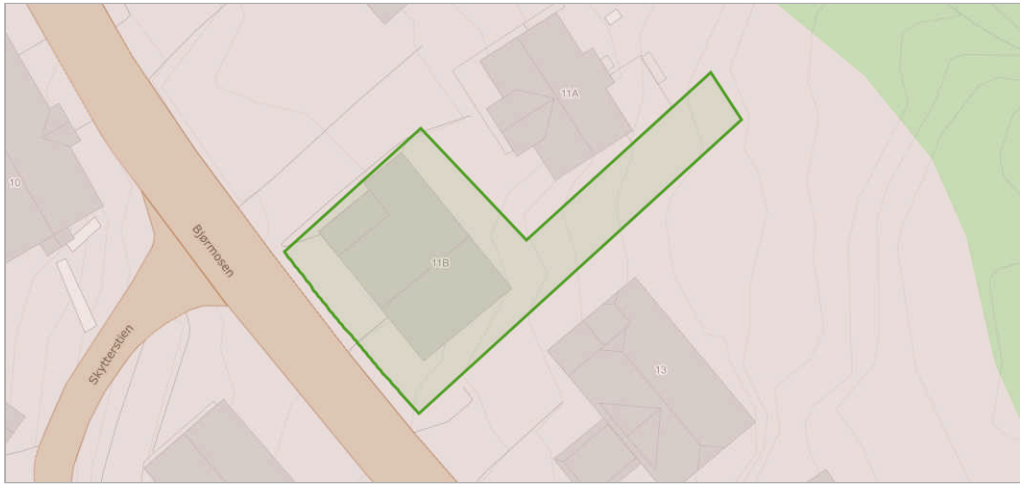
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/moere-og-romsdal/rauma-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/rapport/2016/rapport2016_25.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet	Antall
5000	2
1000	2

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

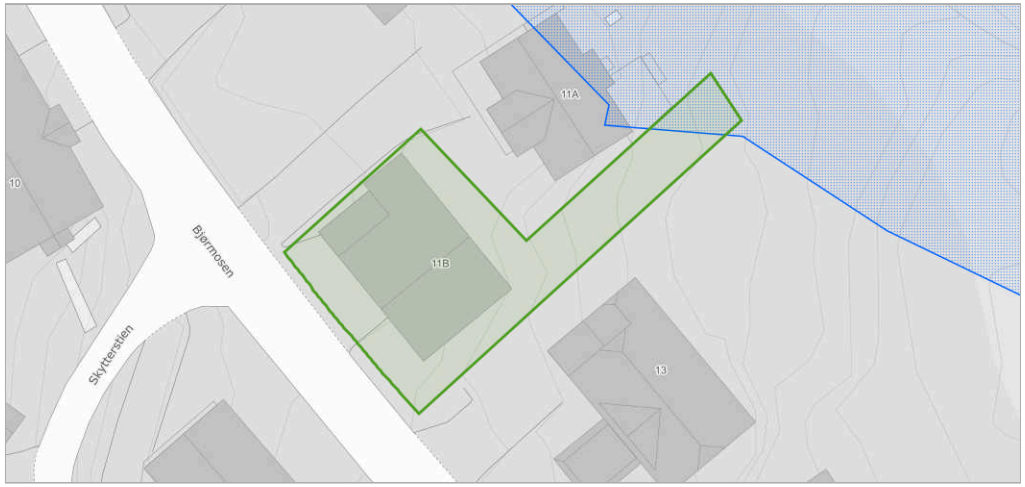
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2026



Om datasettet

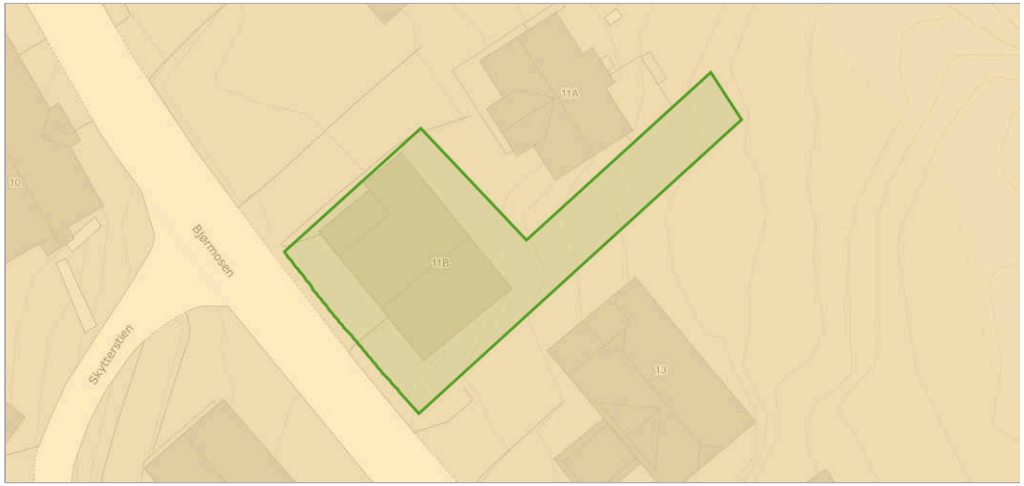
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen 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	11.02.2026



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

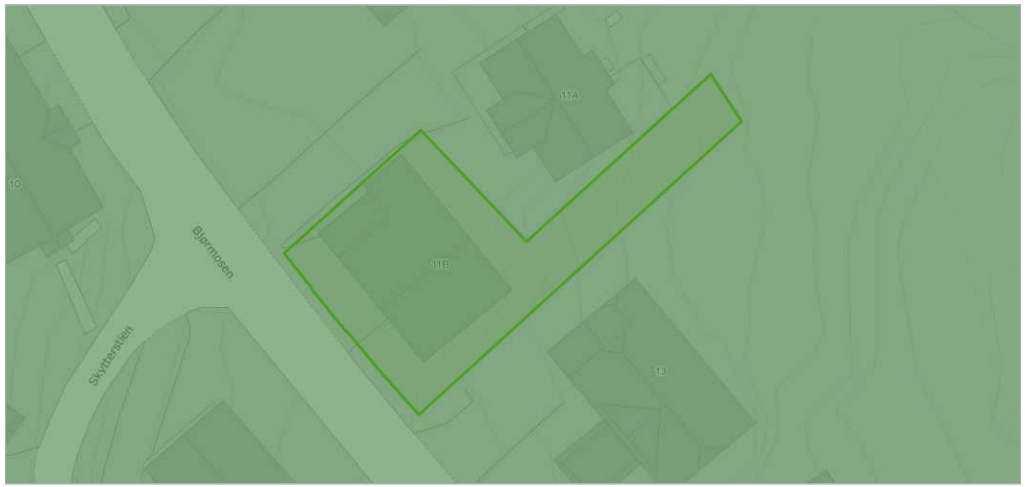
Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

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

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2026



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
Ingen 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.

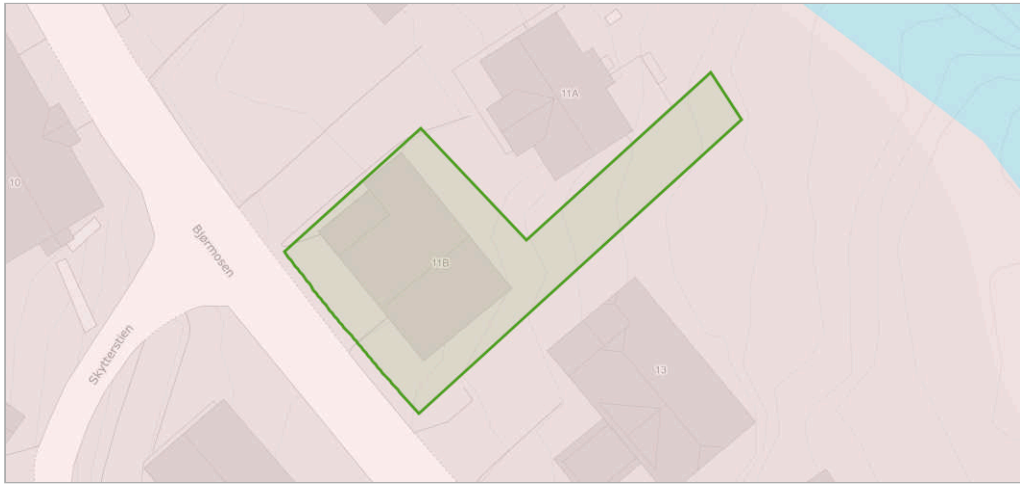
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder 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
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

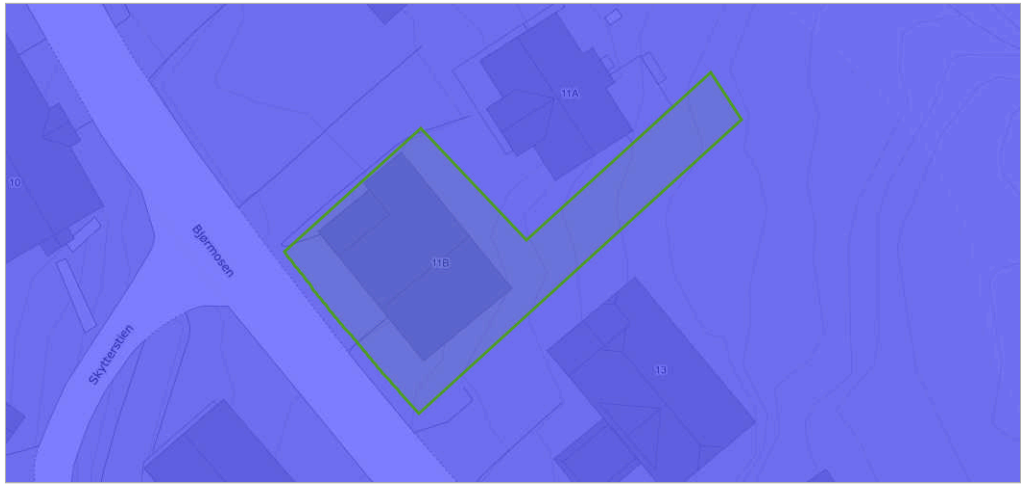
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.02.2026



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	11.02.2026



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
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.02.2026



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

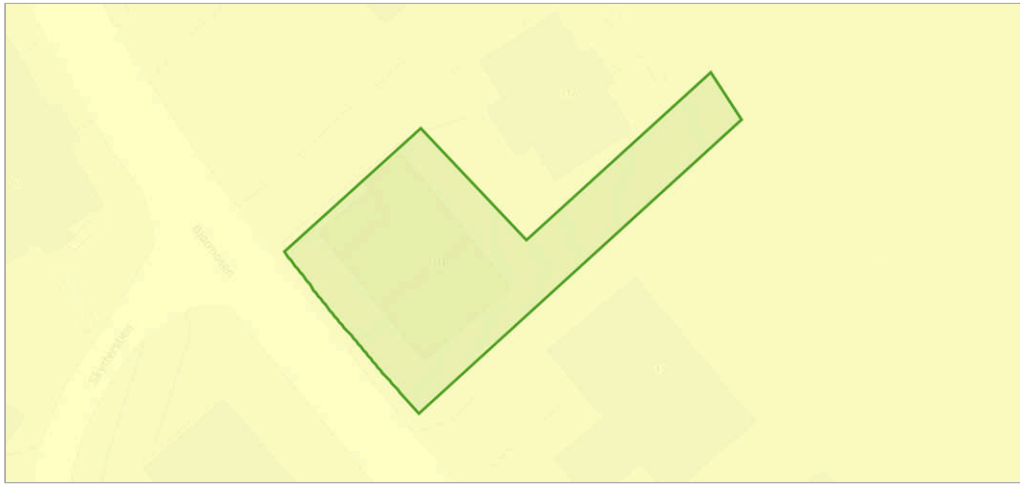
Innland - dallandskap
- Innland - dallandskap

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

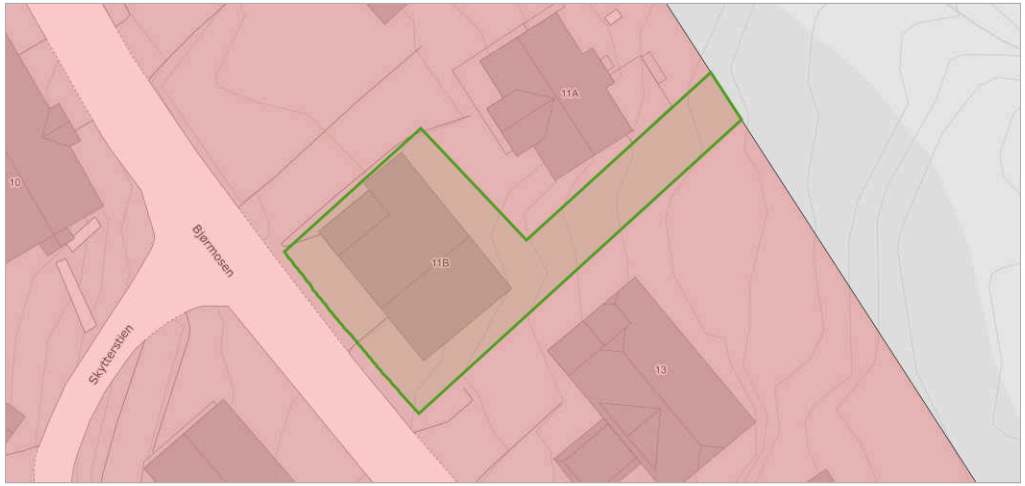
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	11.02.2026



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

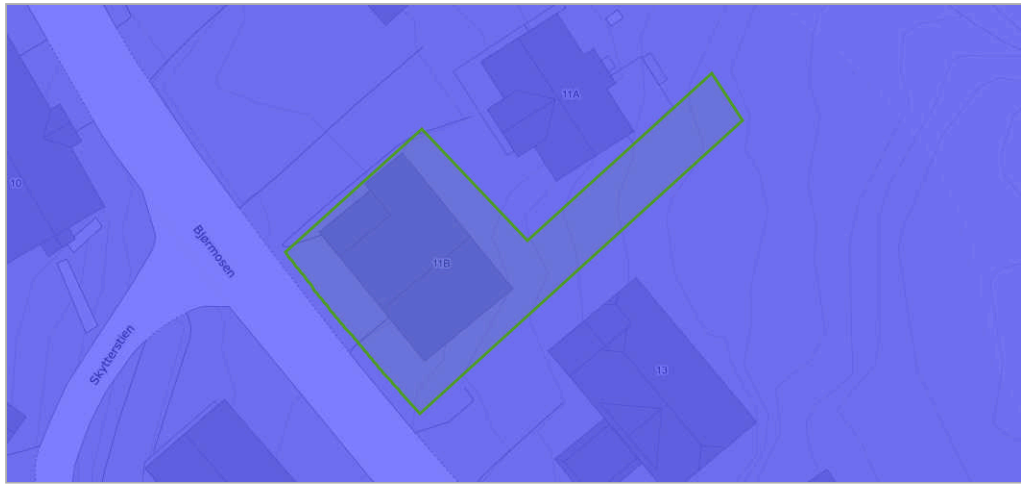
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6192	Åndalsnes	2449	2.157973923306798

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2026



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

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 520	**Kommune:**	1539	Rauma
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørmosen 11 B, gatenr 1230 6300 Åndalsnes	**Grunnkrets:**	403	Neshagen
		Valgkrets:	1	Åndalsnes
		Kirkesogn:	8010801	Grytten
		Tettsted:	6192	Åndalsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.04.1989	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	437,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.04.1989	Avgiver	1539/27/507	-437,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/27/520	437,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørmosen 11 B	Bolig	200,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.05.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	94,0	Igangset.till.:	12.06.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	94,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.04.1990
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10317614			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		79,0		79,0				
H02			15,0		15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Dok. avg. 620,-

SKØYTE

DAGBOKFØRT
19.06.89 05369
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Undertegnede

Finn Kristiseter f.nr. 050551-[redacted]

og

Hans Skiri f.nr. 231249-[redacted]

skøyter og overdrar med dette tomt nr. 11 B , gnr. 27 bnr. 520 og ideell 1/40-part av gnr. 27 bnr. 519 i Rauma

til Klas Larsson f.nr. 280360-[redacted] og

Annbjørg Barstad f.nr. 110767-[redacted]

Kjøpesummen er kr. 25.500,- som er gjort opp på avtalt måte.

Det gjelder ellers følgende vilkår for overdragelsen:

1. Kjøperen forplikter seg til å igangsette bygging på tomta med hus levert av Hetland Vest A/S innen 2 år regnet fra 21.12.1988. Dersom dette ikke blir gjort, forplikter kjøperen seg til å skjøte parsellen til Hetland Vest A/S for kjøpesummen med tillegg av oppmålingsgebyret for tomta.

2. Dersom Rauma kommune og/eller Hetland Vest A/S ønsker å legge vann og kloakk eller lysledning til andre tomter, har de rett til å grave ned slike ledninger over eiendommen uten vederlag. Kommunen/Hetland Vest A/S skal ha uhindret og vederlagsfri tilgang til når som helst å utføre ettersyn, reparasjon, vedlikehold og omlegging av slike ledninger herunder også eksisterende vann- kloakkledning over eiendommen. Etter at slikt arbeid er utført, plikter kommunen/Hetland Vest A/S å bringe eiendommen i den stand den var før gravearbeidet ble igangsatt. Etter samtykke fra bygningsrådet har eier av naboparseller samme retten når det gjelder ledninger for lys,vann og kloakk.

3. Rauma kommune og/eller Hetland Vest A/S har rett til å plassere kabelbokser og kabelskap på tomten og ha liggende ledningskummer. Kjøperen må ikke bygge over ledningene eller disponere eiendommen slik at ledningsnettet blir utsatt for fare eller skade.

4. Stikkledninger som blir lagt av Hetland Vest A/S skal overtas av kjøperen fram til tilkoplingspunktet på hovedledninga (inkl. klave).

5. Rauma kommune har rett til å ha liggende eksisterende hovedvannledning i Bjørmosen byggefelt samt vederlagsfri rett til drift og vedlikehold av denne.

6. Eiendommen tjener ikke til felles bolig og det er ikke knyttet felles næringsvirksomhet til den for respektive ektefeller.

Rauma, den

Finn Kristiseter

Hans Skiri

Undertegna to vitner stadfester at Finn Kristiseter og Hans Skiri har undertegnet dette skjøtet i vårt nærvær og at de begge er over 18 år.

Namn:
Alder: 19 06 65
Adr.: Fjordsmo

Namn:
Alder:
Adr.: 6320 Isfjorden

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/5369/60
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:41

RAUMA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
I
TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR
BJØRMOSEN

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på kart datert 1.2.82, sist revidert 26.1.88.

1. BYGGEOMRADER.

1.1. Boliger.

1.1.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det foruten til boliger innredes til eller oppføres mindre verksteder, forretninger eller andre byggverk som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

1.1.2 Bygningsrådet skal ved behandlingen av den enkelte byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

1.1.3 Det kan føres opp bebyggelse i inntil 2 1/2 etasjer. Før søknad om byggetillatelse godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens plassering m.h.t. høyder i forhold til omkringliggende bygninger og terreng.

1.1.4 Bebyggelsens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

1.1.5 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres samtidig med bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialbruk, form og farge.
Bygningsrådet kan tillate oppført frittliggende garasje.
Plassering av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.1.6 Tomtene kan bebygges med inntil 30 % av nettoarealet.

1.1.7 Tomtene skal ha minst 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

1.2. Offentlig formål.

1.2.1 I området skal oppføres trafokiosk.

2. TRAFIKKOMRADER.

2.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveger med fortau.

2.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

4. FRIOMRADER.

3.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

3.2 Eksisterende vegetasjon skal tas vare på så langt dette er mulig. Den verneverdige edellauvskogen skal ikke fjernes eller beskjæres uten at dette er absolutt nødvendig.

4. FELLESOMRADER.

4.1 Arealet skal brukes til felles adkomst for to tomter.

5. GENERELLE BESTEMMELSER.

5.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for Rauma kommune.

5.2 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven m/forskrifter til anvendelse.

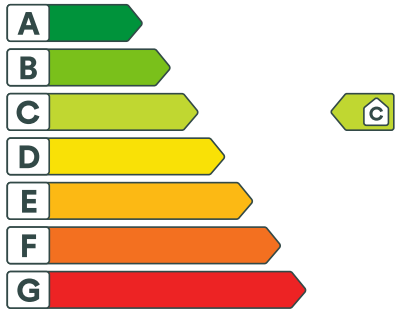
5.3 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Andalsnes, 26.1.88 A.H.

enova

Energiattest

Adresse	
Bjørmosen 11B, 6300 ÅNDALSNES	
Dato for energimerking **14.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259439**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10317614**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **520**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **161,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 325 kWh**

Bjørmosen 11B, 6300 ÅNDALSNES

Detaljering

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

Bjørmosen 11B, 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: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: 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: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

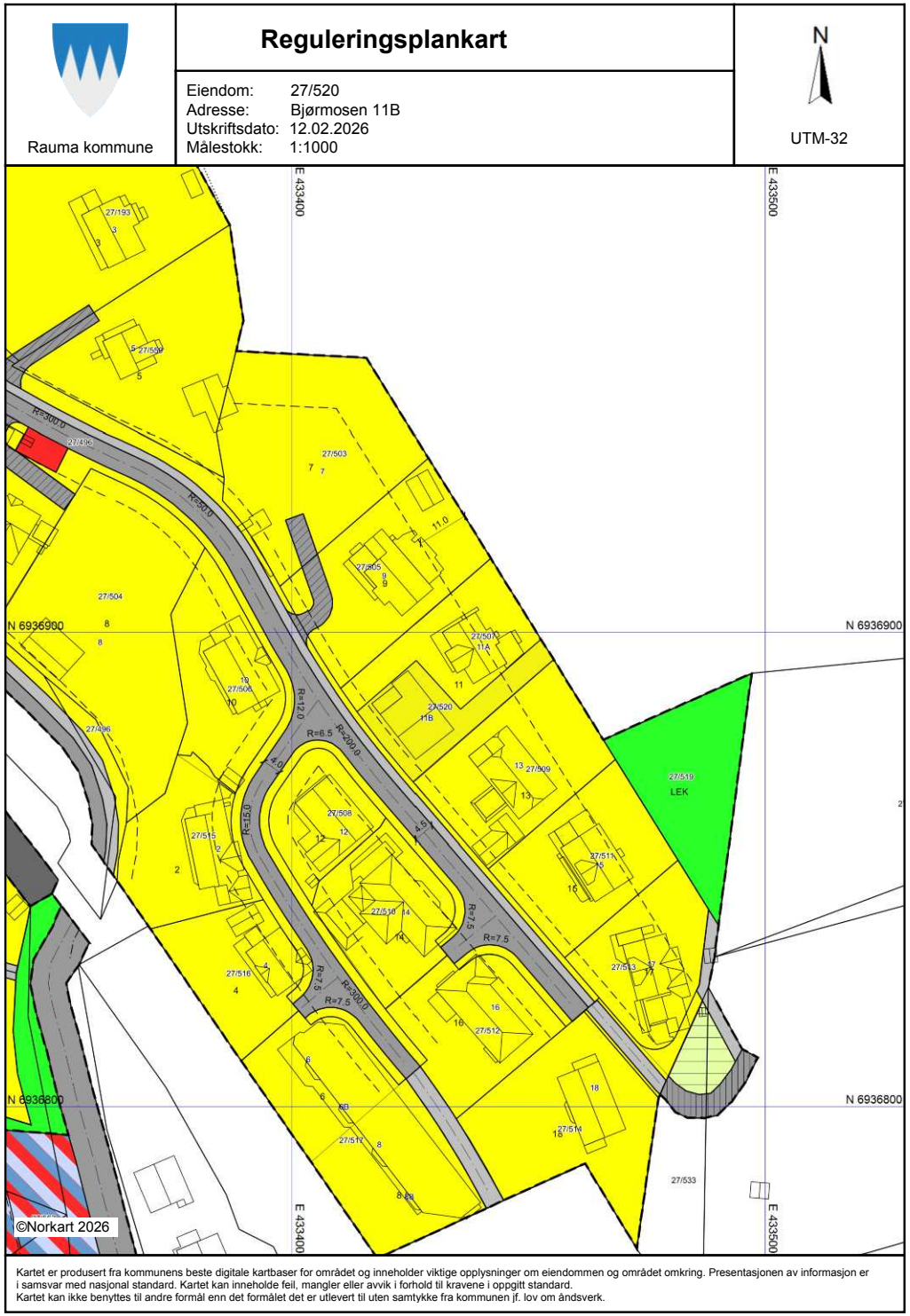
https://www.enova.no/energimerking

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2
- Forretning/Kontor/Offentlig

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

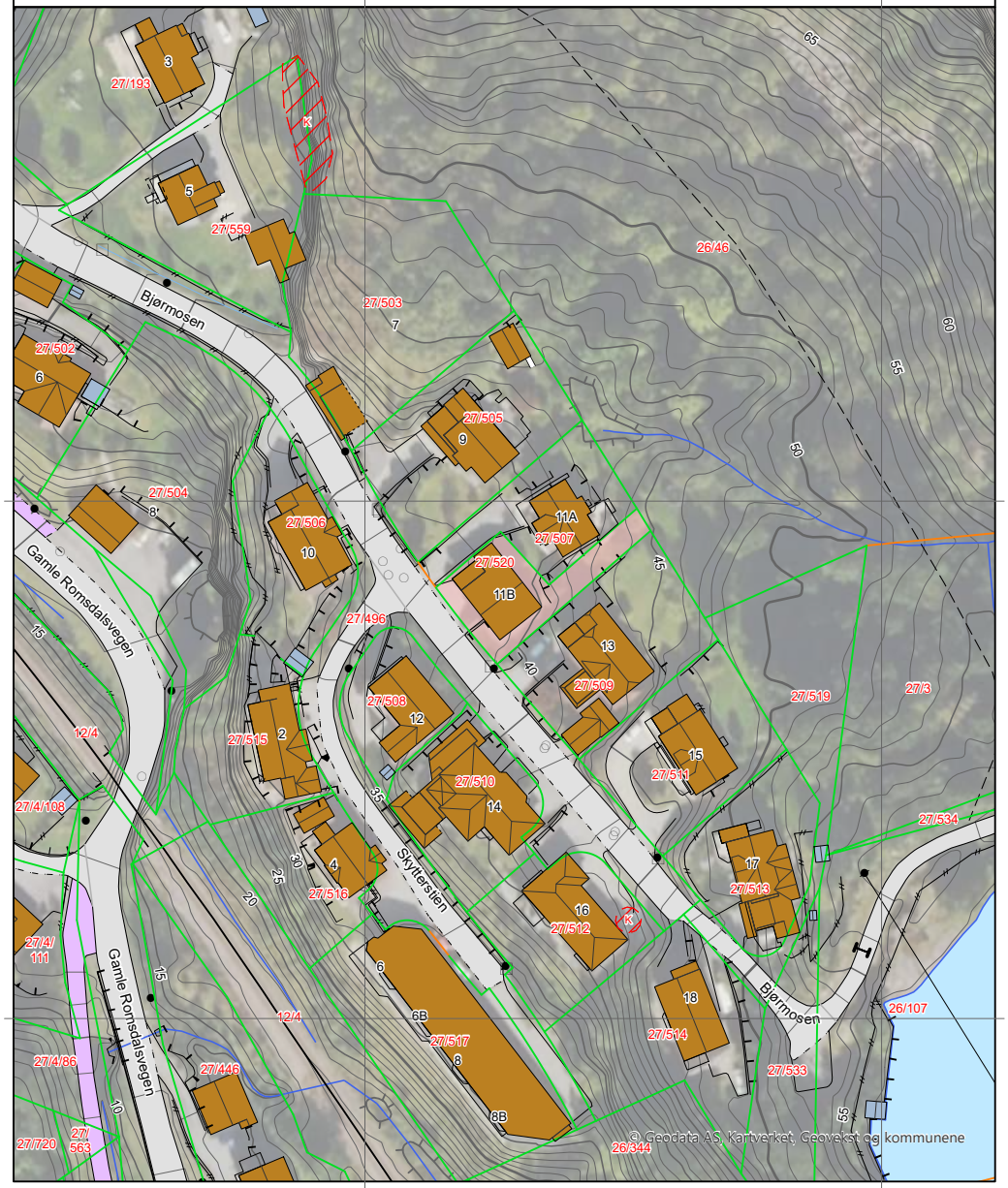
ambita

Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/27/520/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.2.2026



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

ambita

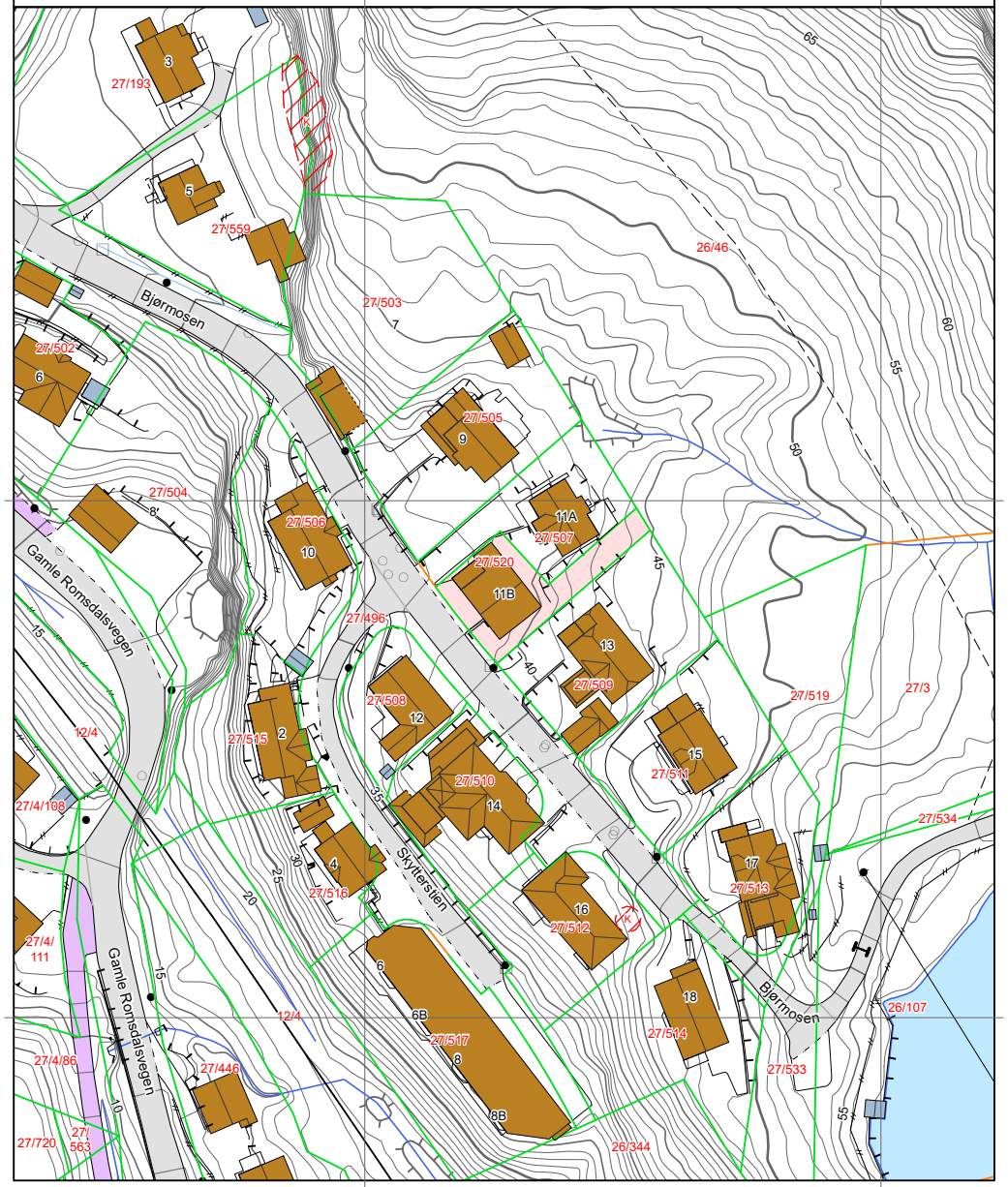
Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/27/520/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

BJØRMOSEN 11B

Nabolaget Neshagen/Mjelva - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Neshagen Linje 424, 483	**7 min** 0.6 km
Åndalsnes stasjon Linje R65	**23 min** 1.9 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 34 min**

SKOLER

Åndalsnes barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	**16 min** 1.3 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 200 elever, 9 klasser	**18 min** 1.5 km
Rauma videregående skole 300 elever	**20 min** 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IONITY Åndalsnes	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

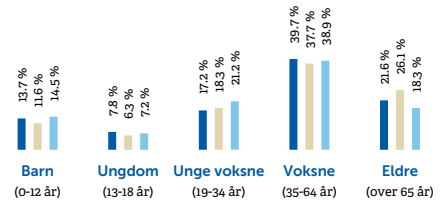
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**9 min** 0.8 km
Myra barnehage (1-5 år) 36 barn	**19 min** 1.6 km
Åndalsnes naturbarnehage (0-5 år) 40 barn	**19 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åndalsnes	**19 min**
Kiwi Øran	**19 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

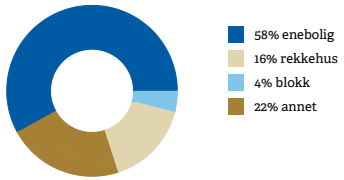
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Sandvolleyballbane Sandvolleyball	**10 min** 0.9 km
Øran kunstgressbane Fotball	**10 min** 0.9 km
Kick Rauma	**19 min**
Helsebanken Åndalsnes	**22 min**

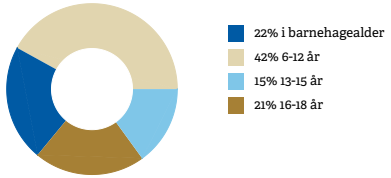
BOLIGMASSE



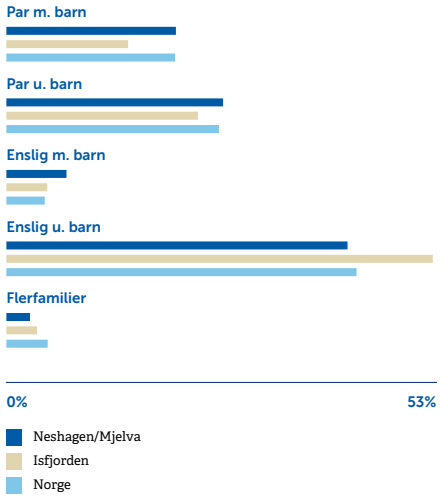
VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	**20 min**
Apotek 1 Åndalsnes	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

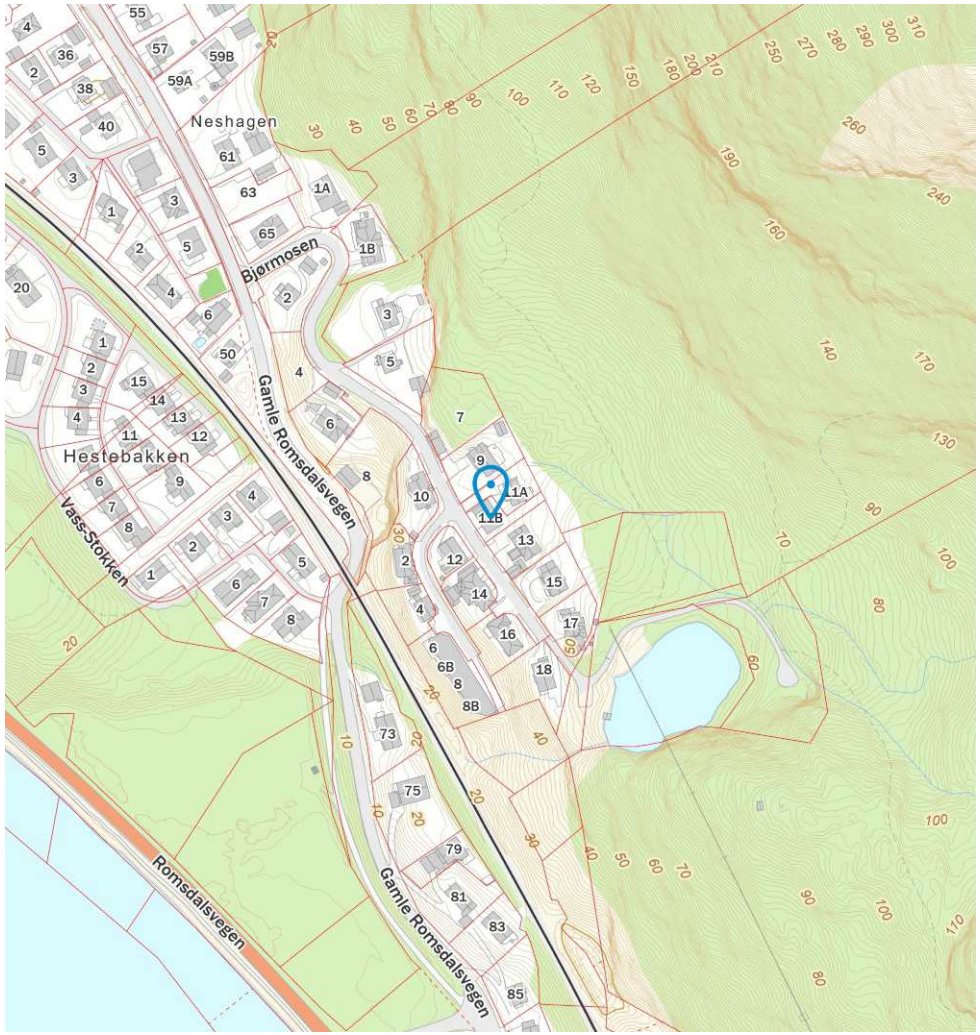


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 13260060 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Bjørmosen 11 B, 6300 Åndalsnes.
Gnr. 27, Bnr. 520, 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 15 500,- 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: 13260060
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no