

Velkommen til

Liabygdvegen 186, 6320 Isfjorden

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Liabygdvegen 186
6320 Isfjorden

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000,-
Omkostninger	kr	72 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 922 340,-

Boligtype	Landbrukseiendom
Eierform	Eier
Byggeår	1977
BRA/BRA-i	700 / 245 m²
Soverom	3

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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
Liabygdvegen 186, 6320 Isfjorden

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 1 og Gnr. 60, Bnr. 3, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 850 000,-
Omkostninger	kr	72 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 922 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 941 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 71 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 72 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 170.67,- pr. år 2026
Kommunale avgifter for 59/1 fordeles slik:
Tilsyn septiktank kr. 395,-
Renovasjon kr. 6577,43,-
Eiendomsskatt kr. 3470,-
Slamgebyr kr. 1470,85,-
Vann kr. 5377,93,-

Kommunale avgifter for 60/3 fordeles slik:
Renovasjon kr. 1986,45,-

Feie- og tilsynsavgift kr. 785,-
Eiendomsskatt kr. 1162,-

Beløpet oppgitt over er estimert årsprognose for 2026. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 245 m² (våningshus)
BRA - e: 455 m² (driftsbygnings, traktorgarasje og garasje)
BRA totalt: 700 m² (våningshus, driftsbygnings, traktorgarasje og garasje)
TBA: 59 m²
GUA: 248 m²
ALH: 3 m²

Utestue på ca 8 m2 inngår i oppgitt TBA i hovedetasje.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt. Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

Tomt
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Eiendommen er typisk mindre landbrukseiendom med begrensede skog og jordressurser. Det har ikke vært egen drit med dyrehold siden ca år 2000. Etter den tid har jorda vært bortleid/bortlånt. Det ble tatt ut en god del skog i rundt 2010. Dette gjelder skog som var fullvokst og lett tilgjengelig. Ingen egen produksjon i dag, jorda bortleid.

Det foreligger en avtale med Rauma kommune om leie for kloringsanlegg for vann og deler av rørsystemet. Det foreligger også avtale om søppeldeponi, men denne avtalen ønsker Rauma kommune å avslutte.

Tomtestørrelse er 6 73,9 dekar på eiet tomt.

Eiendommens arealer:
Fulldyrket jord: daa 26,9
Innmarksbeite: daa 0,9
Skog av svært høy bonitet: daa 241,2
Skog av høy bonitet: daa 209,7
Skog av middels bonitet: daa 48,8
Uproduktiv skog: daa 77,5
Myr: daa 8,6
Åpen jorddekt fastmark: daa 6,0
Åpen grunnlendt fastmark: daa 42,6
Bebygd, vann, bre: daa 11,7
Sum arealer: daa 673,9

Dyrket mark: Dyrket areal ligger på 3 ulike skifter. Det største området ligger ved driftsbygningen, og dette er er opplyst å være holdt i god hevd. Ellers har området nedenfor boligen litt brukt til sauebeite.

Skog: Produktivt skogareal er samlet 499,7 daa. Det foreligger ikke skogbruksplan eller mer spesifikke opplysninger om skog, men det er opplyst å være noe furu, en stor del lauvskog/Ore, og noe mindre gran. En stor del av hogstmoden skog og det som var lett tilgjengelig ble tatt ut i ca 2010.

Utmarksarealer: Utmarksareal består av Uproduktiv skog, myr, åpen jordekt fastmark og åpen grunnlendt fastmark, samt bebygd, samf, vann, bre.

Grustak: Det er ett etablert grustak, hvor det tidligere har vært tatt ut inntil 20000 kubikk pr. år. Det foreligger ingen gjeldende skriftlige avtaler på sand uttak i dag, men Ytterli Maskin med org nr 818748752 - Isfjorden, har søkt om og fått godkjent av kommunen prøveuttak/til å drive byggmasse uttak av sand og grus, men det foreligger ingen ingen skriftlig av avtale mellom eier av d.e.e og Ytterli

Maskin på dette forholdet, og det foreligger ingen opplysninger om inntekt fra denne dette de siste årene, og uttaket har vært begrenset de siste årene. Eier av Ytterli Maskin - Marius Ytterli ble kontaktet og har bekreftet ovennevnte opplysninger. Videre opplyser Ytterli at det er tatt sandprøver og bedt om analyse av disse hos betongpartner, men sandkvaliteten holder ikke de kravene de stiller. Da dette er den eneste relavante mottaker av støpesand i regionen, så er det derav lite muligheter for å kunne lever større mengder støpesand og da er det fyllmasser og grus det kan være snakk om, men dette er det begrenset behov for. Ytterli Maskin har lagret en del utharp/steinmmasser samt en del tilkjørte steinmasser i sandtaket. Dette er steinmasser som er tenkt til knusing og eies av ytterli maskin. Hvor dette ligger og størrelse på det kan påvises av Marisu Ytterli, og det må også gjøres avtale om videre lagring før knusing av dette med Ytterli. Ytterli opplyser også at det er av interesse å opprette formell avtale om grus uttak fra sandtaket med eventuell ny eier.

Jakt og fiske: Eiendommen er med i jaktvald med storparten av sitt areal. Noe areal av innmark har vært benyttet til egen bruk, men dette kan en fremtidig eier selv avgjøre om han vi la det gå inn i storvald. Det kan jaktes på Hjort og Rådyr.
Gårdstun: Opparbeidet gardstun med plen og hage.

Leie av grunn til desifikasjonsanlegg for vann/vannverk - mellom Rauma kommunen og d.e.: auma kommune leier areal stort ca 500 m2 for plassering av bygning for doseringsanlegg. Arealet ligger over og til side for hovedvassledning , ca 300 m til side for hovedinntak. Avtalen ble inngått i 1983, og skal gjelde så lenge det er
aktuelt å ha anlegget i drift.

Leie av plass for avfallsdeponi: Det er mottatt kopi av brev fra Rauma Kommune ved saksbehandler Anne Kristin Hatlen - datert 03.03.2025. Dette gjelder: "leie og drift av areal for kommunal fyllplass - altså avfallsdeponi " datert 15.06.2002".

Fallrett: Eiendommen har i følge opplysninger i kopi av brev/mail mottatt fra megler/bobestyrer og som er innhentet fra kapital/ressursforvalter Åsmund Breie i Clements kraft AS fallrett i Vengåa, og det er utbetalt falleie frå Vengå Kraft. For dette foreligger det en falleieavtale.

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

Byggeår
Våningshuset i 1977, tilbygget i 1996. Garasje i 1980 og driftsbygnings i 1947 ifølge takstmann.

Innhold
Eiendommen er typisk mindre landbrukseiendom med begrensede skog og jordressurser. Det har ikke vært egen drit med dyrehold siden ca år 2000. Etter den tid har jorda vært bortleid/bortlånt. Det ble tatt ut en god del skog i rundt 2010. Dette gjelder skog som var fullvokst og lett tilgjengelig.

Ingen egen produksjon i dag, jorda bortleid. Det foreligger en avtale med Rauma kommune om leie for kloringsanlegg for vann og deler av rørsystemet. Det foreligger også avtale om søppeldeponi, men denne avtalen ønsker Rauma kommune å avslutte.

Internt bruksareal:

Våningshus:
1. etasje: Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue/spisestue, stue, toalettrom.
Loftsetasje: Gang m/trapp, 3 soverom, mellomgang, innredet rom (soverom, ikke omsøkt og godkjent), kott (delvis innredet) og bad.
Kjeller: Vindfang/gang m/trapp, innredet rom (soverom, ikke godkjent), vaskerom og 3 boder.

Eksternt bruksareal:

Driftsbygnings:
1. etasje: Forsentral med rundsilo av tre, fjøs, stall, dyrerom, gang, tidligere melkerom, og div mindre rom.
2. etasje: Høylåve, ikke tilkomst annet enn via stige
Kjeller: Fraukjeller.

Traktorgarasje: Åpent bygg i framkant/uten porter og åpent rom med tresøyler innvendig i bygget.

Garasje: To garasjerom og ett hobbyrom/"verksted".

Vedskjul: Ett rom med vedskjul og ett rom for høns.

Standard
Våningshus:
Stue/kjøkken: Laminat på gulv, veggflater med malt panel, samt panel malte platehimlinger i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter/dører og benkeplater i laminat. Enkelte overskap med glassdører. Integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Plass for oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Bad/vaskerom har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, våtromsplater og malt panel på vegger, samt panel i innvendig tak. Dusjkabinett i plast med termostatstyrt dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Vaskekum i stål. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom: Vinylbelegg på gulv, veggflater med våtromsplater, samt panel i innvendig tak. Gulvmontert toalett. Servant. Avtrekksventil i vegg.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint beliggende i landlige omgivelser i Liabygda i Isfjorden med flott utsikt. Ca 3 km til sentrum av Isforden med barnehager, barneskole og butikker. Ca 9 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler.

Adkomst
Privat gardsveg med avkjøring fra kommunal veg.

Byggemåte
Våningshus: Oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i leca og støpt betong . Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje: Bygning oppført med fundamentering på ringmur av betong. Yttervegger i upusset leca mot terreng. Bindingsverksvegger med liggende trekledning. Vippeporter i tre, hvorav en har motorisert åpning. Vinduer av tre med enkle glass / koblede rammer. Takkonstruksjon av sperrer og med tekking av profilerte stålplater Betonggulv innvendig. Ubehandlede gips- og huntonittplater innvendig, samt noe synlige lecavegger. Trapp i trekonstruksjoner til loft.

Driftsbygning: Grunnmur med fraukjeller er sannsynligvis oppført av betong m/sparestein. Støpt gulv med betongspalter og nedstøpte renner i 1 etg. Dette er dekket over fraukjeller. Mot 2 etg. er det trebjelkelag. Yttervegger i fjøs i hovedsak av betong eller murverk. Ellers er veggkonstruskjon av stenderverk/tre med utvendig stående trepanel. Liggende trepanel på tilbygd forsentral. Saltak av tre med sperrekonstruksjon. Taktekking av bølgeblikk av eldre og mulig originalt på eldste del og bølgeblikk eller korrugerte metallplater på tilbygd forsentral. Snødekt hele takflate på befaringsdag. Ytterdører og porter av tre med enten sidehengsling eller skyveporter.

Traktorgarasje: Enkel bygning oppført på grunnforhold av løsmasser med en ringmur av leca under tre av veggene. Tresøyler i front. Det er grus gulv i bygget. Og bygget er åpent i front og det er ett åpent rom med tresøyler som bæring for takkonstruksjon. På ringmur er det enkelt bindingsverk med utvendig stående trepanel.
Pulttak av tre som er tekket med korrugerte stål/alu plater.

Standard iht. tilstandsrapport og landbrukstakst.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for våningshuset datert 23.05.1978.

Det foreligger ingen tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget fløy mot sør fra 1996 i kommunens arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Rauma kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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

Det er foretatt følgende endringer i kjelleretasje:
- Rom byggegodkjent som hobbyrom benyttes i dag som soverom (søknadspliktig tiltak)
- Det er fradelt og etablert bad i gangareal (søknadspliktig tiltak)

Det er foretatt følgende endringer i 2. etasje:
- Terrasse er utvidet og der er etablert vinterhage (søknadspliktig tiltak)

Det er foretatt følgende endringer i 3. etasje:
- I forbindelse med tilbygg er det etablert gang i deler av soverom (ikke søknadspliktig tiltak)

Det foreligger ingen tegninger av tilbygg og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert et soverom i tilbygg i 2. etasje. Dette er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen fra 1992. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Rauma kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ingen tegninger av traktorgarasjen fra 1980 i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens

bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunesns arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ingen tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for driftsbygningen i kommunens arkiv. Bygningen er oppført i ca 1947, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ingen byggemelding for uthuset, som er oppført i ukjent byggeår. Kjøper gjøres oppmerksom på at manglende byggemelding kan medføre ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser for eier.

Oppvarming
Vedovn på stue. Varmekabler i baderomsgulv og bad/vaskerom. Panelovn på toalettrom.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

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

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. §5 i energimerkeforskriften for bygninger.

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

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet i boligen.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering

og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift m.v. er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Delarealer:

Delareal: 240 321 kvn
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn5L

Delareal: 81 858 kvm
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal: 36 040 kvm
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550_3

Delareal: 316 kvm
Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn5B

Delareal: 26 252 kvm
KPHensynsonenavnH220_2
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal: 20 308 kvm
Arealbruk Råstoffutvinning,Nåværende
Områdenavn1M2

Delareal: 557 kvm
Arealbruk Friluftsområde,Nåværende
Områdenavn6F

Delareal: 23 189 kvm
Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavno_1A8

Delareal: 18 053 kvm
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_C2

Delareal: 8 856 kvm
KPHensynsonenavnH210_2

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner: Gokartbane (Remmabana)
Planid: 632004904

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat septik med kommunal tømming. Privat gardsveg med avkjøring fra kommunal veg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 555 278,- for 2024

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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst fire uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning. Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Fylkesmannen har truffet vedtak. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Våningshus/kårbolig leveres i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art. Uthusene leveres i ryddet stand. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Eier
Jan Otto Sæther v/Katharina Angvik Hjelmaas iht. fullmakt

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1541
Dato: 16.06.1958
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2569
Dato: 24.09.1958
Bestemmelse om vannrett

Jordskifte
Dagboknr.: 5208
Dato: 02.12.1966
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 11030
Dato: 12.12.1977
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Skjønn
Dagboknr.: 4057
Dato: 18.05.1982
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 11058
Dato: 02.12.1988
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 56
Dato: 05.01.1994
SLUTTA 6.6.1991
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 672
Dato: 25.01.1996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 2932
Dato: 19.04.2005
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1009765
Dato: 02.11.2016
Bestemmelse om veg
Rettighet
Dagboknr.: 5375
Dato: 04.07.1996
LEIEAVTALE
Leietid 10 år
Fra dato 12/06/1996
Rett til uttak av sand.
Best. om oppgjør
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 1095370
Dato: 25.11.2016
Avtale om fallrettigheter i Vengåa elven mellom kote 360 til ca. kote 65
Avtalen gjelder i 80 år fra kraftverket er satt i komersiell drift med rett til forlengelse
Bestemmelse om overdragelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2569
Dato: 24.09.1958
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 820513
Dato: 09.09.2016
Registrering av grunn

Skjønn
Dagboknr.: 738
Dato: 12.02.1968
Elektriske kraftlinjer
Erstatning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 4625
Dato: 19.10.1968
Vegvesenets betingelser vedtatt
Skjønn
Dagboknr.: 5910
Dato: 05.07.1988
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: STATKRAFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 2538
Dato: 22.08.1955
LEIEAVTALE
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Andre relevante opplysninger
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 26 datasett:
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Dyrkbar jord

- FKB Tiltak
- FKB-AR5
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Inngrepsfrie naturområder
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper i Norge - landskap
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannforekomster
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog

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

Se vedlagt områdeanalyse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 450,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

Det foreligger en rekke tinglyste erklæringer på eiendommen:
22.08.1955 - 2538 - Rettighet
16.06.1958 - 1541 - Erklæring/ avtale
24.09.1958 - 2569 - Bestemmelse om veg og registrering av grunn
02.12.1966 - 5208 - Jordskifte
12.02.1968 - 738 - Skjønn
19.10.1968 - 4625 - Bestemmelse om vann/ kloakkledning
12.12.1977 - 11030 - Jordskifte
02.12.1988 - 11058 - Jordskifte
05.01.1994 - 56 - Jordskifte
05.01.1996 - 672 Jordskifte
04.07.1996 - 5375 - Rettighet
29.04.2005 - 2932 - Jordskifte

Ikke funnet i kartverket:
18.05.1982 - 4057 - Skjønn
18.05.1982 - 4055 - Skjønn
05.07.1988 - 5910 - Skjønn

Disse erklæringene finnes på meglers kontor og deles med interessenter ved forespørsel.

Konsesjon
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht. avtalte kjøpsbetingelser når det gjelder pris og kjøpers organisasjonsform. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon pga at avtalt pris ikke godkjennes eller avslaget er helt eller delvis begrunnet i kjøpers organisasjonsform jf. konsesjonsloven § 9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige e.l., står hver av partene fritt i å annullerer eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden.

Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Dersom konsesjon nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3). Dersom vedtaket påklages skal oppgjør likevel ikke finne sted før én måned etter at Fylkesmannen har truffet endelig avslagsvedtak. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.

Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Eiendommen er pålagt bo- og driveplikt i henhold til konsesjons- og jordlovens bestemmelser.

Boplikt betyr at kjøperen må bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der selv i minst 5 år.

Dersom interessenter har planer om å ikke oppfylle boplikten ved kjøp av eiendommen, anbefales det å forespørre de lokale landbruksmyndigheter i forkant av at bindende bud inngis.

Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt.

Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles

på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Boplikt
Jfr. konsejonslovens § 11 kan det pålegges boplikt på eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Takst utført 25.03.2026 av Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.) og landbrukstakst utført av Henrik Malme

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:

Utvendig - Vindu - soverom på loft: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendige trapper: Avløp fra bunn av kjellertrapp er tett.

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

Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Avflasset pipe i stue/kjøkken.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Benkeplater: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skadet/defekt benkeplate.

Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Funksjonstest med røyk viser manglende avtrekk.

Følgende bygningsdeler har 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 - Overflater
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Innvendig - Mus/skadedyr
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Septiktank
- Våtrom- Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken - Hovedetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - Loft - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
-Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det finnes byggemeldingstegninger over opprinnelig bygning fra 1978. Det finnes ikke byggemeldingstegninger i kommunens arkiv over tilbygg fra 1996, men det finnes arkitekttegninger som stemmer med dagens løsning. Det må avklares med kommunen om tilbygget er omsøkt.

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.

Selgers kommentar i egenerklæringen: Selger er dødsboet etter Jan Otto Sæther ved bostyrer Katharina Anvik Hjelmaas. Bostyrer har ingen kunnskap om eiendommen, og det har heller ikke øvrige arvinger i boet.

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
- Gårdskart
- Tilstandsrapport datert 25.03.2026
- Landbrukstakst datert 13.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 29.01.2026
- Ferdigattest datert 23.05.1978
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport
- Områdeanalyse
- Oversiktskart
- Reguleringsbestemmelser
- Energimerking

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

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

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

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

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































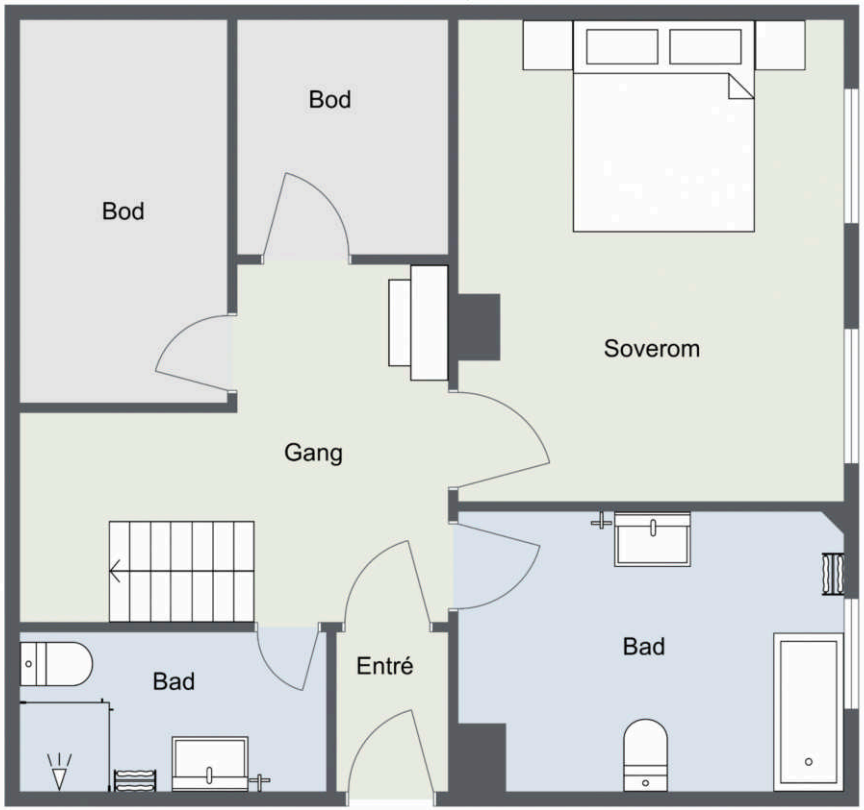


Plantegning

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

Liabygdvegen 186

1. Etasje



EiendomsMegler 1

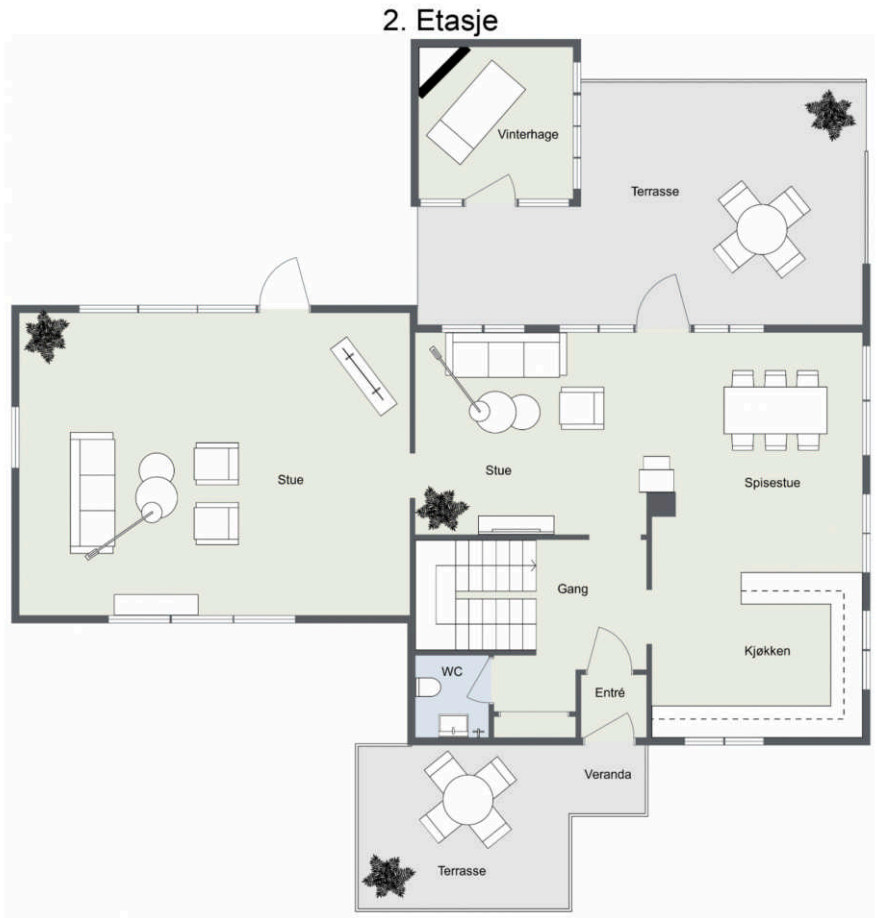
TINGH

Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

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.

Liabygdvegen 186



EiendomsMegler 1

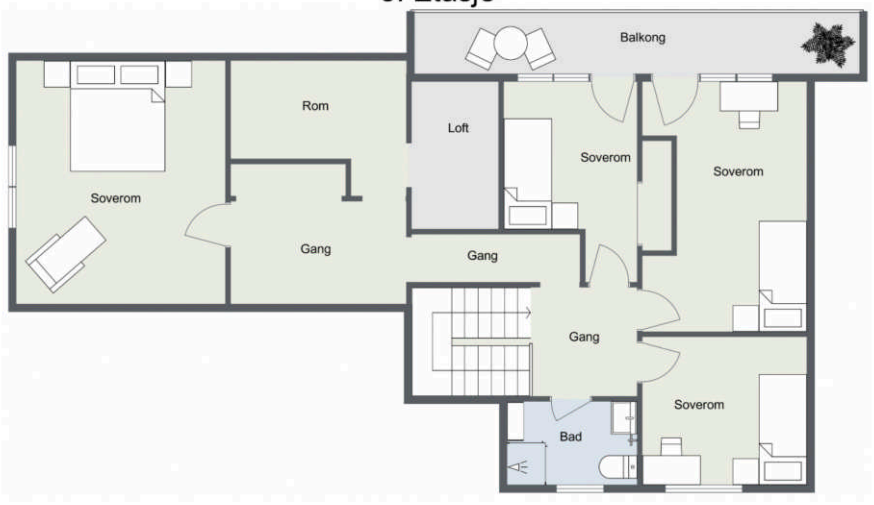
TINGH

Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

Plantegning

Liabygdvegen 186

3. Etasje

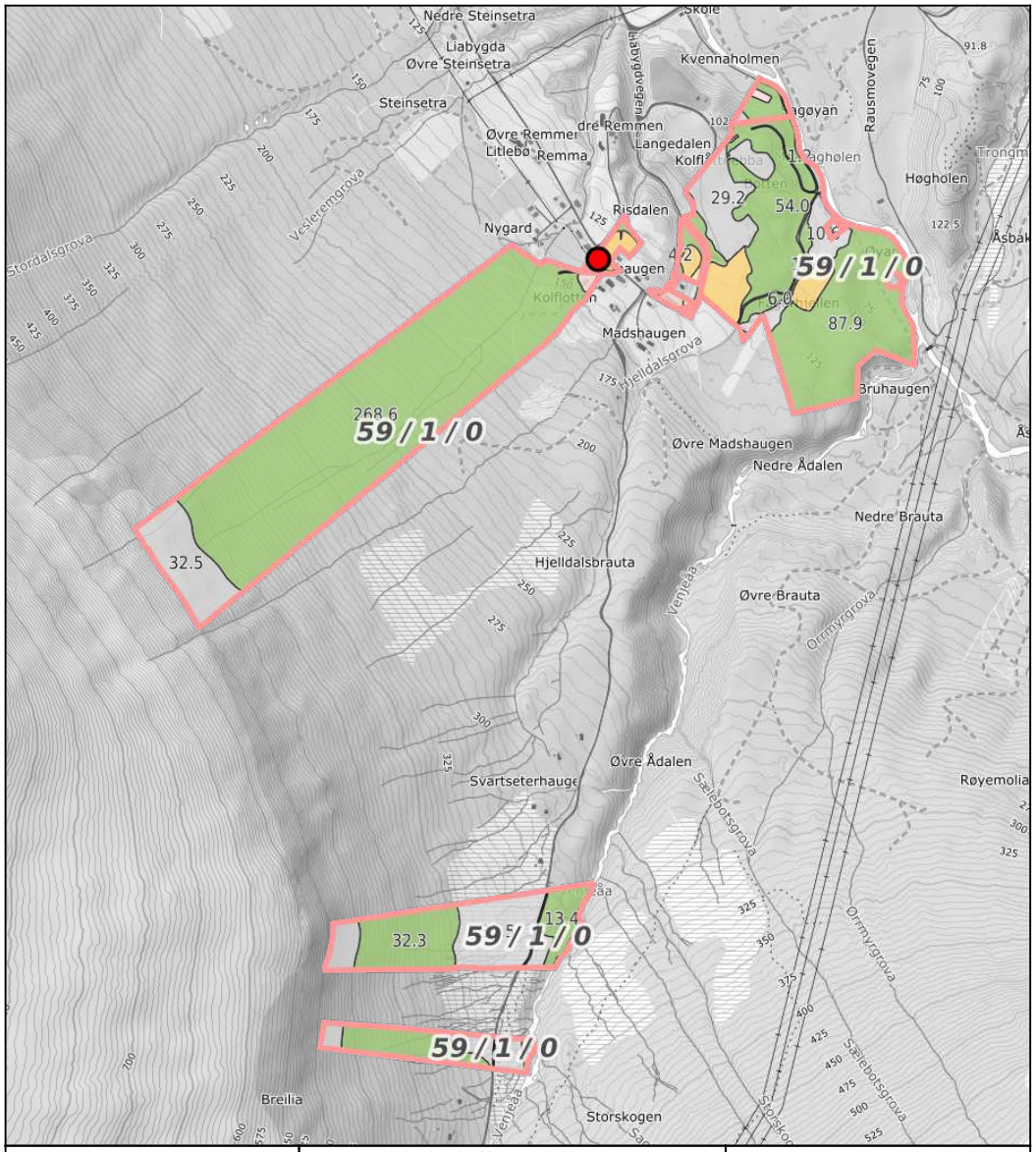


EiendomsMegler 1

TINGH

Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

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.



0 100 200 300m
Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 27.01.2026 10:55
Eiendomsdata verifisert: 27.01.2026 10:54

GÅRDSKART 1539-59/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
59/1/0-60/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	26.9	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.9	27.8
Produktiv skog *	499.7	499.7
Annet markslag	134.7	
Bebygd, samf., vann, bre	11.7	146.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	673.9	673.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

Våningshus
Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
RAUMA kommune
gnr. 59,60, bnr. 1,3, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26016 **Eiendomsverdi ref nr:** IF4548

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

SIVILINGENIØR
BJØRN OLAV BREVIK

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

Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

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



Rapportansvarlig

Bjørn Olav Brevik
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bobrevik.no
907 61 537

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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.

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

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er av noe eldre dato, og har endel akkumulert vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Innvendige overflater er stedvis av eldre dato, og dette gjentas ikke for de enkelte rommene og bygningsdelene.
Se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Våningshus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Gå til side

Takkonstruksjon av sperrer i tre og med undertak av rupanel og papp, og med taktekking av profilerte stålplater.
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Yttervegger i isolert bindingsverk, med liggende og stående malt trekledning på utside.
I hovedsak vinduer av tre med koblede rammer og med smårutede glass i ytterste ramme i opprinnelig bygning.
Enkelte vinduer i malt tre og 2-lags isoler-/energiglass
Hoveddør i malt tre og 2-lags glass.
Kjellerdør i malt tre og enkelt glass.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass på stue/kjøkken.
Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass på stue.
2 verandadører i malt tre og koblede glass på soverom på loft.
Vestvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra stue og stue/kjøkken.
Vestvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra 2 soverom på loft.
Sør/østvedt uteplass i trekonstruksjoner i forbindelse med hovedinngang.
Utestue i leca og bindingsverk i forbindelse med veranda i hovedetasje.
Takkonstruksjon i utestue i tre med overlysplater som tekking.
Peis i utestue.
Hovedtrapp i strekkmetall.
Betongtrapp til kjellerdør.

INNVENDIG

Gå til side

Kjelleretasje har flis og laminat på gulv, veggflater med malt og umalt trepanel, samt malt og umalt panel i innvendig tak.
Hovedetasje har laminat på gulv, veggflater med malt panel, samt malt /beiset panel i innvendig tak.
Loftetasje har laminat på gulv, veggflater med malte plater, malt panel og tapet, samt malt og umalt panel i innvendig tak.
Vedovn med glassdør og kobberplate på gulv i stue/kjøkken.
Eldre vedovn i kjellergang.
Innvendig trapp i malte trekonstruksjoner med åpne trinn.
Malte fyllingsdører som innvendige dører.
Skyvedørsgarderobe i gang i hovedetasje og i gang/garderobe på loft.
Plassbygget garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, våtromsplater og malt panel på vegger, samt panel i innvendig tak.
Dusjkabinett i plast med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør.

Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.
Foliert innredning med heldekkende servant.
Speilskap.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak.

KJØKKEN

Gå til side

Stue/kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malt panel, samt panel malte platehimlinger i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter/dører og benkeplater i laminat.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.
Plass for oppvaskmaskin i innredningen.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med våtromsplater, samt panel i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Servant.
Avtrekksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder av ukjent størrelse og alder, innkledd i veggkonstruksjon i bad/vaskerom.
Boligen har naturlig ventilasjon.
El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 9 kurser med krussikringer og 1 kurs med automatsikringer.
Anlegget har jordfeilbryter.
Varmekabler i baderomsgulv og bad/vaskerom.
Panelovn på toalettrom.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Tomt i skrått terreng på byggegrunn av løsmasser.
Kjellermurer og ringmurer i leca.
Drensledninger av ukjent utførelse og omfang.
Støttemur i betong langs plen.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger av ukjent materiale.
Avløp til privat septiktank av betong.

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

Gå til side

Bygningen har slokkeredskap i form av eldre pulverapparat.
Bygningen mangler forskriftsmessig røykvarsling.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp og veranda.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i aktomhetsområde for skred.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

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

Det finnes byggemeldingstegninger over opprinnelig bygning fra 1978.
Det finnes ikke byggemeldingstegninger i kommunens arkiv over tilbygg fra 1996, men det finnes arkitekttegninger som stemmer med dagens løsning. Det må avklares med kommunen om tilbygget er omsøkt.

Garasje

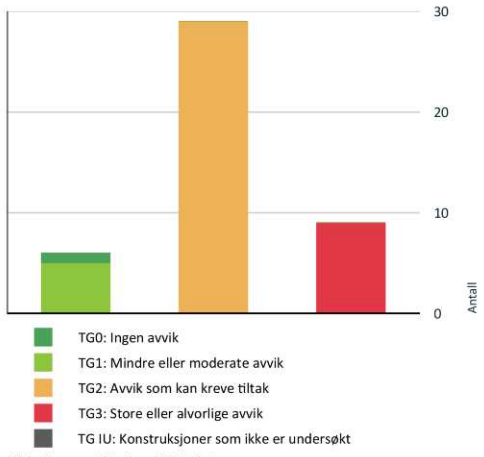
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

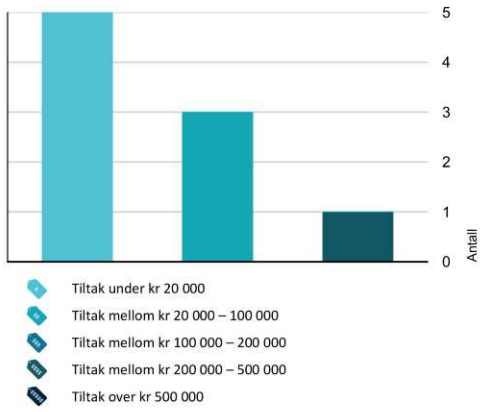
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om konstruksjoners alder er basert på opplysninger fra kommunal info og tidligere takstdokumenter.
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.
Kaldloft er besiktiget kun fra loftsluke.
Taktekking og pipe er besiktiget ut fra dronebilder.

Rapporten omhandler kun boligbygning og garasje, forhold rundt øvrige bygninger, eiendom og tomt belyses fra eiendomsmegler og landbrukstakst.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu - soverom på loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Benkeplater	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Mus/skadedyr** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår ifølge offentlige tidligere e - takst

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygget fløy mot sør.
2000	Modernisering	Oppgradert kjøkken
2024	Modernisering	Oppgradert bad på loft

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av profilerte stålplater fra 1996.
Takside mot nord er omlagt etter 2006.

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

Noe rust på takplater i kilrenner mot sør.

Konsekvens/tiltak
- 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.

Rust på takplater i kilrenner mot sør bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av taktekkingen.
Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Rust på platekanter

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Vindskier i tre med gavlbeslag.
Løst montert takstige.

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

Avslitt overband på rennekrok ved kilrenne.
Malingsslitte vindskier.
Rusten luftbale.
Manglende pipebeslag.
Enkelte taknedløp fører kun vannet ned til terreng, dette medfører økt fuktpåkjenning til kjellermurer

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Tiltak:

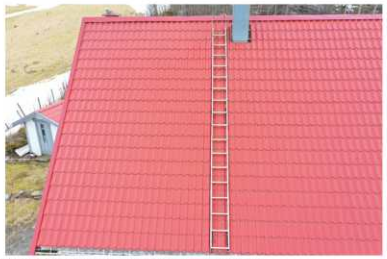
Snøfangere må monteres for sikring av områder der det ferdes folk.
Det bør utbedres avslitt overband på rennekrok ved kilrenne, males slitte vindskier, og rusten luftbale bør behandles eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og potensielle følgeskader.
Pipebeslag må monteres for å hindre vanninntrengning ved pipa.
Taknedløp bør føres vekk fra grunnmur for å redusere risiko for fuktskader på kjellermur og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Takvann ført til terreng


Manglende pipebeslag


Løst montert takstige og manglende snøfangere


Rusten luftebale

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

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

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

Bygningen bør overflatebehandles for å beskytte trekledningen mot fukt og forlenget levetid.
Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.
Eldre vegger med dårligere tetting og isoleringsevne kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader. Det bør vurderes etterisolering eller andre tiltak for å forbedre energieffektiviteten.


Manglende luftging


Brist i hjørnebord

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


Malingsslitt trekledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer i tre og med undertak av rupanel og papp.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utførelse av tak og beslag ved pipe må kontrolleres, og det må monteres beslag ved pipe for å hindre videre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råteskader, soppdannelse og svekkelse av takkonstruksjonen.


Fuktskjolder i taktro ved pipe


Fuktrender på pipe

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I hovedsak vinduer av tre med koblede rammer og med smårutede glass i ytterste ramme i opprinnelig bygning.
Vindu i malt tre og 2-lags glass fra 1995 i ett stuevindu.
Vindu i malt tre og 2-lags energiglass fra 2022 på bad på loft.
Vinduer i malt tre og 2-lags isolerglass fra 1996 i tilbygget del.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduer med slitte karmer, sprekker i treverket og punkterte eller sprukne glass for å sikre tilstrekkelig tetting og isolering, samt forhindre varmetap og fuktskader.
Vinduer i soverom i kjeller bør skiftes ut eller utvides for å oppfylle krav til dagslys i oppholdsrom, da utilstrekkelig dagslys kan påvirke bokomfort og helse negativt.


For små vinduer med hensyn til dagslys


Punktert glass på soverom sør

Tilstandsrapport



Avflassede beslag.
Slitte vinduer.



Malingsslitte omramminger.
Manglende beslag over vindu.

TG 3 Vindu - soverom på loft

Beskrivelse

Vindu av tre med koblede rammer og smårutede glass i ytterste ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet er stormskadet og midlertidig reparert.
Hengsler er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må skiftes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader eller varmetap.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for inntrenging av vann, trekk, og forverring av skader på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoveddør i malt tre og 2-lags glass fra 1990.
Kjellerdør i malt tre og enkelt glass fra byggeåret.
Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass fra 2013 på stue/kjøkken.
Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass fra 1993 på stue.
2 verandadører i malt tre og koblede glass på soverom på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør kniper i karm.
Meget slitte verandadører på loft.
Ytterdør av eldre dato vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kjellerdør bør justeres for å hindre kniping og sikre funksjonalitet.
Verandadørene på loftet bør vurderes utbedret eller skiftet ut, da slitasje kan føre til redusert levetid og økt risiko for trekk og varmetap.
Ytterdør av eldre dato bør vurderes skiftet ut for å oppnå bedre tetting og isolering, slik at varmetap og trekk reduseres, og komforten i boligen forbedres.



Eldre kjellerdør, kniper i terskel

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Malingsslitt verandadør på stue



Slitte verandadører på loft



Malingsslitt hoveddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra stue og stue/kjøkken.
Vestvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra 2 soverom på loft.
Sør/østvedt uteplass i trekonstruksjoner i forbindelse med hovedinngang.
Utestue i leca og bindingsverk i forbindelse med veranda i hovedetasje.
Takkonstruksjon i utestue i tre med overlysplater som tekking.
Peis i utestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte overflater på terrassedekke og rekkverk.
Lav høyde på pipe i utestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedekke og rekkverk bør renses og behandles for å forhindre videre slitasje og forringelse, noe som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.
Pipehøyden i utestuen bør økes for å sikre tilfredsstillende trekk og redusere risiko for røykinnslag og brannfare.



Utestue



Lav høyde på pipe



Slitte overflater

Tilstandsrapport



Malingsslitt rekkverk

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i strekkmetall.
Betongtrapp til kjellerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløp fra bunn av kjellertrapp er tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avløpet bør utbedres slik at vann ledes bort fra kjellertrappen, for å unngå vanninntrenging og fuktskader i kjellerrommet. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tett avløp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjelleretasje har flis og laminat på gulv, veggflater med malt og umalt trepanel, samt malt og umalt panel i innvendig tak.
Hovedetasje har laminat på gulv, veggflater med malt panel, samt malt /beiset panel i innvendig tak.
Loftetasje har laminat på gulv, veggflater med malte plater, malt panel og tapet, samt malt og umalt panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe eldre og slitte overflater.
Oppsvellede skjøter på laminat.
Åpne skjøter på laminat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe oppussing og utskifting av overflater må påregnes for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.
Oppsvellede og åpne skjøter på laminat bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og ytterligere skade på gulvet.



Oppsvellede skjøter



Åpne skjøter



Uferdige arealer

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Uferdige arealer

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjelleretasje og stue i tilbygget del har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom kjeller- og hovedetasje og mellom hovedetasje og loft.
Planhet er målt i soverom og gang i kjeller, stue og stue/kjøkken i hovedetasje, samt 2 soverom på loft.

Det måles 15 mm høydeforskjell over rommet i soverom i kjeller, rommet har ca 12 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 3 mm høydeforskjell over rommet i gang i kjeller, rommet har ca 3 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 40 mm høydeforskjell over rommet i stue, rommet har ca 22 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 17 mm høydeforskjell over rommet i stue/kjøkken, rommet har ca 12 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 28 mm høydeforskjell over rommet i soverom mot sør, rommet har ca 16 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 10 mm høydeforskjell over rommet i soverom mot nordvest, rommet har ca 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles 15 mm høydeforskjell over rommet i soverom i kjeller, rommet har ca 12 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 40 mm høydeforskjell over rommet i stue, rommet har ca 22 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 17 mm høydeforskjell over rommet i stue/kjøkken, rommet har ca 12 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 28 mm høydeforskjell over rommet i soverom mot sør, rommet har ca 16 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer normalt at eksisterende gulv fjernes, og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsakene til skjevhetene og omfanget av nødvendige utbedringer.
Konsekvensen av ikke å utbedre høydeforskjellene kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for følgeskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

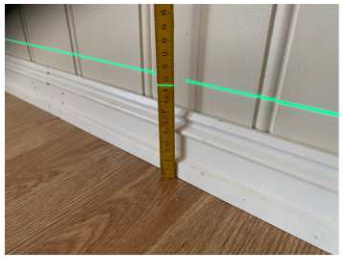
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høyde stue/kjøkken



Høyde stue/kjøkken



Høyde stue

Tilstandsrapport



Høyde stue



Avflasset pipe i stue/kjøkken

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ettløps elementpipe.
Vedovn med glassdør og kobberplate på gulv i stue/kjøkken.
Eldre vedovn i kjellergang.
Sotluke er plassert i soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avflasset pipe i stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Avstand til brennbart materiale ved sotluke må økes, og det bør monteres ildfast plate under luker på pipe for å redusere brannrisiko.
Avflassing på pipe i stue/kjøkken bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og mulig svekkelse av pipens funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke for nært brennbart materiale
Manglende ubrennbar plate på gulv



Sotrender

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (bod) har laminat på gulv og utlektede vegger med panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i påforet vegg i kjellerbod, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Overflaten har fuktskjolder.

Det er montert platonplater på innside av kjellermurer, dette vil hindre uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

Det bør vurderes å fjerne platonplater fra innsiden av kjellermurene for å sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen.
Dersom platonplatene blir stående, øker risikoen for oppfuktning, mugg- og råteskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til redusert inneklima og skade på bygningen.

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Platonplater på innside av mur



Meget fuktig trevirke i påforingsvegg.



Platonplater på innside av mur

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i malte trekonstruksjoner med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør vurderes å vedlikeholde trappen for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for ytterlige forringelse.



Slitte trinn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte dører og låskasser må skiftes ut for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller problemer med bruk av dørene. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dører og tilhørende beslag.



Slitte dører



Slitte dører

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i gang i hovedetasje og i gang/garderobe på loft. Plassbygget garderobeskap på ett soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trege dører på skyvedørsgarderobe

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skyvedørsgarderobene bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje på dører og beslag. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene setter seg fast eller blir vanskeligere å bruke over tid.

TG 2 Mus/skadedyr

Beskrivelse

Det er observert musefeller i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert tegn på at det har vært mus i bygningen, blant annet ved observasjon av utsatt musefelle.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Musefelle

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



Bad/vaskerom

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtromsplater har flere åpninger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtromsplater med åpninger i våtsone bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.



Åpninger i veggplater

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og avrenningspunkt ved dørterskel til topp slukrist.

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).

Svimerker i belegg og dels løst belegg.
Fuktsøker indikerer fukt under belegget.

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende fall mot sluk og for å utbedre svimerker og løst belegg.
Fukt under belegget bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av manglende fall og fukt er økt risiko for vannskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.



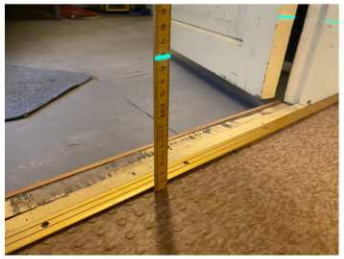
Svimerker og løst belegg



Indikasjon på fukt under belegget



Høyde ved sluk



Høyde ved dør

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt i gulv, våtromsplater som tettesjikt i våtsone på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføring i våtsone 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.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• 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.

Rørgjennomføringen i våtsone bør utbedres slik at den blir tett, for å unngå risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av membran- og slukløsning, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk



Åpen rørgjennomføring i våtsone

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett i plast med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Vaskekum i stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Spyleknapp på toalett mangler

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Spyleknapp på toalettet bør monteres for å sikre normal funksjon og brukervennlighet.



Spyleknapp mangler

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.
• Det er avvik:

Vifte starter ikke.
Avkast fra vifte er stengt på utside med isolasjonsplate.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Viften må repareres eller byttes, og ventilasjonen må åpnes og sikres fri luftstrøm for å gjenopprette tilfredsstillende avtrekk fra våtrommet. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader på bygningsdeler, samt dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vifte starter ikke



Avkast stengt på utside med isolasjonsplate.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.
Hulltaking er foretatt i sone som ikke er dusjsone, og hullet er dermed ikke tatt der det er størst sannsynlighet for å finne fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Noe forhøyet fuktnivå i veggen.
Dette kan skyldes fuktoppsug fra betongplate, eventuelt lekkasje fra innkledd varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til det forhøyede fuktinnholdet i veggen, da dette kan skyldes fuktoppsug fra betongplate eller lekkasje fra innkledd varmtvannsbereder. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader i konstruksjonen, med risiko for redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Noe forhøyet fuktnivå i vegg

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er modernisert 2024, og aktuell byggeforskrift for rommet er tekniske forskrifter fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.



Bad

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Dør er plassert i våtsone for dusj.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Døren bør fuktbeskyttes eller byttes ut med materialer som tåler fukt, for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid på døren.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57 mm



Høyde ved sluk



Høyde ved dør



Høyde ved avrenningspunkt

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføring i våtsone under servant er ikke utført på tett måte.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Rørgjennomføringen under servant i våtsone bør utbedres slik at den blir tett, for å unngå risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende fuktskader.



Åpen rørgjennomføring i våtsone



Sluk

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foliert innredning med heldekkende servant.
Speilskap.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



Kun naturlig ventilasjon

LOFT > BAD

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 baderomsvegg

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Benkeplater

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Benkeplater i laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skadet/defekt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate må skiftes for å hindre ytterligere skade og risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skadet/defekt benkeplate

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malt panel, samt panel malte platehimlinger i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter/dører.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.
Plass for oppvaskmaskin i innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitasje på fronter.
Tapet avløp i kjøkkenbenk.
Skadet benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate må skiftes for å hindre ytterligere skade og risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Slitasje på fronter og tapet avløp bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



Slitasje på front



Tapet avløp



Kjøkken

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Funksjonstest med røyk viser manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilatoren bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avtrekk. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende avtrekk



Manglende spalte for tilluft

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med våtromsplater, samt panel i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Servant.
Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Kun naturlig ventilasjon



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger er plassert på kald side av isolert påføring i kjeller og det har vært tilfeller med frosset vann.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannrørene bør flyttes til varm side av isolasjonen for å hindre frost og redusere risikoen for frostskader og vannlekkasjer.
Dagens plassering medfører økt fare for at vannet fryser, noe som kan føre til rørbrudd og påfølgende vannskader i bygningen.

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Eldre stoppekran



Vannrør lagt på kald side i yttervegg



Midlertidig isolert på utside

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Anlegget er luftet via rør over tak og via vakumventil i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



Vakumventil

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av ukjent størrelse og alder, innkledd i veggkonstruksjon i bad/vaskerom.
Det opplyses at berederen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

Berederen er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilkomst til bereder bør etableres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.
Manglende tilgang medfører risiko for at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Innebygget varmtvannsbereder

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 9 kurser med krussikringer og 1 kurs med automatsikringer.
Anlegget har jordfeilbryter.
Varmekabler i baderomsgulv og bad/vaskerom.
Panelovn på toalettrom.

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.
   1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre anlegg med krussikringer og manglende samsvarserklæring som bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.



Sikringsskap med krussikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret.
Det er dels synlige drensplater på murer.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det har vært flere tilfeller med vann i kjeller, sannsynligvis på grunn av sviktende drenering.
Det mangler avslutningslist på topp av drensplater.

Konsekvens/tiltak

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Platonplater på innside av mur
Saltutslag



Manglende avslutningslist på drensplater

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermurer og ringmurer i leca.
Murer på opprinnelig bygning har pussede utsider.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte mindre riss i murer.
Upusset leca ringmur på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Ringmurer med synlig leca bør pusses eller slemmes for å hindre vannoppsug og forvitring som følge av frostsprengning.
Mindre riss i murene bør utbedres for å forhindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging.



Upusset leca ringmur



Småriss i murer

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong langs plen

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• 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 for å redusere vannbelastningen mot mur og drenssystem.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader på bygningsmassen og potensielt dårligere innemiljø.
Oppgitt kostnadsestimat må sees som at dette utføres samtidig som skifte av drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrengfall mot bygning



Frittstående vann på plen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger av ukjent materiale fra byggeåret.
Avløp til privat septiktank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og plutselige driftsavbrudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong fra 1977.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.
Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om funksjon og risiko for plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan føre til forurensning av grunn og grunnvann samt pålegg om utbedring fra kommunen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen har slokkeredskap i form av pulverapparat fra 2012.
Bygningen mangler forskriftsmessig røykvarsling.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp og veranda
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i aktomhetsområde for skred.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i aktomhetsområde for jord- og flomskred, samt snø - og steinskred.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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



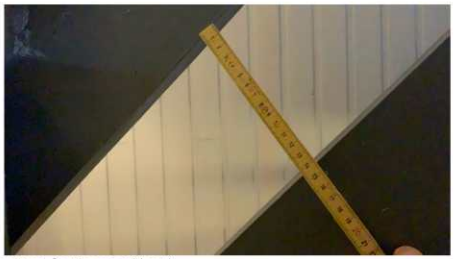
For lavt rekkverk på veranda



Manglende rekkverk i nedre del.
Manglende håndløper



For store åpninger i opptrinn



For store åpninger i rekkverk

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

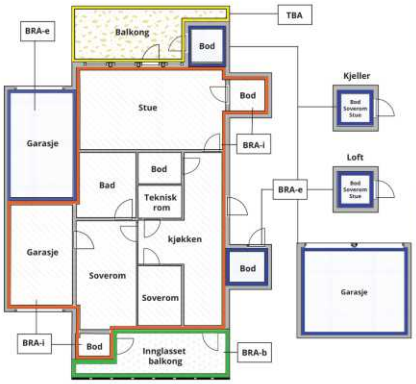
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	59			59			59
Hovedetasje	110			110	50		110
Loft	76			76	9	3	79
SUM	**245**				**59**	**3**	**248**
SUM BRA	**245**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, bad/vaskerom, gang, vindfang, bod, bod 2, bod 3		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, stue, toalettrom, gang, vindfang		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang, gang/garderobe, diverse kott		

Kommentar

Utestue på ca 8 m2 inngår i oppgitt TBA i hovedetasje.
TBA på loft er målt gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes byggemeldingstegninger over opprinnelig bygning fra 1978.
Det finnes ikke byggemeldingstegninger i kommunens arkiv over tilbygg fra 1996, men det finnes arkitekttegninger som stemmer med dagens løsning. Det må avklares med kommunen om tilbygget er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert bad på loft

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		97		97	
Loft					
SUM		**97**			
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Arbeidsrom, garasje, garasje 2	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Strøm er innlagt via skjøteledning fra annen bygning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Ole Johan Sæther	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	59	1		0	657761 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Liabygdvegen 186

Hjemmelshaver
Jan Otto Sæther

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	60	3		0	16100 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Liabygdvegen 186

Hjemmelshaver
Jan Otto Sæther

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint beliggende i landlige omgivelser i Liabygda i Isfjorden med flott utsikt.
Ca 3 km til sentrum av Isforden med barnehager, barneskole og butikker.
Ca 9 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat anlegg med septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen er en landbrukseiendom.
Arealbruk og bonitet forutsettes bekrevet i egen landbrukstakst.
Gruslagt innkjøring med parkering i forbindelse med både bolighus og garasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår ihht tidligere landbrukstakst

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Bygning oppført med fundamentering på ringmur av betong.
Yttervegger i upusset leca mot terreng.
Bindingsverksvegger med liggende trekledning.
Vippeporter i tre, hvorav en har motorisert åpning.
Vinduer av tre med enkle glass / koblede rammer.
Takkonstruksjon av sperrer og med tekking av profilerte stålplater
Betonggulv innvendig.
Ubehandlede gips- og huntonittplater innvendig, samt noe synlige lecavegger.
Trapp i trekonstruksjoner til loft.

Bygningen synes slitt.
Avflassede takplater.
En garasjeport faller ut av skinner.
Bygningen har strøm via skjøteledning fra annen bygning.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert ut over dette, kun enkelt beskrevet.

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



Avflassede takplater.

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN
Gnr 59 - Bnr 1
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026	Eiers egenerklæring er ikke utfylt da salget er fra dødsbo.	Gjennomgått		Ja
Kommunal info	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.03.2026	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.02.1976		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra august 1996 over tilbygget del	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.05.1978		Gjennomgått		Nei
Tidligere landbrukstakst	05.07.2018		Gjennomgått		Nei
Tidligere e-takst	13.01.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 29.01.2026
Hjelmaas, Katharina Angvik

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

Katharina Angvik Hjelmaas

Boligen

Liabygdvegen 186
6320 Isfjorden

1539-59/1/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Selger er dødsboet etter Jan Otto Sæther ved bostyrer Katharina Angvik Hjelmaas.
Bostyrer har ingen kunnskap om eiendommen, og det har heller ikke øvrige arvinger i boet.

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.

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Gnr 59, bnr 1, og bnr 60, bnr 3 i Rauma

Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN

Gnr 59: Bnr 1 m.fl.
1539 RAUMA KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstmann Nils Henrik Malme
Telefon: 908 62 161
E-post: nilshenrik@malme.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7, 6413 MOLDE
Telefon: 908 62 161
Organisasjonsnr: 987 773 596

Dato befaring: 17.02.2026
Utskriftsdato: 19.05.2026
Oppdrag nr: 24059

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verditakst utført på vegne av eier/bobestyrer som grunnlag for salg i det åpne markedet.

En landbrukstakst er en kortfattet beskrivelse av byggene og konstruksjonene, men taksten er ingen tilstandsvurdering.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Dette er eksempelvis M-3/2002, M-1/2021 og M-2/2021. Førstnevnte omhandler verdsettingsmetoder/prinsipp, og de to sistnevnte gjelder henholdsvis konsesjon, priskontroll og boplikt, og driveplikt, omdisponering og deling etter jordlovens §§ 8, 9 og 12
Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Når det gjelder oppgitt grunnareal i rapporten - med henvisning til Nibio gardskart, så er det lagt til grunn de arealer og de grenser som vises på kartet på dato for innhenting av kart. Det er svært begrensede måter å finne areal og grenser utover dette. Men de arealer og de grenser som fremgår på kartet kan ikke garanteres å være riktige - da det i enkelte tilfeller har blitt avdekt både større og mindre avvik ved en full gjennomgang av eldre kart og utskiftninger etc. Denne risikoen og usikkerheten for at det kan forekomme feil vedr areal og grenser må kjøper være klar over og aksepteres ikke dette så må kjøper på eget grunnlag starte nærmere undersøkelse av areal og grenser. Gjør ikke interesnt/kjøper dette før bud legges inn, så er det akseptert den usikkerhet som kan finnes i følge ovennevnte.

Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen har begrenset areal for å kunne drive med dyrehold i ett økonomisk perspektiv, men feks hestehold og sau er mulig om man ønsker dyr på eiendommen, men i hovedsak en boplass med areal og muligheter for ulike aktiviteter i tillegg til annen jobb.
Etter en samlet vurdering anslås markedsverdien av eiendommen å ligge +/- 3 mill, og det er av den grunn valgt å sette en markedsverdi på kr 2.900.000,-

Markedsverdi:	**Kr.**	**2 900 000**

MOLDE, 19.05.2026

Takstmann Nils Henrik Malme
Telefon: 908 62 161

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bobestyrer/adv. Kataharina Angvik Hjelmås
Takstingeniør:	Nils Henrik Malme
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.02.2026. - Nils Henrik Malme. Tlf. 908 62 161 - Ola Johan Sæther. Bror til avdøde.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Gnr 59, bnr 1, og bnr 60, bnr 3 i Rauma
Eier:	Jan Otto Sæther
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Liabygdvegen i Isfjorden i Rauma kommune. Landlig området med spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, driftsbygning, traktor garasje, garasje, vedbod, og to mindre bygninger som er dårlig stand og blir ikke medtatt med noen ytterligere beskrivelse.
Standard:	Bygningsmassen har eldre enkel standard
Konsesjonsplikt:	Erverv av eiendommen krever konsesjon ved salg i det åpne markedet. Jfr. konsejonslovens § 11 kan det pålegges boplikt. Grense for priskontroll går ved salgssum fra kr 3,5 mill og over - jfr konsesjonsloven § 1, og 9.
Kommuneplan:	Viser LNF område.
Adkomstvei:	Privat gardsveg med avkjøring fra kommunal veg
Tilknytning vann:	Kommunalt vann.
Tilknytning avløp:	Kloakk til septiktank på eiendommen. Overløp ukjent. Tank ligger like foran fasade på boligen. Snødekt grunn på befaringsdag, men området hvor den ligger ble påvist. Ukjent type tank.
Heftelser:	Det er innhentet grunnboksutskrifter for begge gnr/bnr og disse er vedlagt rapporten. Det er tinglyst en heftelse som omhandler bestemmelse om veg og vannrett fra 1958 - med dagbok nr. 1958/2569-2/60 og rettighets haver gnr 59, bnr 11. Så er det tinglyst en bestemmelse om veg i 1958, med dagbok nr 1958/1541-1/60 med ukjent rettighetshaver. I 1996, med dagbok nr 1996/5375-1/60 er det tinglyst rettighet til SLY eiendom AS vedr. leieavtale i 10 år fra 12.06.1996. Dette er rett til uttak av sand. I følge begrensning i tid er avtalen ikke gjeldende Videre er det tinglyst en rettighet i 2016 med dagbok nr 2016/1095370-1/200 med rettighets haver gnr 59, bnr 15 som gjelder fallrettigheter i elva Vengåa. Avtalen gjelder i 80 år etter at kraftverket er satt i gang. Det er også tinglyst en rett til veg til samme rettighets haver som fallrett, men den på egen avtale med dagbok nr 2016/1009765-2/200. De her nevnte tinglyste heftelsene bør innhentes og undersøkes nærmere vedr detaljer i avtalene. Slik de fremstår vurderes de ikke ha noen større innvirkning på fastsettelse av eiendommens verdi. Eiendommen har gjerdeplikt mot nabogrenser av ikke ubetydelig lengde - på normal måte. Det som er/har vært av gjerder er i dårlig stand eller brutt ned.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	**Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 59 Bnr: 1**
Hjemmelshaver:	Jan Otto Sæther
Adresse:	Liabygdvegen 186, 6320 Isfjorden
Matrikkel:	**Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 60 Bnr: 3**
Hjemmelshaver:	Jan Otto Sæther
Adresse:	Liabygdvegen 186, 6320 Isfjorden

Matrikkel: Gnr 59: Bnr 1 m.fl.
Kommune: 1539 RAUMA KOMMUNE
Adresse: Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7, 6413 MOLDE
Telefon: 908 62 161

Norsk takst

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift		Innhentet og vedlagt			Ja
Nibio gardskart er lagt til grunn for areal opplysninger		Innhentet og vedlagt			Ja
Eier		Ingen eieropplysninger da det er salg fra dødsbo.	Finnes ikke		

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	26,9
Innmarksbeite	daa	0,9
Skog av svært høy bonitet	daa	241,2
Skog av høy bonitet	daa	209,7
Skog av middels bonitet	daa	48,8
Uproduktiv skog	daa	77,5
Myr	daa	8,6
Åpen jorddekt fastmark	daa	6,0
Åpen grunnlendt fastmark	daa	42,6
Bebygd, vann, bre	daa	11,7
Sum arealer:	**daa**	**673,9**

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen er typisk mindre landbrukseiendom med begrensede skog og jordressurser. Det har ikke vært egen drit med dyrehold siden ca år 2000. Etter den tid har jorda vært bortleid/ bortlånt. Det ble tatt ut en god del skog i rundt 2010. Dette gjelder skog som var fullvokst og lett tilgjengelig
Produksjon	Ingen egen produksjon i dag. Jorda bortleid. Det foreligger en avtale med Rauma kommune om leie for kloringsanlegg for vann og deler av rørsystemet. Det foreligger også avtale om søppeldeponi, men denne avtalen ønsker Rauma kommune å avslutte.
Odel	Ut fra de opplysninger som foreligger har ikke eiendommen areal som tilfredsstiller odels lovens krav til odel
Bonitet	Storparten av skogen ligger i høy bonitet.
Arrondering	Dyrka mark ligger spredt på 3 skifter, men alt ligger innenfor en radius på ca 500 m.
Fellesveier	Det er noen eldre fellesveger bygd opprinnelig for hest, men ellers lite fellesveger. Opplyst under befaring

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
Byggeår:	1977 Kilde: Opplyst av kontakt person under befaringen

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelses verdi	Kr.	1 700 000
Bruksverdivurdering:	Bolighus		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	64	Vindfang/gang med trapp, soverom, vaskerom, 3 boder
1. etasje	118	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue/spisestue, stue, toalettrom.
Loft	80	Gang m/trapp, 4 soverom, mellom gang, kott(delvis innredet), bad.
Sum bygning:	262	

Kommentar areal

Det vil bli utarbeidet en tilstandsrapport på boligen. I den vil det blir oppgitt BRAi areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Grunn og fundamenter, generelt

Bygningen er oppført på grunnforhold av løsmasser.

Drenering

Det er sannsynligvis anlagt drenssystem, men det har vært vannintrenging i kjeller ved tre anledninger derav to av disse grunnet svikt i drenssystem, og den siste gangen grunnet at avløp i utvendig trapp gikk tett.

Innredning i kjeller må sannsynligvis som følge av flere "oversvømmelser"/vannintrenging" med vann ett stykke opp på vegger ved minst ett av tilfellene og veggkonstruksjon har ikke vært åpnet etter dette - helt eller delvis rives som følge av dette, og ny drenering og fuktsikring må anlegges

Gulv på grunn

Støpt gulv på grunn. Det er varmakabler i vaskerom, men ellers ingen opplysninger om oppbygging av gulv på grunn.

Vegger mot grunn

Grunnmur av leca lettklinker. Utvendig munkepusset og innvendig panelkledd i hovedsak. Ett rom har grunnmursplast på inside av leca, og ellers ingen kledning. Det kan derfor ikke utelukkes at det er grunnmursplast på innside av vegger der det er kledd med panel. I så fall en uheldig løsning som vil kunne gi fukt og kondens mellom plast og grunnmur. Den fukten kan bli stående der. Yttervegger i rom under terreng må ha god utvendig fuktsikring og drenering og det må aller helst være diffusjonsåpen kledning innvendig for å sikre at konstruksjon holdes tørr.

Frittbærende dekker

Trebjelkelag i to plan. Normalt på tiden for oppføring var å isolere bjelkelag.

Yttervegger

Over grunnmur er det halvannen etasje i bindingsverks konstruksjon. Utvendig liggende og stående trepanel. Innvendig plate og panelkledd.

Det er tilbygd stue i fløy mot vest. Litt usikkert år for tilbygg, men det er antydet fra kontaktperson som låste opp boligen at det kan ha blitt oppført tilbygg en eller annen gang mellom 1990 og 1995.

Takkonstruksjoner

Saltak av tre med sperrekonstruksjon og bærende under tak.
Vindski av trebord og takrenner, nedløp og øvrige beslag av metall.

Taktekking og membraner

Taktekking av metallplater av en eller annen sort som ikke er mulig å se, da taktekking er snødekt.

Vinduer

Det er en del ulike typer vinduer. For en del av boligen er der eldre kobla vinduer med sprosser. Så er det noen eldre vinduer med 2-lags isolerglass, og noen få nyere vinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdører og porter

Matrikkel: Gnr 59: Bnr 1 m.fl.
Kommune: 1539 RAUMA KOMMUNE
Adresse: Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7, 6413 MOLDE
Telefon: 908 62 161

Norsk takst

Ytterdører av tre med malt overflate.

Innvendige dører

Malte trefylingsdører

Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper

Hovedinngangstrapp er strekkmetall trapp. Kjellertrapp er støpt

Veranda mot vest med en grillhytte oppført i trekonstruksjon og leca mur. Peis i hytte. Tak av plast/lys gjennomsiktige plater. Veranda dekket er av tre, men dette er snødekt og ikke mulig å beskrive nærmere.

I loft etg vest er det en luftebalkong av tre.

Andre overflater

Innvendig kledninger er panel og plater i himling, og på vegg er det panel, plater/MDF plater. På gulv er det laminat, vinyl og innslag av flis.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Element pipe med pusset overflate. En eldre etasjeovn i kjellergang, og en peisovn i stue i 1 etg.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken innredning fra ca år 2010.
Benker og skap med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Integrert stekeovn og platetopp. Ellers lagt opp for løse hvitevarer.
Ventilator med avkast ut.

Innredning og garnityr for våtrom

Bad i loft etg opplyst oppusset i 2023. MDF plater i himling, og våtromsplater på vegg. Vinylbelegg på gulv. Varmekabler. Baderomsinnredning/skap med hvite glatte fronter og heldekkende servant. Vegghengt toalett med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger.
Naturlig av trekk med ventil i himling

Vaskerom i kjeller er eldre og har enkel innredning. Natur panel i himling, malt panel og våtromsplater på vegg, og vinylbelegg på gulv. Varmekabler i gulv. Av innredning er det en gulvmontert wc, ett enkelt dusjkabinett, og stål skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Eldre rom med behov for oppgradering

Andre bygningstekniske deler

Toalettrom i 1 etg. Panel i himling, våtromsplater på vegg og vinylbelegg på gulv. Gulvmontert toalett og servant på vegg

Driftsbygning

Bygningsdata	
Byggeår:	1947 Kilde: Ikke opplyst.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelses verdi	Kr.	200 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygningen er ikke i bruk for dyrehold, og er heller ikke egnet for slik bruk i dag. Kan etter rydding og noe tilpasning fungere for sau, hest etc, men ellers lagerplass		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	100	Fraukjeller. Ikke oppmålt, men i følge opplysninger under befaringen så er det fraukjeller under det mesta av opprinnelig driftsbygning/fjøsrom, men i og med det ikke er oppmålt er det satt anslagsvis areal på 100 m2
1. etasje	258	Forsentral med rundsilo av tre, fjøs, stall, dyrerom, gang, tidligere melkerom, og div mindre rom
2. etasje		Ikke tilkomst annet enn via stige da opprinnelig kjørebru utvendig ble revet da bygget ble tilbygd på 90 tallet. Arealet er derfor ikke oppmålt verken i 2 et som var opprinnelig høylåve, eller kjørebru av tre over dette.
Sum bygning:	358	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Grunn og fundamenter, generelt

Bygningen er oppført på grunnforhold av løsmasser/sand.

Vegger mot grunn
Grunnmur med fraukjeller er sannsynligvis oppført av betong m/sparestein.
Frittbærende dekker
Støpt gulv med betongspalter og nedstøpte renner i 1 etg. Dette er dekket over fraukjeller. Mot 2 etg er det trebjelkelag.
Yttervegger
Yttervegger i fjøs i hovedsak av betong eller murverk. Ellers er veggkonstruskjon av stenderverk/tre med utvendig stående trepanel. Liggende trepanel på tilbygd forsentral.
Takkonstruksjoner
Saltak av tre med sperrekonstruksjon.
Taktekking og membraner
Taktekking av bølgeblikk av eldre og mulig originalt på eldste del og bølgeblikk eller korrugerte metallplater på tilbygd forsentral. Snødekt hele takflate på befaringsdag.
Ytterdører og porter
Ytterdører og porter av tre med enten sidehengsling eller skyveporter.
Supplerende bygningsdeler, generelt
Det er oppført to rundsiloer av tre. En i forsentral vest og en med eget stolpebygg over mot øst. Det skader på tak, samt at ringmur som tresøyler står på har glidd ut mot nord. Stolpebygget over siloen har såpass skader og avvik at det kan falle ned eller sige mer sammen med større skader. Rundsiloer har ingen funksjon i dag.
Elkraft, generelt
Det er eldre enkelt el, anlegg tilpasset den drift som var. Om anlegget er tilkoblet strøm vites ikke. Eldre anlegg av denne type må påregnes utskifting.

Traktor garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1980 Kilde: Opplyst under befaringen.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelses verdi	Kr.	150 000
Bruksverdivurdering:	God lagerplass for traktor og redskap		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	122	Åpent bygg i framkant/uten porter og åpent rom med tresøyler innvendig i bygget
Sum bygning:	122	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Traktor garasje
Bygning, generelt
Enkel bygning oppført på grunnforhold av løsmasser med en ringmur av leca under tre av veggene. Tresøyler i front. Det er grus gulv i bygget. Og bygget er åpent i front og det er ett åpent rom med tresøyler som bæring for takkonstruksjon. På ringmur er det enkelt bindingsverk med utvendig stående trepanel. Pulttak av tre som er tekket med korrugerte stål/alu plater. Det er strøm til bygget med egen strømmåler i skap på vegg sør(bakvegg). Fra dette bygget og opp til garasje er det lagt opp strøm med en skjøtekabel og i garasje er det ett enkelt/provisorisk anlegg opplagt av ikke fagmann. El. anlegg i begge bygg må kontrolleres av fagmann for å avklare tilstand. Det e frakoblet strøm nå.

Matrikkel: Gnr 59: Bnr 1 m.fl.
Kommune: 1539 RAUMA KOMMUNE
Adresse: Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7, 6413 MOLDE
Telefon: 908 62 161

Norsk takst

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ikke opplyst byggeår

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelses verdi	Kr.	250 000
Bruksverdivurdering:	I bruk som "verksted og garasje. Bra bruksverdi til ulike formål for hobby og annet.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	103	Det er to garasjerom og ett hobbyrom/"verksted"
Sum bygning:	103	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje
Bygning, generelt
Garasje er oppført på grunnforhold av løsmasser. Det er støpt gulv på grunn i bygget. Vegg sør er oppført av leca lettklinger med ubehandlet utside og delvis innside, men det er påsatt en grunnmursplast på mur som går ned i grunn. Denne har imidlertid ikke klemlist på topp og den henger ned på grunn. Ellers er yttervegger av tre/bindingsverk med utvendig liggende og stående trepanel. Hobbyrom/verksted rom er platekledd. Ukjent om det er isolert. Det er hems med trapp opp fra hobyrom, men både hobbyrom og hems var så full av lagrede ting at det ikke var mulig å komme til på god måte. Det er ett provisorisk el. anlegg i bygget med skjøte kabel ned til traktor garasje foran dette bygget. Anlegget er lagt opp provisorisk og av ufaglært og derav ikke lovlig/godkjent.

Vedskjul

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ikke oppgitt. Anslagsvis kan det være fra feks tidlig 80 tallet.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelses verdi	Kr.	10 000
Bruksverdivurdering:	Vedskjul og hønsehus har bruksverdi		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	10	Ett rom med vedskjul og ett rom for høns.
Sum bygning:	10	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedskjul
Bygning, generelt
Vedskjul er bygd direkte på grunn, eller på steinfundamenter. Konstruksjon av bindingsverk med utvendig stående og liggende trepanel. Innvendig åpen konstruksjon med ribbegulv av tre i vedskjul rommet og platekledd vegger og gulv i rommet innredet for høns. Saltak av tre som er tekket med en eller annen type metall plater. Snødekt tak. Dør av tre og vindu med enkelt glass i hønserom. Enkel bygning som står ned på grunn og det er derav svært råteutsatt den bakre del av konstruksjon og kledning. En del reparasjon og vedlikehold må påregnes.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Dyrket areal ligger på 3 ulike skifter. Det største området ligger ved driftsbygningen, og dette er er opplyst å være holdt i god hevd. Ellers har området nedenfor boligen litt brukt til sauebeite. Det foreligger ikke kjente tall for grasproduksjon og verdien stipuleres som en snitt pris pr daa. Alle områder er snødekt på befaringsdag.	130 000
Skog	Produktivt skogareal er samlet 499,7 daa. Det foreligger ikke skogbruksplan eller mer spesifikke opplysninger om skog, men det er opplyst å være noe furu, en stor del lauvskog/Ore, og noe mindre gran. En stor del av hogstmoden skog og det som var lett tilgjengelig ble tatt ut i ca 2010. Skog er vurdert som stipulert verdi på bakgrunn av bonitet og areal. Det ble den 20.02 gjort en skriftlig henvendelse til skogetaten i kommunen for mer utfyllende opplysninger om hvilken type skog som står hvor, og om det er noe hogstmoden gran eller furu av noe betydning, samt at det er forspurt om det er penger på skogfondkonto. I dag pr 12.03 er dette ikke besvart og da må vi bare lukke taksten uten slike opplysninger.	300 000
Utmarksarealer	Utmarksareal består av Uproduktiv skog, myr, åpen jordekt fastmark og åpen grunnlendt fastmark, samt bebygd, samf, vann, bre. Områdene vurderes om stipulert verdi pr daa.	70 000
Grustak	Det er ett etablert grustak, hvor det tidligere har vært tatt ut inntil 20000 kubikk pr. år. Det foreligger ingen gjeldende skriftlige avtaler på sand uttak i dag, men Ytterli Maskin med org nr 818748752 - Isfjorden, har søkt om og fått godkjent av kommunen prøveuttak/til å drive byggmasse uttak av sand og grus, men det foreligger ingen ingen skriftlig av avtale mellom eier av d.e.e og Ytterli Maskin på dette forholdet, og det foreligger ingen opplysninger om inntekt fra denne dette de siste årene, og uttaket har vært begrenset de siste årene. Eier av Ytterli Maskin - Marius Ytterli ble kontaktet og har bekreftet ovennevnte opplysninger. Videre opplyser Ytterli at det er tatt sandprøver og bedt om analyse av disse hos betongpartner, men sandkvaliteten holder ikke de kravene de stiller. Da dette er den eneste relavante mottaker av støpesand i regionen, så er det derav lite muligheter for å kunne lever større mengder støpesand og da er det fyllmasser og grus det kan være snakk om, men dette er det begrenset behov for. Ytterli Maskin har lagret en del utharp/steinmmasser samt en del tilkjørte steinmasser i sandtaket. Dette er steinmasser som er tenkt til knusing og eies av ytterli maskin. Hvor dette ligger og størrelse på det kan påvises av Marisu Ytterli, og det må også gjøres avtale om videre lagring før knusing av dette med Ytterli. Ytterli opplyser også at det er av interesse å opprette formell avtale om grus uttak fra sandtaket med eventuell ny eier. Hvor mye som kan forventes av masseuttak av grus og sand, og potensialet for inntekt i fremtiden, er vanskelig å sette noe tall på, Større masse uttak kan i utganspunktet være konsesjonspliktig. Det er samlet sett vanskelig å sette noen verdi på dette forholdet uten å kunne vise til drift og inntekter av stabil karakter over tid for de siste årene. Veg inn til sandtaket er anlagt på annen eiendom, og det foreligger ingen etablert/formell vegrett til å bruke denne vegen. Det må påregnes å måtte etableres veg rett for å kunne bruke vegen i fremtiden. Det er flere sandtak i området, og det kan tenkes at det ikke	

Matrikkel: Gnr 59: Bnr 1 m.fl.
Kommune: 1539 RAUMA KOMMUNE
Adresse: Liabygdvegen 186, 6320 ISFJORDEN

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7, 6413 MOLDE
Telefon: 908 62 161

Norsk takst

	er mangel på slike forekomster/muligheter.	
Jakt og fiske	Eiendommen er med i jaktvald med storparten av sitt areal. Noe areal av innmark har vært benyttet til egen bruk, men dette kan en fremtidig eier selv avgjøre om han vi la det gå inn i storvald. Det kan jaktes på Hjort og Rådyr. Det foreligger ingen tall/ verdier på hva som kan forventes av inntekt/avkastning/verdi på dette. Jaktverdi er satt til kr 4,50,- pr daa. Dette kapitaliseres med 5 %. Verdi satt til kr 60000,- men dette må anses som en stipulert ca verdi.	60 000
Gårdstun	Opparbeidet gardstun med plen og hage	300 000
Leie av grunn til desifikasjonsanlegg for vann/ vannverk - mellom Rauma kommunen og d.e.	Rauma kommune leier areal stort ca 500 m2 for plassering av bygning for doseringsanlegg. Arealet ligger over og til side for hovedvassledning , ca 300 m til side for hovedinntak. Avtalen ble inngått i 1983, og skal gjelde så lenge det er aktuelt å ha anlegget i drift. Leie var opprinnelig kr 135,- pr år i 1983. I følge skjema/anvisning for 2025,- ble det da utbetalt kr 1000,- Beløpet kapitaliseres med 5 %	20 000
Leie av plass for avfallsdeponi	Det er mottatt kopi av brev fra Rauma Kommune ved saksbehandler Anne Kristin Hatlen - datert 03.03.2025. Dette gjelder: "leie og drift av areal for kommunal fyllplass - altså avfallsdeponi " datert 15.06.2002" I følge opplysninger i brev ble leiepris oppdatert/indeks regulert og er pr. 2025 er kr 34754,-. Det er også avtale og fastsatt pris for fast masse som antakelig kan gjelde fyllmasse som blandes inn i avfall, men det foregår verken deponi av avfall lengre til denne plassen og det tas ikke ut fast masse. Arealet med fylling bestående av avfall er overdekt og isådd. Dette ble vist under befaring. Det vil ikke bli lagt til grunn inntekt for uttak av fast masse slik dette fremstår. I følge opplysninger mottatt fra Dag Søvik i Rauma kommune pr. tlf er det ikke planer om avslutning av denne avtalen, og det påhviler kommunen en del ansvar i forhold til dette vedr ulike forhold som avrenning og sikring for fremtiden Hvor vidt det er påregnelig å kunne motta leieinntekter for denne avtalen i "uoverskuelig fremtid" er ikke mulig å ha noen formening om. Dette må en eier eller interessent/fremtidig eier undersøke nærmere med kommunen i henhold til sine egne planer for eiendommen og for å sikre seg mot uforutsatte utfordringer rundt dette temaet, men frem til 2036(30 år etter avsluttet bruk av deponi) vil det kunne påregnes denne avtalen vil løpe. Deretter vil det sannsynligvis blir grunnlag for forhandliger, men kommunen har egeninterresse i og med at dette ligger ved drikkevannskilde(reservekilde). Ansvaret er ikke ubetydelig for kommunen Legger vi til grunn en høy rente som feks 10 % for å fange opp usikkerhet vedr fremtid leie, så vil denne avtalen kunne representere kr 347.000,- i verdi -forutsatt at avtalen er tilnærmet evigvarende. Men dette er usikkert. Det er derfor valgt å legge til grunn kr 250.000,- for dette som en nøktern vurdering. Ny regulering av leien skal skje pr den 01.01.2028. Regulering i henhold til konsumprisindeks.	250 000
Fallrett	Eiendommen har i følge opplysninger i kopi av brev/mail mottatt fra megler/bobestyrer og som er innhentet fra kapital/ ressursforvalter Åsmund Breie i Clements kraft AS fallrett i Vengåa, og det er utbetalt falleie frå Vengå Kraft. For dette foreligger det en falleieavtale. "Denne fallretten følger eigendommen, og vil ved ett evt. salg normalt følge eiendommen, slik at framtidige utbetatinger går til eier av denne eigendommen Utbetalingen blir gjort direkte til Sameiet Vengåa Elveeierlag. Utbetalinger skjer i mars året etter gjeldende år. Jan otto Sæther har i følge Romsdal Jordskifterett gjennomført sak nr. 4/2003-15, som ble gjennomført mellom 05.05.2004 og 02.2005, -6,9 o/o av fallet som sameiget	110 000

innehar.
Falleierlaget har oversikt over detaljene rundt dette, og eventuelle vedtekter.
Utbetaling sist var mars 2025, og hele utbetalingen går til Sameiet Vengåa Elveeierlaget med Org nr. 920 128 319
Kontaktperson for elveierlaget/sameiet er Jørn Tore Moa."

Utover dette ble det i 2016 kjøpt tomt av Jan Otto Sæther (dagens eier) til kraftstasjonen. Tomten er skilt ut og matrikkelført og oppgjort i november 2016, i henhold til egen kjøpsavtate, og er med det ikke relevant vedr. salg av eiendommen.

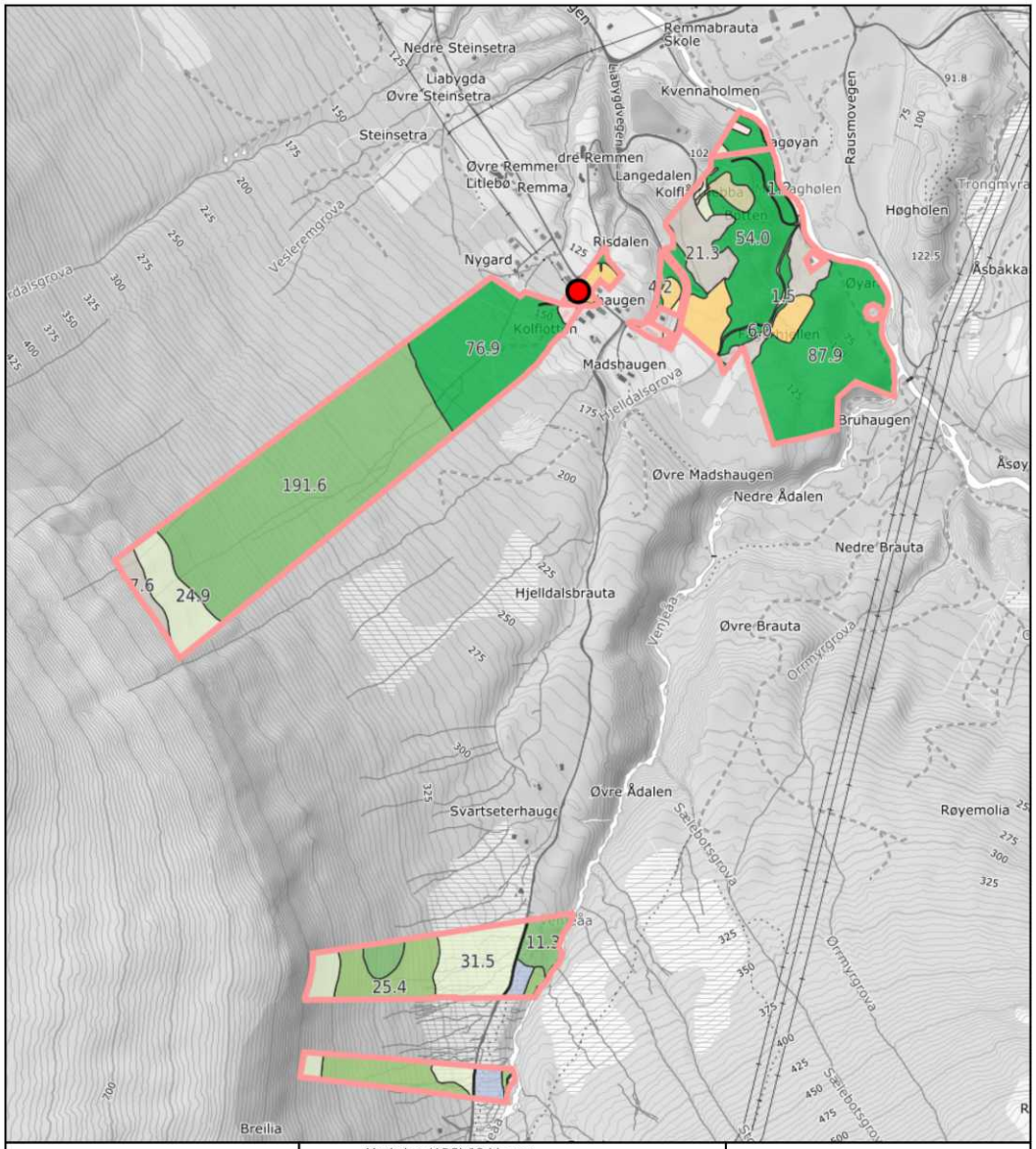
Det ble kontaktet Jørn Tore Moa for å få mer detaljer rundt fallrett. Det opplyses at det er varierende inntekter som er relativt usikre over tid, og det er perioder at kraftverket står. I tiden rundt befaring var ikke anlegget i drift. Hvordan dette vil bli i fremtiden er det vanskelig å ha noen klar formening om, og det må derfor legges inn en god sikkerhetsmargin som kapitaliserings rentefot. Jørn Tore Moa henviste meg videre til Arne Hoem som er kasserer/regnskapsfører i eleveierlaget. Han gir noe mer nøyaktige opplysninger.
Denne eindommen har ikke 6,9 % av fallrett, men den representerer 37 fallmeter som gir 6,17 % andel.
For årene 2022, 2023, 2024 har det blitt betalt ut henholdsvis kr 6787,-, kr 10489,- og kr 10798,-. For 2025 er det mottatt til elveierlaget kr 124.000,- Det er ikke besluttet hvor mye som skal fordeles ut av dette og det kan derfor ikke oppgis noe tall, men legger man 6,17 % til grunn- feks, så kunne det bli drøye kr 7600,-, men dette er altså usikkert for år 2025 i skrivende stund. Dette er få år å gjøre noe beregning av, men det kan virke som nivået på utbetalinger pr år kan variere mellom kr 6000,- og kr 11000,- ca.

Med dette som grunnlag og 8% kapitaliserings rente grunnet stor usikkerhet kan fallretten representere ett anslag på ca kr 110.000,- samlet

Sum andre verdikomponenter:	**1 240 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 700 000
	Driftsbygning	Kr.	200 000
	Traktor garasje	Kr.	150 000
	Garasje	Kr.	250 000
	Vedskjul	Kr.	10 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	130 000
	Skog	Kr.	300 000
	Utmarksarealer	Kr.	70 000
	Grustak		
	Jakt og fiske	Kr.	60 000
	Gårdstun	Kr.	300 000
	Leie av grunn til desifikasjonsanlegg for vann/vannverk -	Kr.	20 000
	Leie av plass for avfallsdeponi	Kr.	250 000
	Fallrett	Kr.	110 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**3 550 000**



bankID SIGNERT 29.01.2026
Hjelmaas Katharina Angvik

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

Katharina Angvik Hjelmaas

Boligen

Liabygdvegen 186
6320 Isfjorden

1539-59/1/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Selger er dødsboet etter Jan Otto Sæther ved bostyrer Katharina Angvik Hjelmaas.
Bostyrer har ingen kunnskap om eiendommen, og det har heller ikke øvrige arvinger i boet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Isfjorden			59 - 1	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	22.09.76	11.10.76	400/76
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jan Otto Sæther		Isfjorden		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Jan Otto Sæther		Isfjorden		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jan Otto Sæther		Isfjorden		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

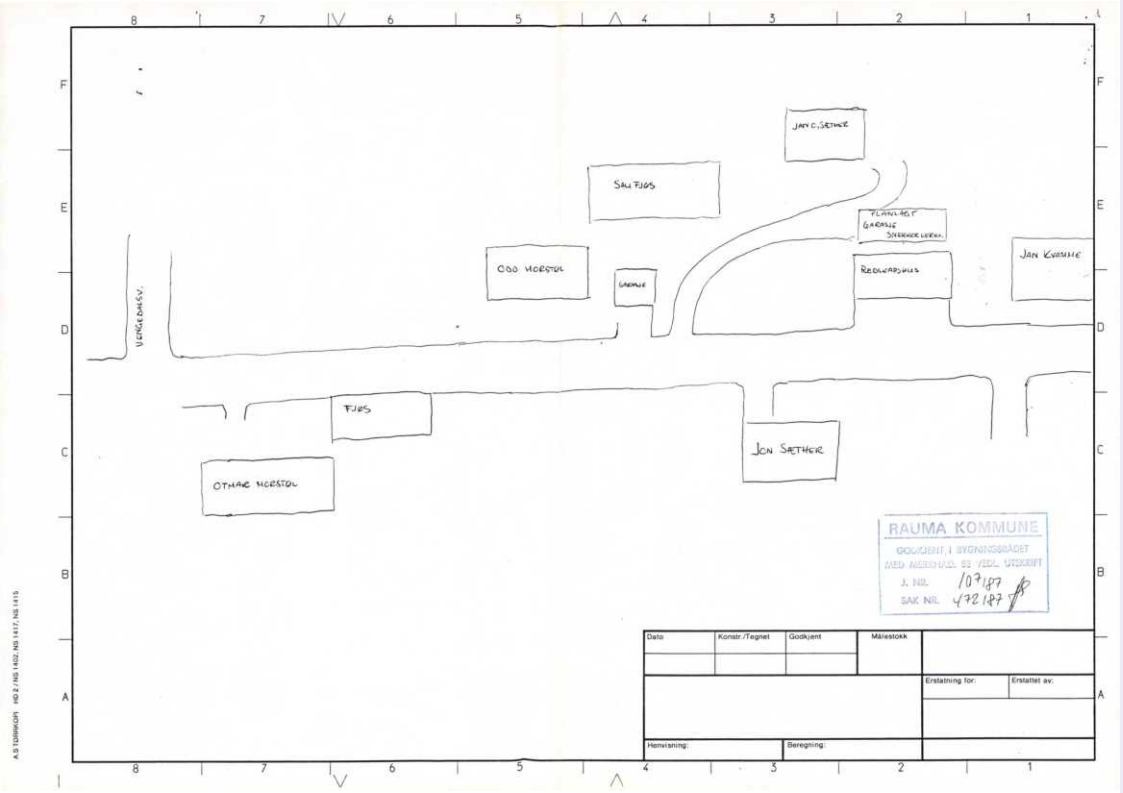
- Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 19.4.78.

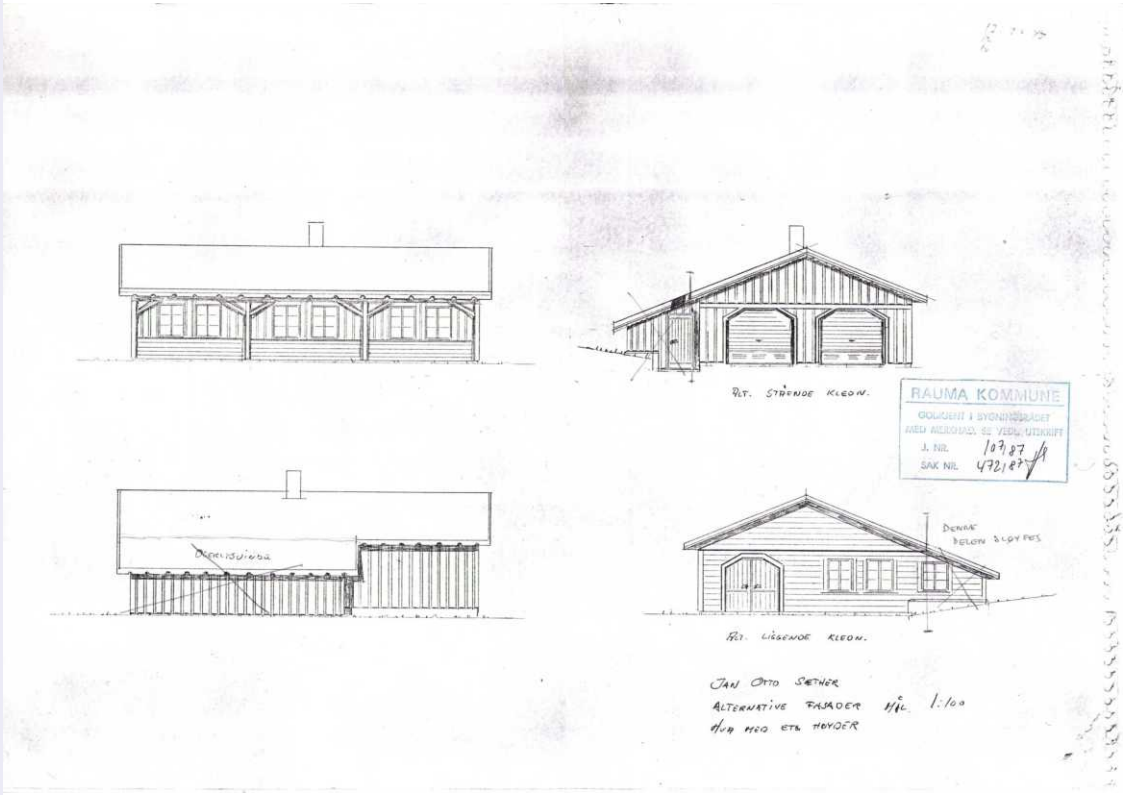
Sted og dato		Stempel	
Andalsnes	23.5.78	RAUMA KOMMUNE Bygningskontrollen	Aage Kvam Underskrift

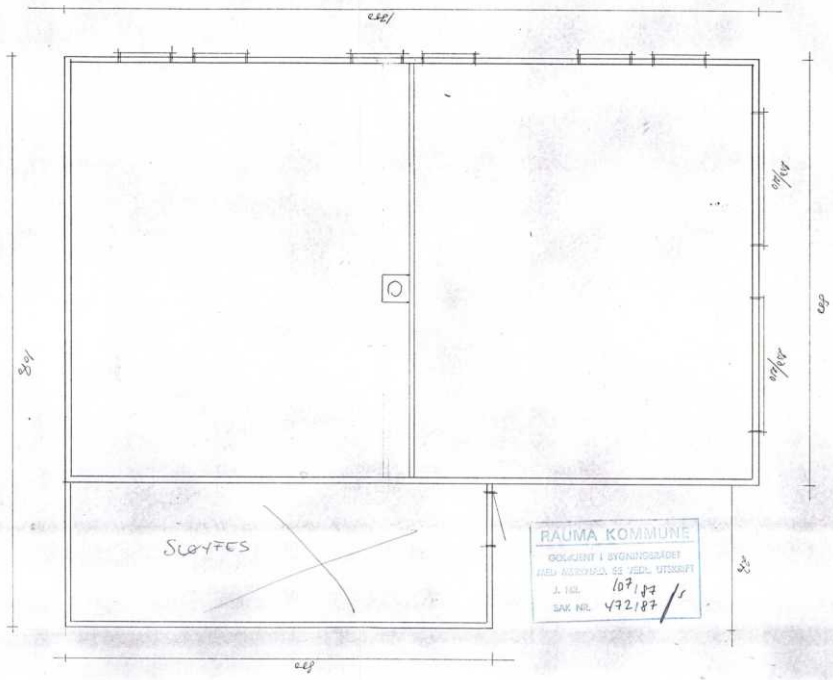
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Landbruksbanken v/ Langset

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

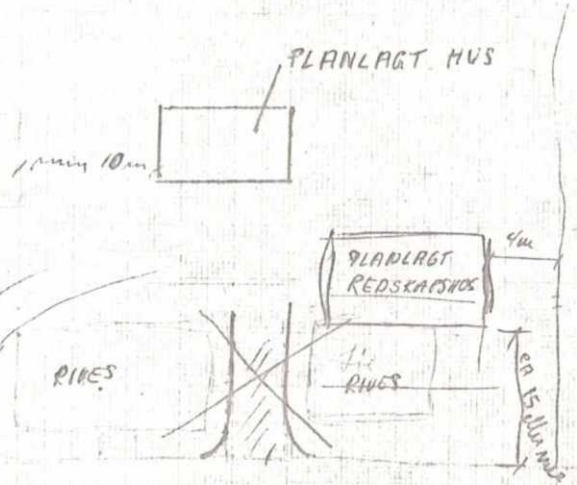

JAN C. SÆTHER
SAUFJØS
FLANKEST
GARASJE
SKEERHUS UTBRK.
ODD MORSTØL
GARASJE
REDSKAPSHUS
JAN KVAMME
VEIGRENSE
FJØS
JON SÆTHER
OTHAR MORSTØL
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED HJEMMEL AV VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 107/87
SAK NR. 472/87
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


PLT. STÅENDE KLEDN.
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED HJEMMEL AV VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 107/87
SAK NR. 472/87
PLT. LIGGENDE KLEDN.
JAN OTTO SÆTHER
ALTERNATIVE FASADER M/L. 1:100
HUS MED ETT HOVEDER



RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 107/87
SAK NR. 472/87

Ingeniørkontoret
Jnr. B13 Ark. 503



RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 107.80
SAK NR. 309/80

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 110/76
SAK NR. 406/76

Jon Sætten.

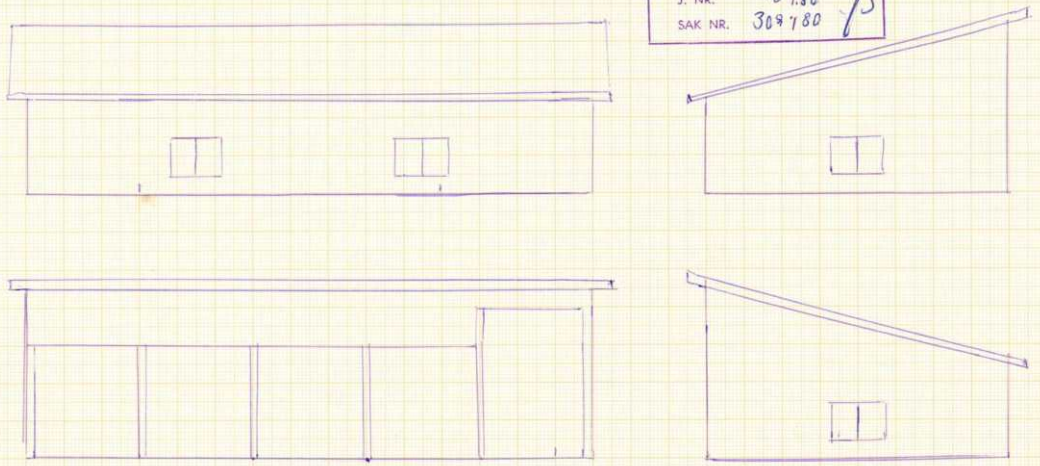
15 m

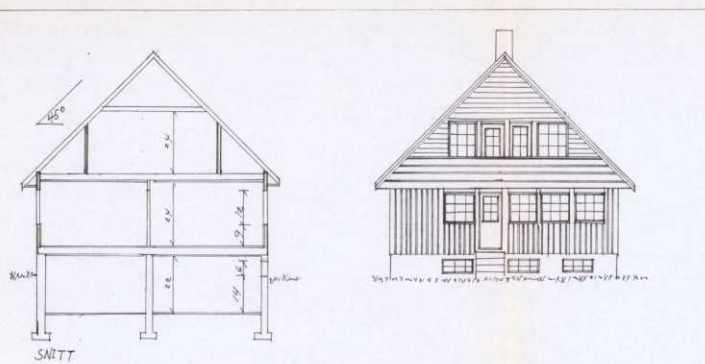
8 m

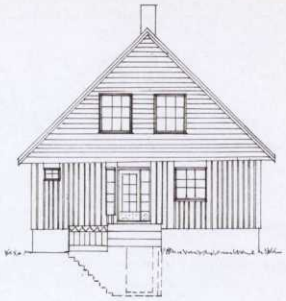
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 107/80
SAK NR. 309/80 /S

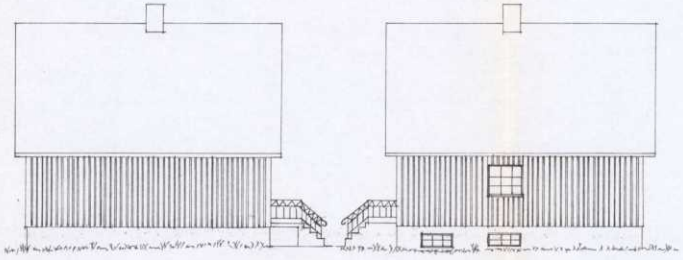
Skisse redskapsskur for Jon Sætten.

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 107/80
SAK NR. 309/80 /S



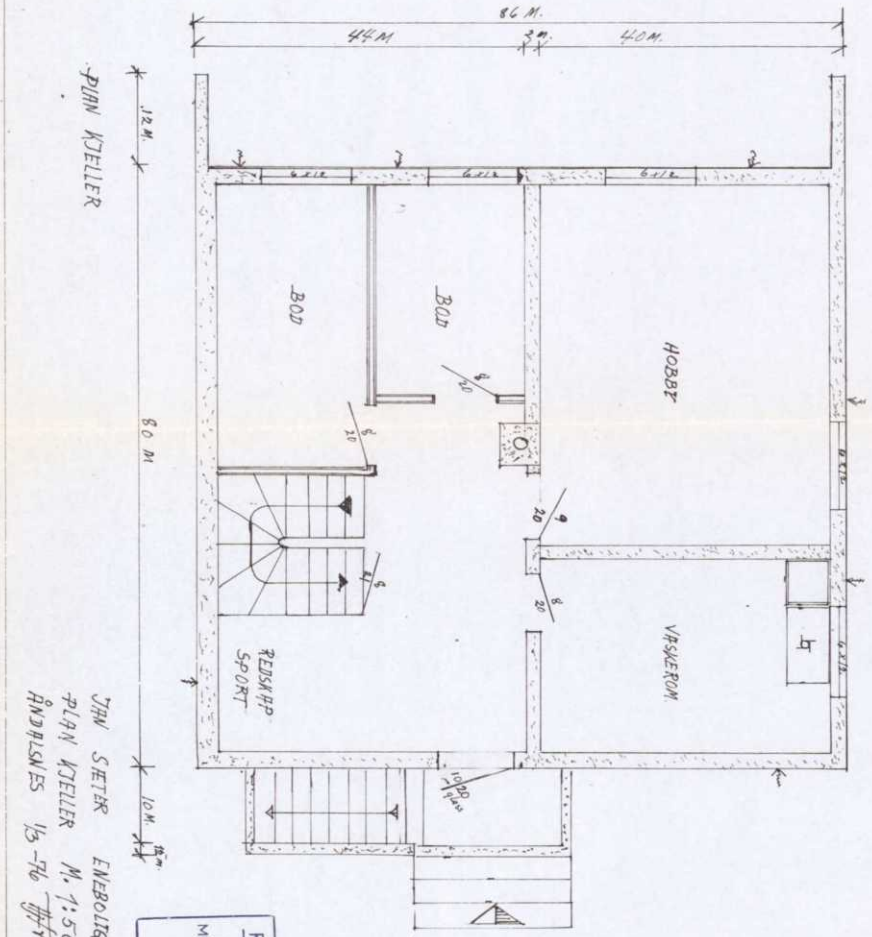






RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
I. NR 110/76
SAK NR 400/76

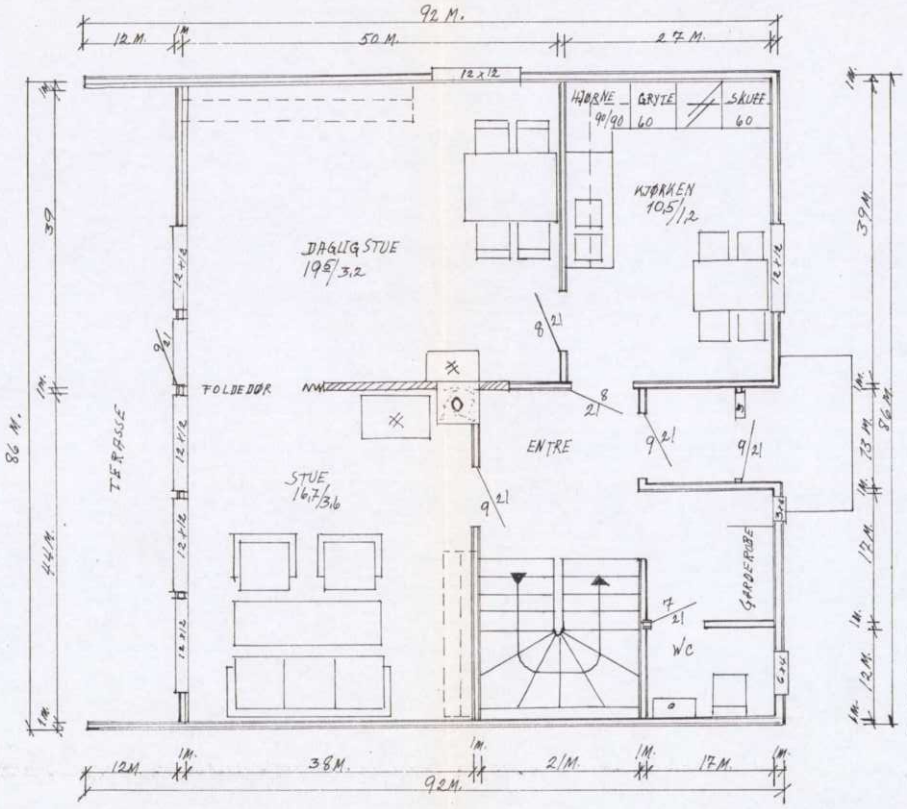
JAN SÆTER ENEBOLIG
FASADER OG SNITT M. 1:100
ÅNDALSNES 13-76 ##Fredly



PLAN KJELLER

JAN SÆTER ENEBOLIG
PLAN KJELLER M. 1:50
ÅNDALSNES 13-76 ##Fredly.

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
I. NR 110/76
SAK NR. 400/76



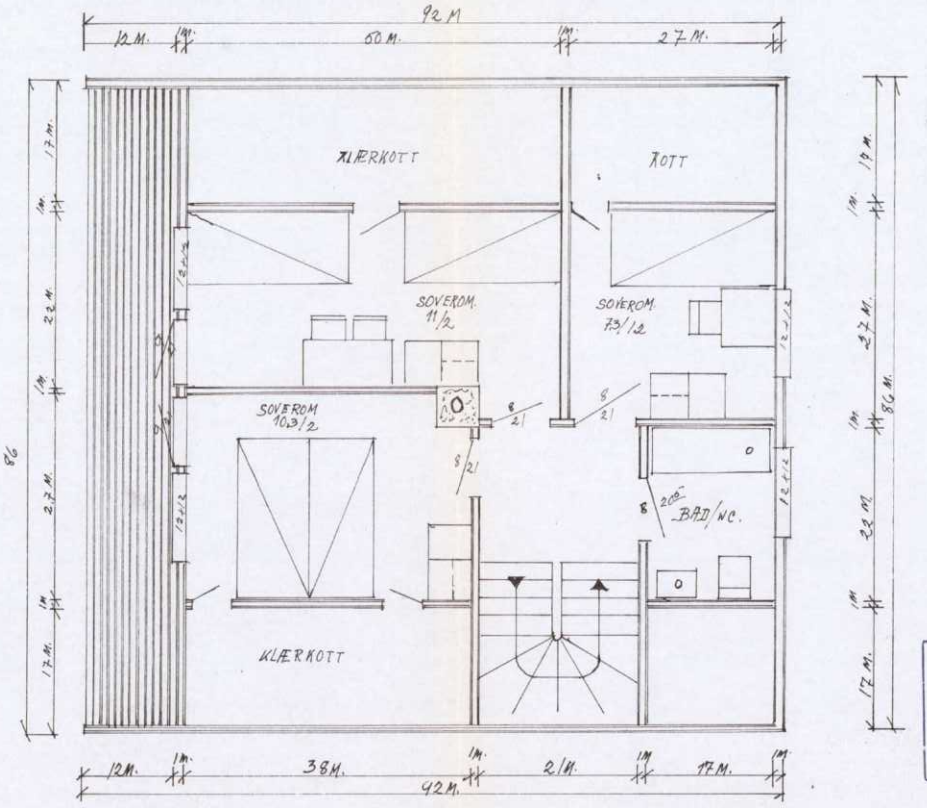
PLAN ETASJE

FØRSTE GANGS UTSETTING AV HUS ER INKLUDERT I GEBYRET FOR BYGGETILSYN. FOR HVER NY UTSTIKKING BETALES KR. 100.—

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 110/76
SAK NR. 400/76 S

JAN SÆTER ENEBOLIG
PLAN ETASJE M. 1:50
ÅNDALSNES 1/3 -76 Fredly.

72



PLAN LOFT

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 110/76
SAK NR. 400/76 S

JAN SÆTER ENEBOLIG
PLAN LOFT M. 1:50
ÅNDALSNES 1/3 -76 Fredly.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 60, Bruksnr 3 **Kommune:** 1539 Rauma

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Remmen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:	11.10.1869	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	16 058,6 kvm	**Skyld:**	0,12		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.06.2019	Berørt	1539/60/3	0,0
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	1539/60/5	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.06.2019	Berørt	1539/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	1539/60/1	0,0
			Berørt	1539/60/3	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.06.2019	Berørt	1539/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.06.2019	Berørt	1539/60/3	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.06.2016	Berørt	1539/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.06.2016	Berørt	1539/59/1	0,0
			Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/60/3	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.04.2014	Avgiver	1539/60/3	-999,4
	Matrikkelført:	23.04.2014	Berørt	1539/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1539/59/4	0,0
			Mottaker	1539/60/16	999,4
Annen forretningstype	Forretning:	22.04.2014	Berørt	1539/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2014	Berørt	1539/59/4	0,0
			Berørt	1539/60/3	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.02.2013	Berørt	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2013	Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/59/7	0,0
			Berørt	1539/60/3	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.02.2013	Berørt	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2013	Berørt	1539/60/3	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.10.1906	Avgiver	1539/60/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/60/5	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.10.1869	Avgiver	1539/60/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/60/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	94,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	94,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	180797386			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				94,0	94,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	180797629			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	180797688			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	180797351			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 1	**Kommune:**	1539	Rauma
Adresse:				
Veiadresse:	Liabygdvegen 186, gatenr 7015 6320 Isfjorden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	308 2	Dale Isfjorden
Oppdatert:	19.12.2018	**Kirkesogn:**	8010803	Hen
Veiadresse:	Remmabrautvegen 256, gatenr 7014 6320 Isfjorden			
Oppdatert:	19.12.2018			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Kolflåt	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	5
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	657 761,0 kvm	**Skyld:**	1,93		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
4573	03 - Fylkesmann	Liabygda	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	23.11.2019	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=4573	

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
Annen forretningstype	Forretning:	23.03.2022	Berørt	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:	23.03.2022	Berørt	1539/59/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.11.2019	Berørt	1539/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.11.2019	Berørt	1539/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1539/41/1	0,0
			Berørt	1539/43/3	0,0
			Berørt	1539/43/9	0,0
			Berørt	1539/43/14	0,0
			Berørt	1539/43/16	0,0
			Berørt	1539/43/18	0,0
			Berørt	1539/43/23	0,0
			Berørt	1539/59/1	0,0
			Berørt	1539/59/3	0,0
			Berørt	1539/59/4	0,0
			Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/60/1	0,0
			Berørt	1539/60/2	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
			Berørt	1539/61/1	0,0
			Berørt	1539/61/2	0,0
			Berørt	1539/61/3	0,0
			Berørt	1539/62/1	0,0
			Berørt	1539/64/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.10.2019	Avgiver	1539/41/1	0,0
	Matrikkelført:	21.11.2019	Avgiver	1539/43/3	0,0
			Avgiver	1539/43/9	0,0
			Avgiver	1539/43/14	0,0
			Avgiver	1539/43/16	0,0
			Avgiver	1539/43/18	0,0
			Avgiver	1539/43/23	0,0
			Avgiver	1539/59/1	0,0
			Avgiver	1539/59/3	0,0
			Avgiver	1539/59/4	0,0
			Avgiver	1539/59/6	0,0
			Avgiver	1539/60/1	0,0
			Avgiver	1539/60/2	0,0
			Avgiver	1539/60/5	0,0
			Avgiver	1539/61/1	0,0
			Avgiver	1539/61/2	0,0
			Avgiver	1539/61/3	0,0
			Avgiver	1539/62/1	0,0
			Avgiver	1539/64/1	0,0
			Mottaker	1539/43/754	925 562,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.09.2016	Avgiver	1539/59/1	-1 013,2
	Matrikkelført:	02.09.2016	Mottaker	1539/59/15	1 013,2
Annen forretningstype	Forretning:	01.06.2016	Berørt	1539/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.06.2016	Berørt	1539/59/1	0,0
			Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/60/3	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.04.2016	Berørt	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:	14.04.2016	Berørt	1539/59/4	0,0
			Berørt	1539/59/9	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	20.12.2013	Berørt	1539/41/1	0,0
	Matrikkelført:	20.12.2013	Berørt	1539/43/3	0,0
			Berørt	1539/43/9	0,0
			Berørt	1539/43/14	0,0
			Berørt	1539/43/16	0,0
			Berørt	1539/43/18	0,0
			Berørt	1539/43/23	0,0
			Berørt	1539/59/1	0,0
			Berørt	1539/59/3	0,0
			Berørt	1539/59/4	0,0
			Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/60/1	0,0
			Berørt	1539/60/2	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
			Berørt	1539/61/1	0,0
			Berørt	1539/61/2	0,0
			Berørt	1539/61/3	0,0
			Berørt	1539/62/1	0,0
			Berørt	1539/64/1	0,0
			Berørt	1539/64/11	0,0
			Berørt	1539/64/15	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2013	Avgiver	1539/64/1	-120,7
	Matrikkelført:	16.12.2013	Berørt	1539/41/1	0,0
			Berørt	1539/43/3	0,0
			Berørt	1539/43/9	0,0
			Berørt	1539/43/14	0,0
			Berørt	1539/43/16	0,0
			Berørt	1539/43/18	0,0
			Berørt	1539/43/23	0,0
			Berørt	1539/59/1	0,0
			Berørt	1539/59/3	0,0
			Berørt	1539/59/4	0,0
			Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/60/1	0,0
			Berørt	1539/60/2	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
			Berørt	1539/61/1	0,0
			Berørt	1539/61/2	0,0
			Berørt	1539/61/3	0,0
			Berørt	1539/62/1	0,0
			Berørt	1539/64/14	0,0
			Mottaker	1539/64/16	120,7
Annen forretningstype	Forretning:	12.02.2013	Berørt	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2013	Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/59/7	0,0
			Berørt	1539/60/3	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.02.2013	Berørt	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2013	Berørt	1539/60/3	0,0

Feilretting	Forretning:	08.02.2010	Berørt	1539/41/1	0,0
	Matrikkelført:	08.02.2010	Berørt	1539/43/3	0,0
			Berørt	1539/43/9	0,0
			Berørt	1539/43/14	0,0
			Berørt	1539/43/16	0,0
			Berørt	1539/43/18	0,0
			Berørt	1539/43/23	0,0
			Berørt	1539/59/1	0,0
			Berørt	1539/59/3	0,0
			Berørt	1539/59/4	0,0
			Berørt	1539/59/6	0,0
			Berørt	1539/60/1	0,0
			Berørt	1539/60/2	0,0
			Berørt	1539/60/5	0,0
			Berørt	1539/61/1	0,0
			Berørt	1539/61/2	0,0
			Berørt	1539/61/3	0,0
			Berørt	1539/62/1	0,0
			Berørt	1539/63/1	0,0
			Berørt	1539/64/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	24.09.1958	Avgiver	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/59/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	15.02.1933	Avgiver	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/59/7	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.10.1916	Avgiver	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/59/5	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	1539/59/1	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Liabygdvegen 186	Bolig	262,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	262,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	262,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	180797378			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		66,0		66,0			
H01	1	110,0		110,0			
H02		86,0		86,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Bygn.for vannfors.bla. pumpest (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Remmabrautvegen 256	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	180848819			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			8,0	8,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	180797254			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 59/1		
Utskriftsdato	27.01.2026	**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.

26 Berørte datasett

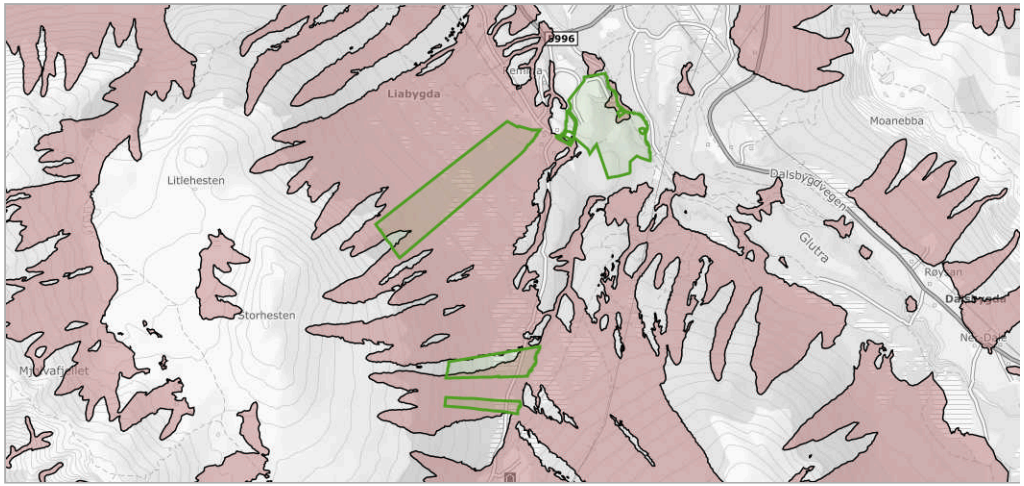
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB Tiltak
- FKB-arealbruk
- Forurenset grunn
- Inngrepsfrie naturområder
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Grus og pukk
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog

73 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land (NiN)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksopriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

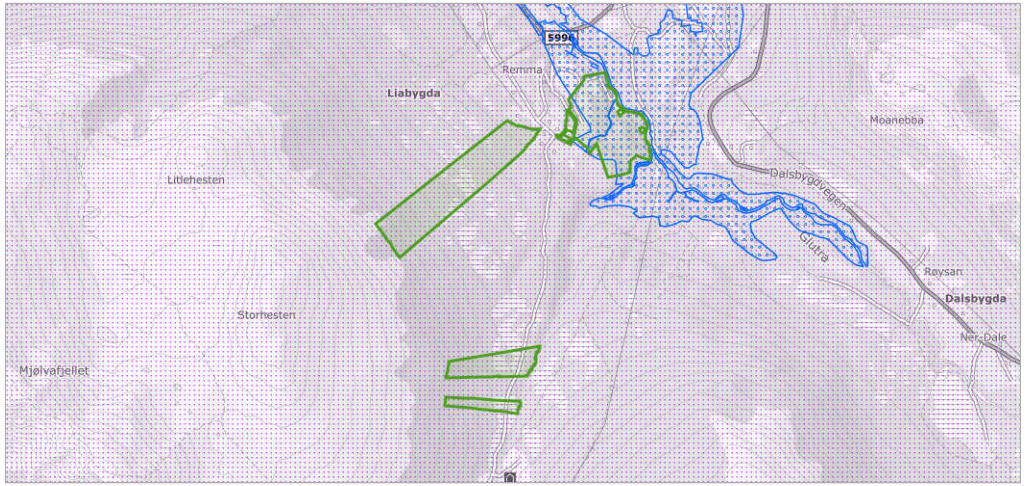
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet 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



Aktsomhetskart for kvikkleireskred

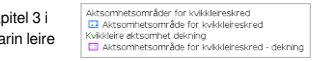
Kilde	NVE	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

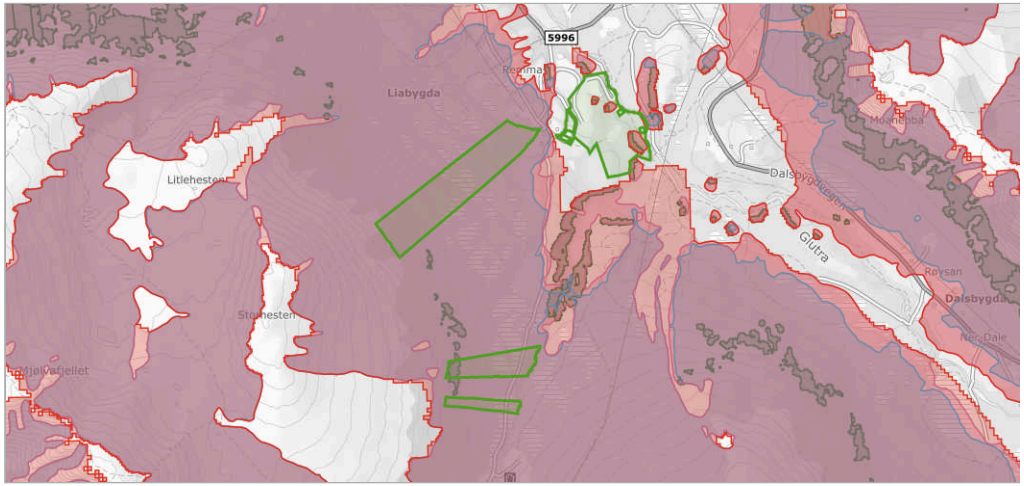
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det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

Tegnforklaring



Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	05.11.2025



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

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

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.

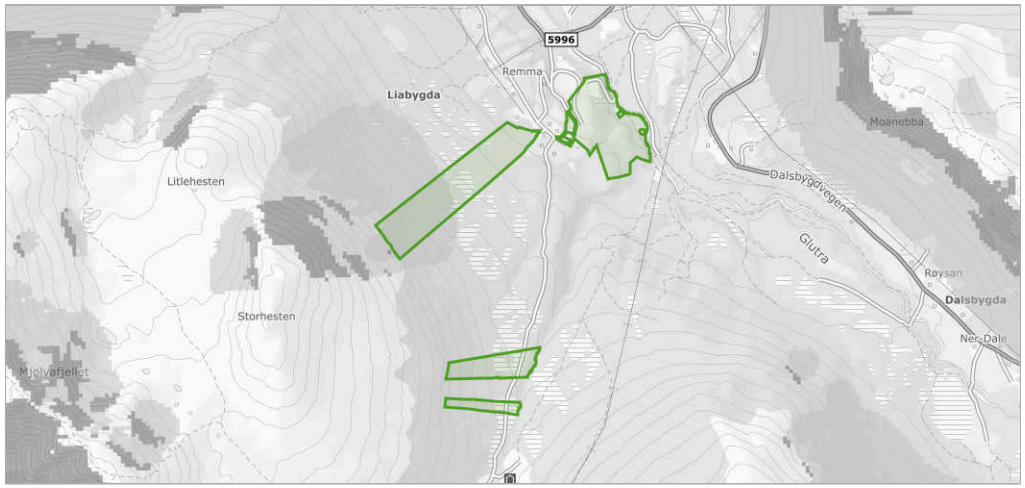
Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet 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.

Objekter

Objekttype	Antall
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt	6
Sikkerhetsklasse S3	5
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt	2

Aktsomhetskart for steinsprang

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

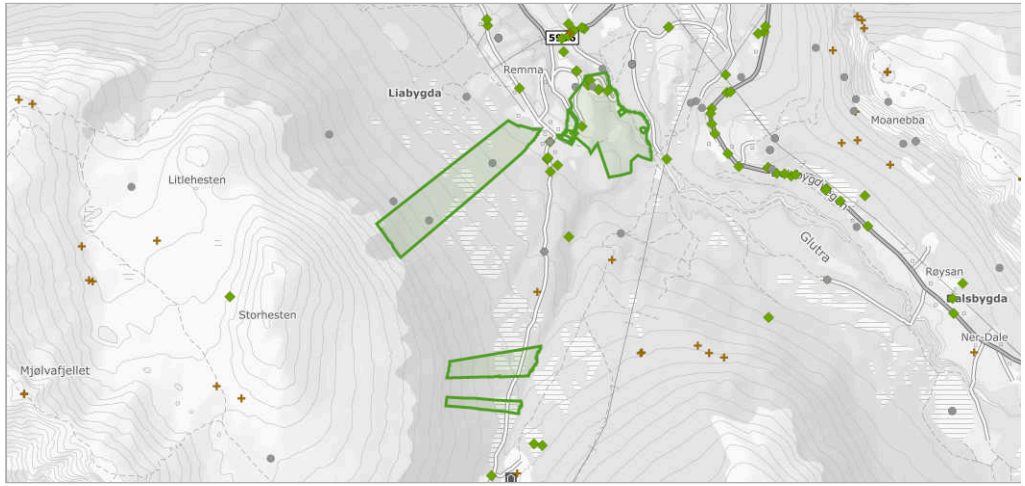
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom 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
Utløsingsområde for steinsprang
- Steinsprang utløsningsområde

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

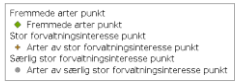
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

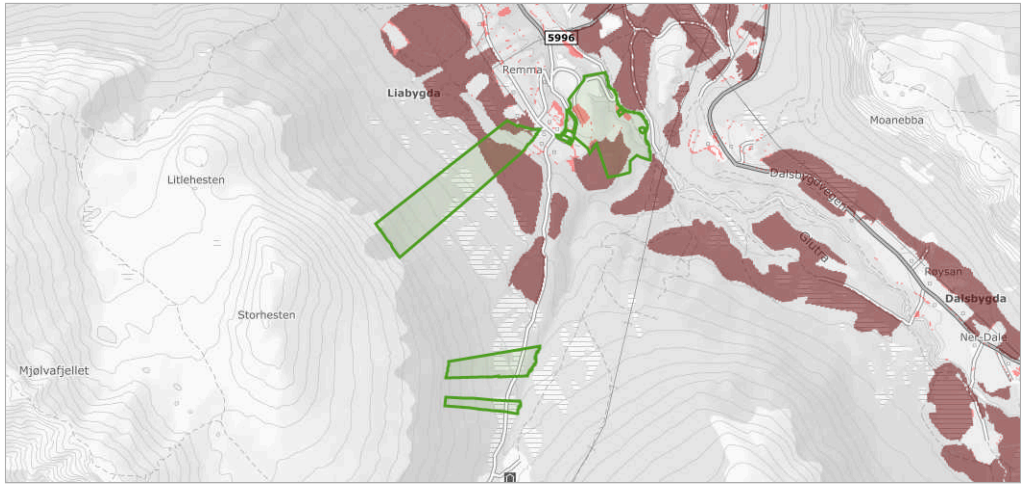
Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
pattedyr	7.826108_62.555499_48039	brunbjørn	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.826108_62.555499_48039)
pattedyr	7.817784_62.55204_48039	brunbjørn	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.817784_62.55204_48039)
fugl	7.839229_62.560125_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.839229_62.560125_185920)

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	7.837891_62.557711_103793	edelgran	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.837891_62.557711_103793)
karplanter	7.840047_62.559926_101997	hvitsteinkløver	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.840047_62.559926_101997)
karplanter	7.838672_62.560187_101761	kjempespringfrø	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.838672_62.560187_101761)
karplanter	7.838663_62.560543_101761	kjempespringfrø	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.838663_62.560543_101761)
karplanter	7.838933_62.560477_101761	kjempespringfrø	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.838933_62.560477_101761)
karplanter	7.840047_62.559926_100805	klistersvineblom	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.840047_62.559926_100805)
karplanter	7.841214_62.559848_101980	sandlupin	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=7.841214_62.559848_101980)

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	14.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

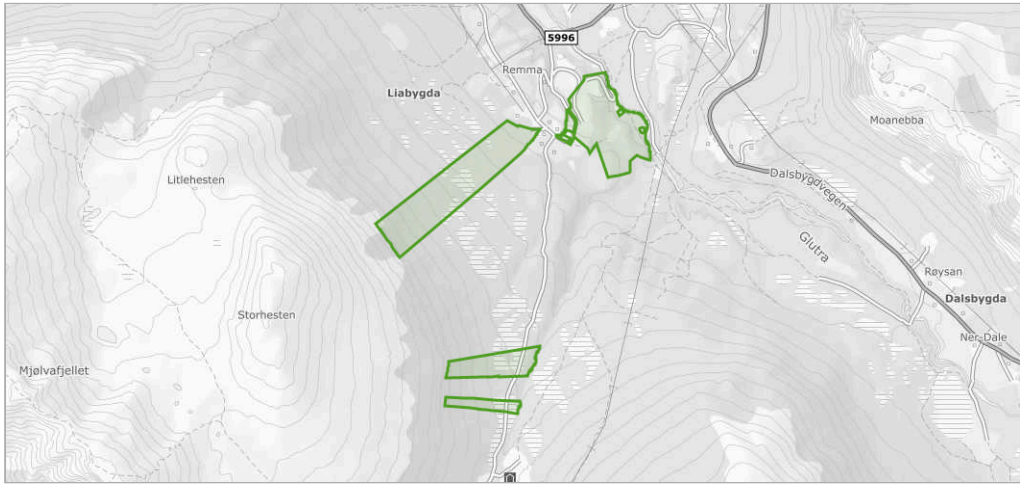


Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	28
Ikke endret etter 2008	3

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

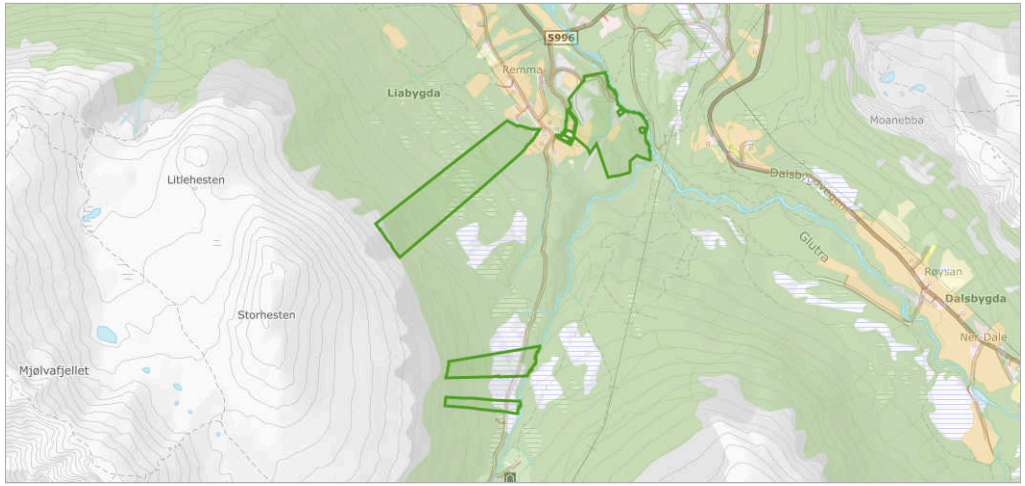
Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
AndreTiltak	godkjent	-	-	-

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

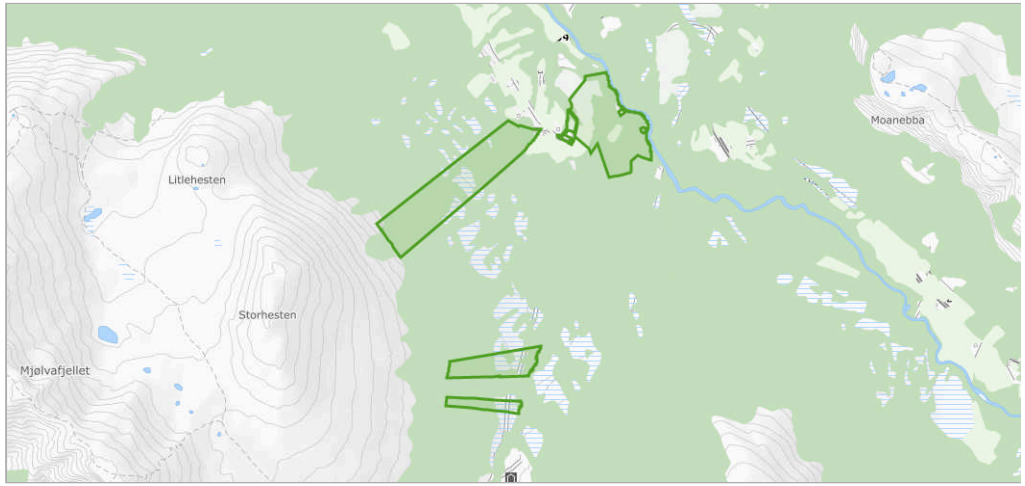
Tegnforklaring

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	7
Skog	Jorddekt	Særs høy	Lauvskog	6
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	6
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Skog	Jorddekt	Særs høy	Barskog	5
Åpen fastmark	Konstruert	Impediment	Ikke tresatt	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Middels	Lauvskog	2
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	2
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	2
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Barskog	1
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog	1
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt	1
Skog	Grunnlendt	Impediment	Lauvskog	1
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt	1
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert	1

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

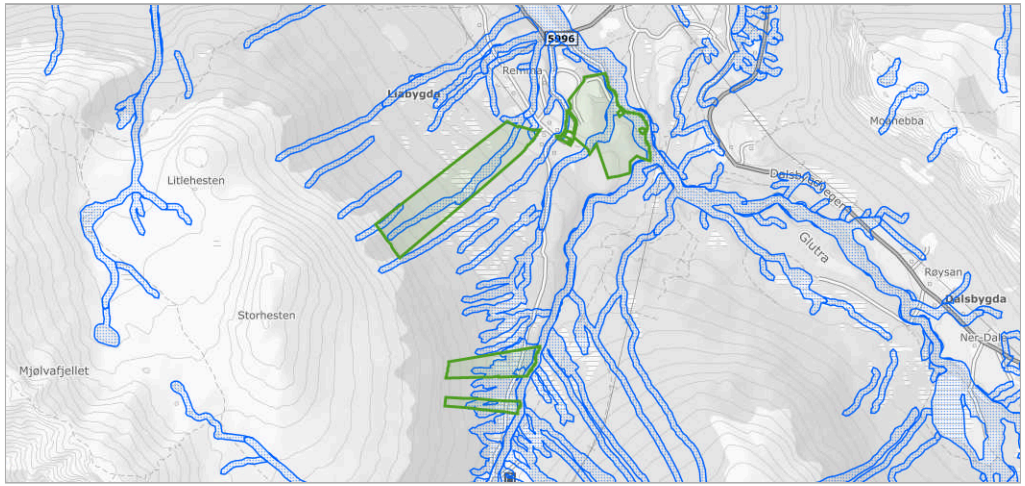
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand,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

Objekter

Objekttype
anleggsomraade
grustak

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

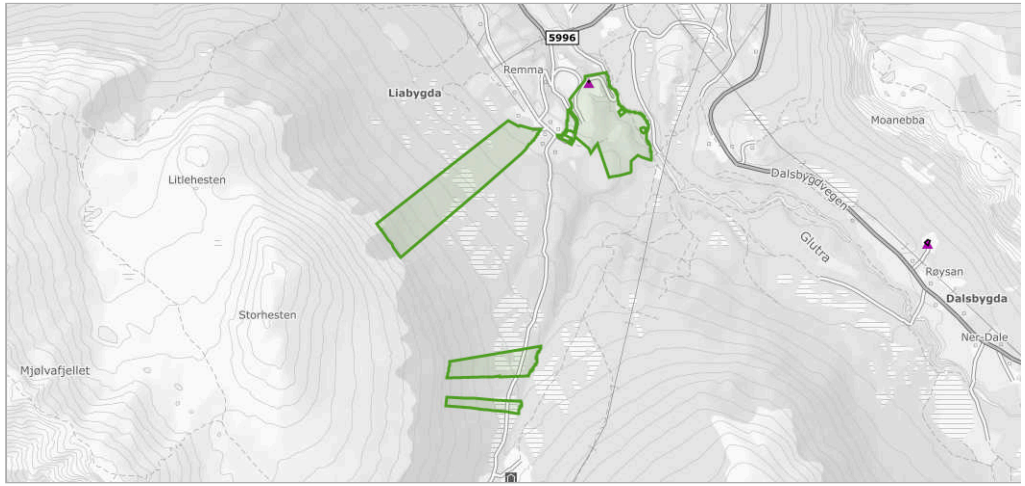
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier.Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Tegnforklaring

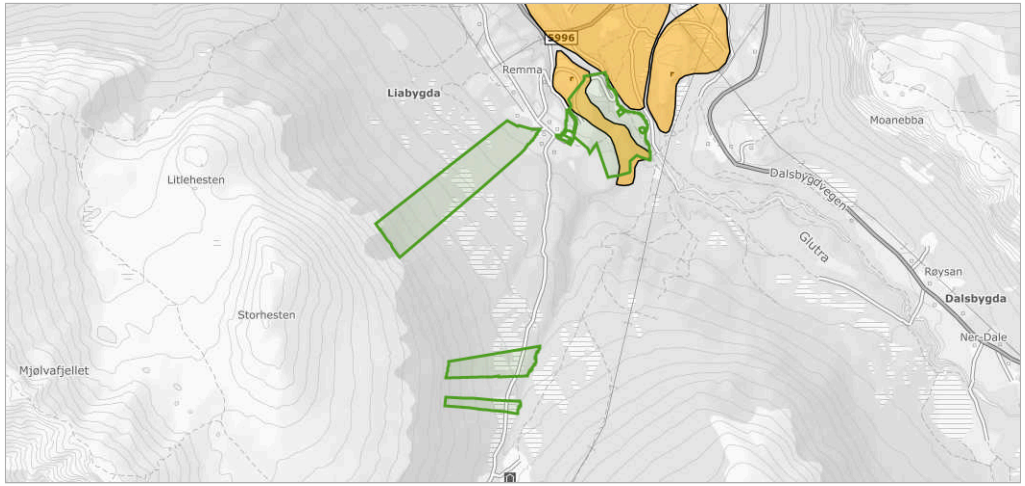
Forurenset grunn
Mistanke om forurensning

Objekter

Påvirkningsgrad	Navn	Type	Faktaark
ukjentPåvirkning	LIABYGDA	deponiKommunalt	Faktaark (pdf) (https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=4573)

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de allle fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål.NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken.Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

Sand og grusområde
Sand og grusområde
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
1539022	Grøttanmoen	-
1539025	Remmen nedre	-

Sand og grusuttak

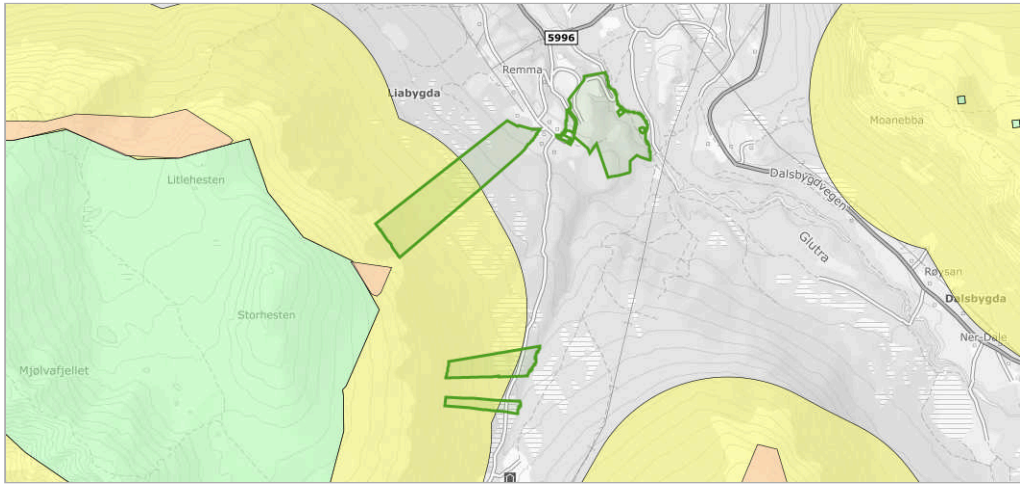
Forekomstid	Navn	Beskrivelse
1539025	Remmen nedre	-

Sand og grusuttak

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
1539025	Remmen nedre	-

Inngrepsfrie naturområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.02.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge (unntatt Svalbard og Jan Mayen) som ikke er berørt av tyngre tekniske inngrep. INON-områder ligger en kilometer eller mer i luftlinje unna tyngre tekniske inngrep så som veier, større kraftlinjer, vassdragsinngrep m.fl. Dataene som danner grunnlaget for kartene er hentet fra nasjonale registre over inngrep, kommuner og fylkesmenn. Datasettet viser også hvilke områder som har fått endret status som følge av nye inngrep i periodene 1988-2013,1998-2013, 2003-2013 og 2008-2013.

Generelt er inngrepsfrie naturområder en indikator for utviklingen av store sammenhengende naturområder i Norge.

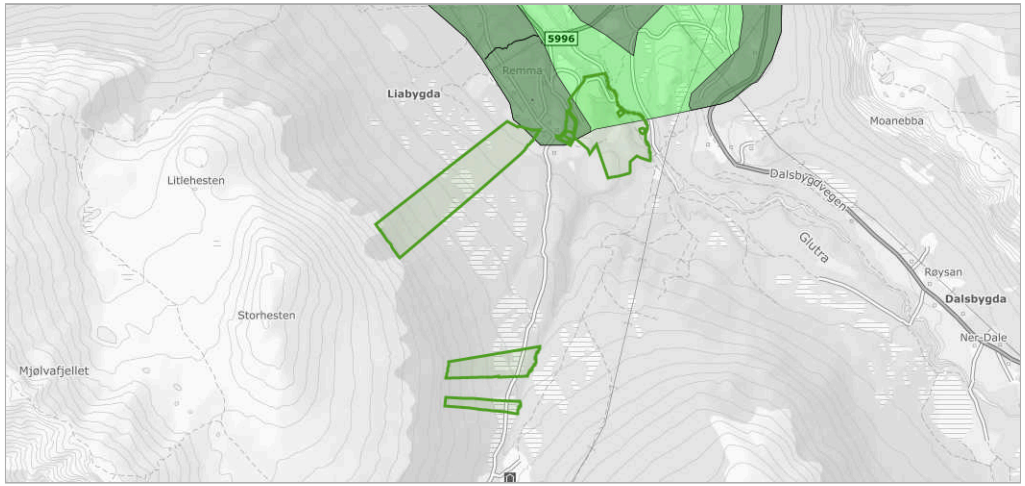
Mer spesifikt er utvikling i areal av inngrepsfrie naturområder, og utvikling i areal av rehabiliterte områder indikatorer under Resultatområde 4, Mangfoldige skoger og Resultatområde 5, Storslått fjellandskap.

Tegnforklaring

Inngrepsfrie naturområder
1 - 3 km fra inngrep
1 km buffersone
1 km buffersone
Tap av inngrepsfri natur 1988 - 2013
0-1 km fra inngrep

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	19.01.2026



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.

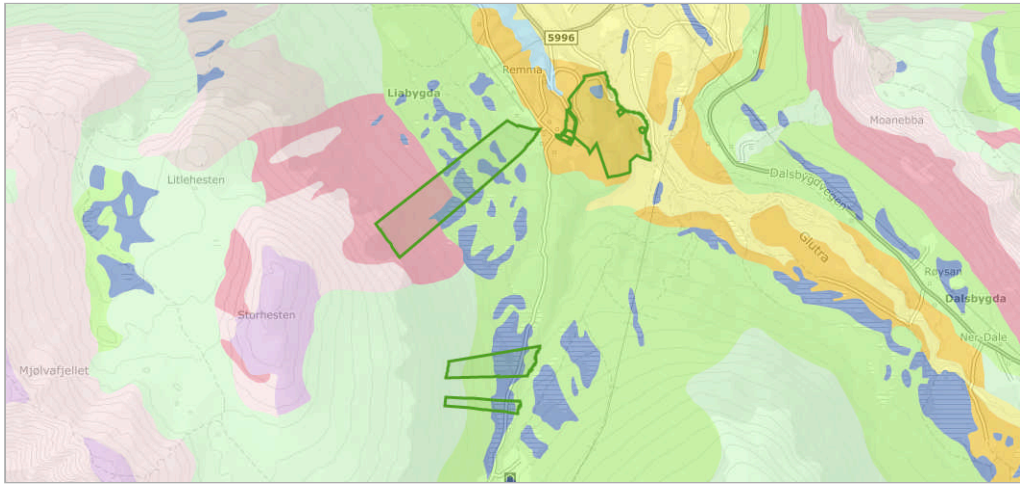
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder 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 infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

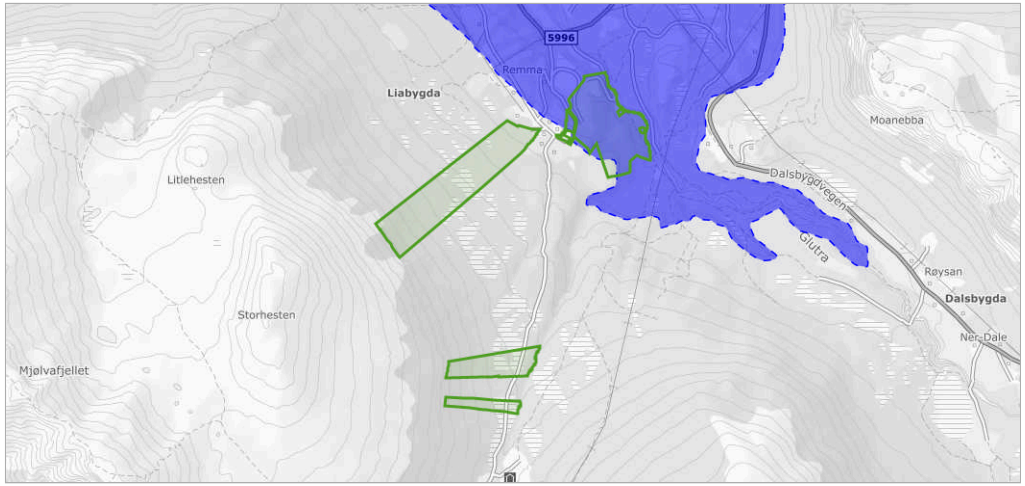


Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	9
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	1
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial	1
Skredmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	1

Marin grense

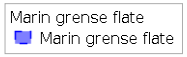
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

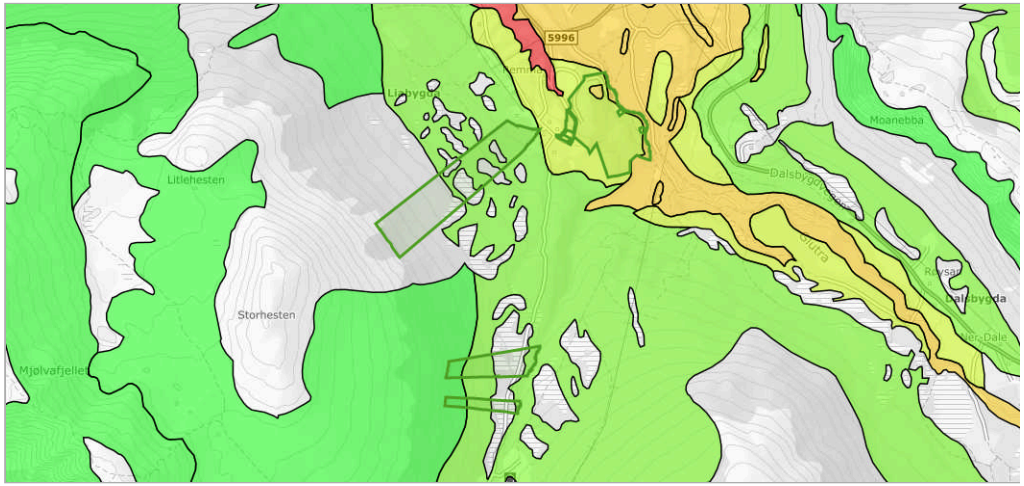
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring



Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.01.2026



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

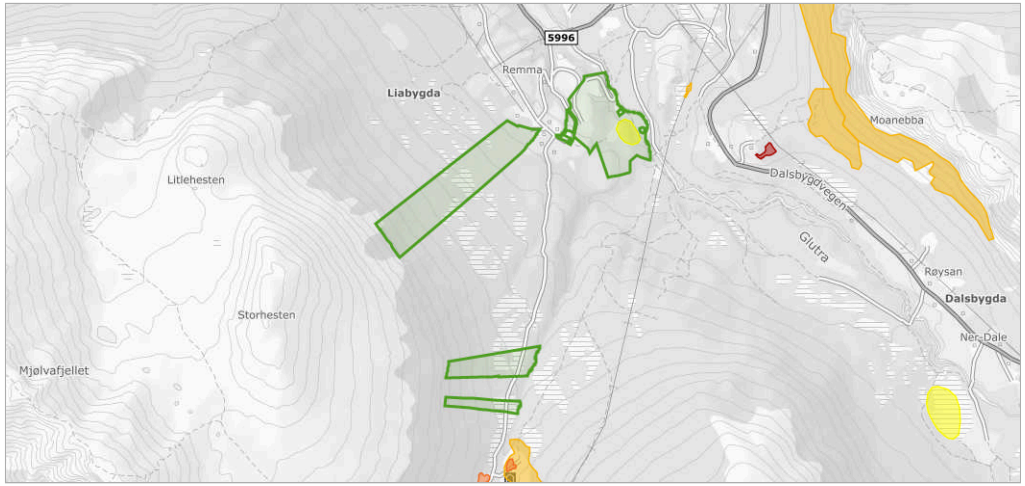
Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stor
- Middels
- Liten
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stor	Torv og myr (Organisk materiale)
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

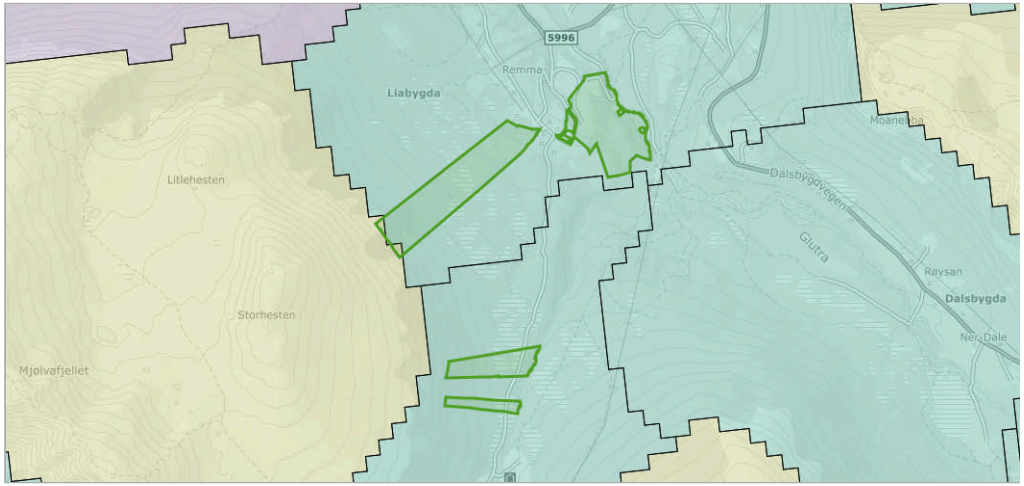
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Noe verdi	Kilder og kildebekker	-	Isfjorden:Madshaug øst	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00026744)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00026744)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.01.2026



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

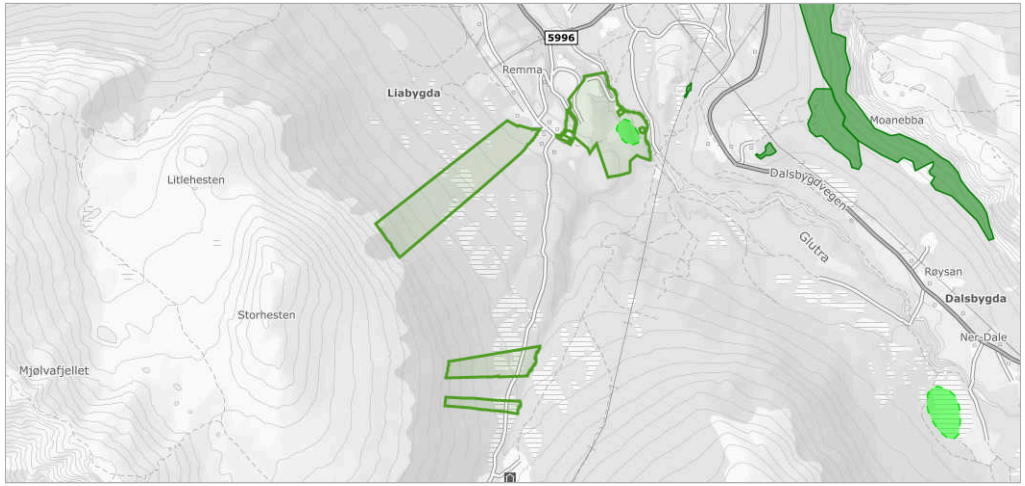
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Tindepreget ås- og fjellandskap med bart fjell over skoggrensen
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Dypt nedskåret dallandskap under skoggrensen

Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

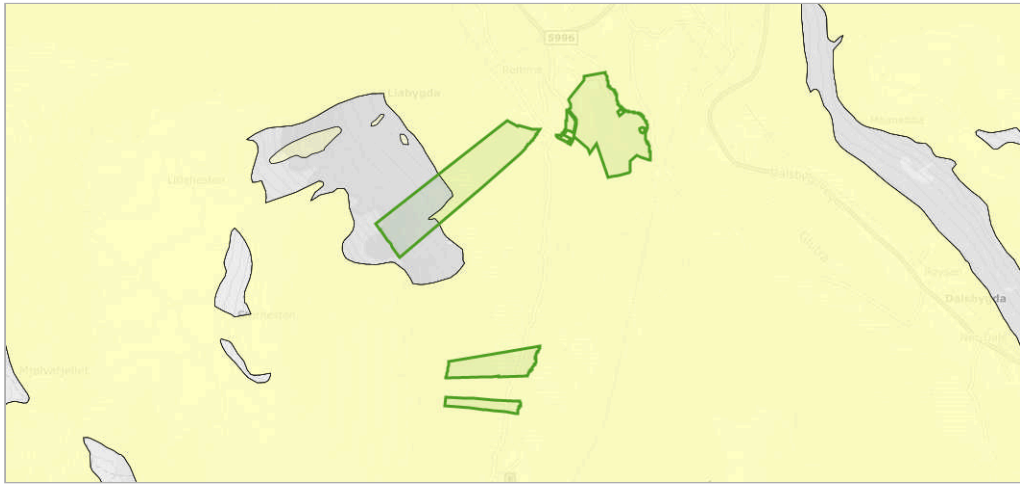
Naturtyper - DN håndbok 13
Område - Svært viktig og viktig
Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Isfjorden:Madshaug øst	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00026744)

Radon

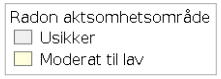
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



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

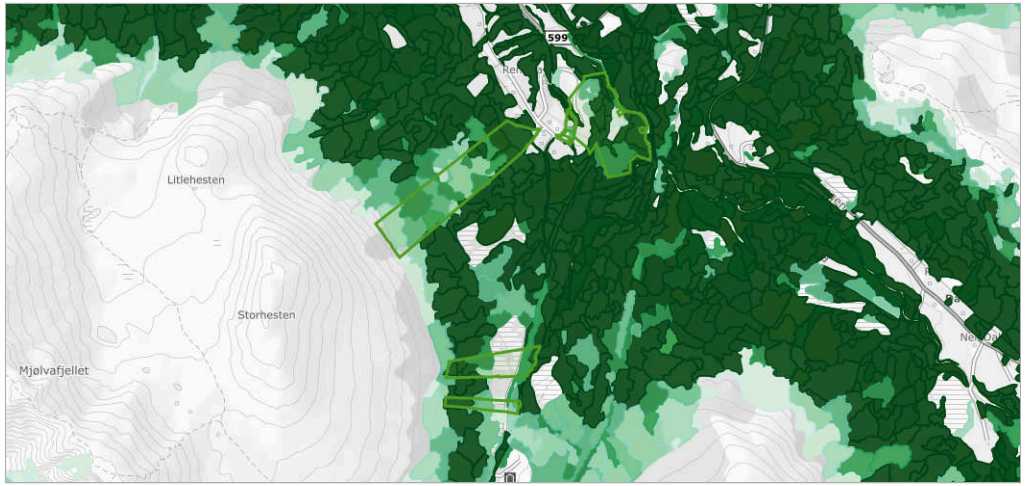


Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

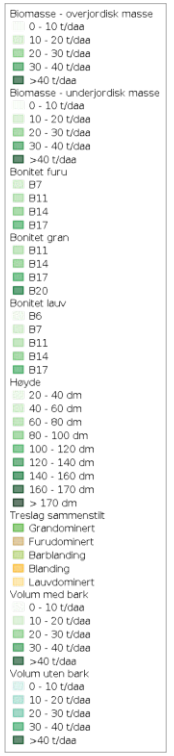
Kilde	Nibio	Versjon	26.01.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring



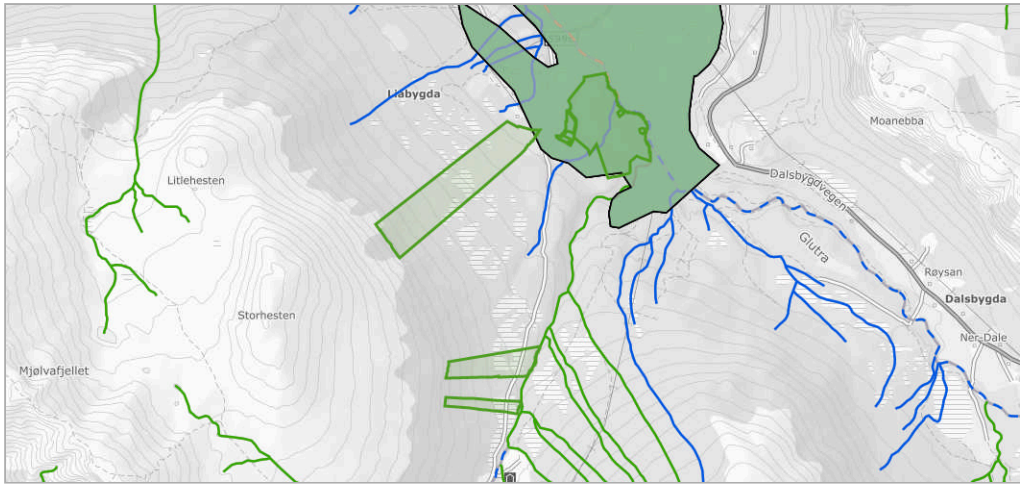
Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
85	25	11	17	11	2019	117	5	TRL_2019_0	110	94
36	11	13	19	12	2019	100	5	TRL_2019_0	49	41
63	20	11	15	11	2019	105	5	TRL_2019_0	81	69
74	22	11	16	11	2019	114	5	TRL_2019_0	95	81
21	7	12	16	11	2019	77	5	TRL_2019_0	27	22
30	9	13	18	13	2019	106	5	TRL_2019_0	39	33
28	10	12	16	11	2019	82	5	TRL_2019_0	36	30
19	5	12	17	12	2019	89	2	TRL_2019_0	25	20
51	15	13	19	13	2019	126	5	TRL_2019_0	68	58
29	11	9	10	8	2019	57	5	TRL_2019_0	37	30
27	8	12	17	12	2019	96	2	TRL_2019_0	35	29
30	9	13	19	13	2019	101	2	TRL_2019_0	40	33
49	17	9	10	8	2019	80	5	TRL_2019_0	63	52
18	8	9	10	8	2019	49	5	TRL_2019_0	22	18
39	11	12	16	12	2019	111	2	TRL_2019_0	53	44
21	8	9	10	8	2019	52	5	TRL_2019_0	26	21
16	6	12	16	11	2019	79	5	TRL_2019_0	20	16
8	3	12	16	11	2019	72	5	TRL_2019_0	10	9
12	3	12	17	12	2019	80	2	TRL_2019_0	15	13
66	20	13	19	12	2019	110	5	TRL_2019_0	86	73
41	14	11	14	10	2019	84	5	TRL_2019_0	53	44
36	12	12	17	11	2019	100	5	TRL_2019_0	47	39
28	11	12	18	11	2019	60	5	TRL_2019_0	37	29
24	9	14	20	13	2019	72	5	TRL_2019_0	31	25
8	3	8	10	8	2019	45	5	TRL_2019_0	8	7
13	5	10	13	9	2019	44	5	TRL_2019_0	15	12
33	12	13	20	12	2019	67	5	TRL_2019_0	44	35
45	15	12	19	11	2019	85	5	TRL_2019_0	59	48
115	29	11	15	10	2019	165	2	TRL_2019_0	184	158
32	11	14	21	14	2019	79	5	TRL_2019_0	43	35
29	8	11	15	10	2019	139	5	TRL_2019_0	42	36
97	26	12	15	12	2019	153	5	TRL_2019_0	141	120
27	9	11	15	11	2019	91	5	TRL_2019_0	34	29
11	4	14	20	13	2019	79	5	TRL_2019_0	14	12
111	30	11	16	11	2019	128	5	TRL_2019_0	160	138
77	22	11	15	11	2019	116	5	TRL_2019_0	106	91
80	22	11	15	10	2019	122	4	TRL_2019_0	116	98
29	8	11	16	11	2019	95	2	TRL_2019_0	39	32
113	32	11	15	11	2019	145	5	TRL_2019_0	155	134
70	21	11	15	11	2019	117	5	TRL_2019_0	94	79
56	16	12	16	11	2019	111	5	TRL_2019_0	78	67
53	15	12	16	11	2019	82	5	TRL_2019_0	74	63
17	6	14	20	14	2019	74	5	TRL_2019_0	22	18

126	35	11	16	11	2019	142	5	TRL_2019_0	179	155
62	18	12	15	11	2019	129	5	TRL_2019_0	86	74
41	12	11	15	10	2019	122	5	TRL_2019_0	53	46
13	3	11	15	11	2019	63	2	TRL_2019_0	16	14
22	8	14	20	14	2019	76	5	TRL_2019_0	29	24
102	25	11	15	11	2019	155	2	TRL_2019_0	170	147
41	12	14	20	13	2019	106	5	TRL_2019_0	55	46
40	12	11	16	11	2019	109	5	TRL_2019_0	51	43
51	14	12	17	11	2019	113	2	TRL_2019_0	70	57
40	11	11	15	11	2019	128	5	TRL_2019_0	55	47
8	2	11	16	11	2019	31	5	TRL_2019_0	10	9
93	26	12	16	11	2019	135	5	TRL_2019_0	128	109
96	29	11	15	11	2019	110	5	TRL_2019_0	127	108
40	12	11	15	11	2019	114	2	TRL_2019_0	54	46
58	17	11	15	11	2019	100	5	TRL_2019_0	78	66
93	28	11	15	11	2019	118	5	TRL_2019_0	126	107
24	8	11	15	11	2019	69	5	TRL_2019_0	31	26
54	17	14	21	14	2019	101	5	TRL_2019_0	72	60
45	13	11	15	11	2019	104	5	TRL_2019_0	61	52
35	12	14	20	13	2019	83	5	TRL_2019_0	46	38
30	9	11	15	11	2019	87	2	TRL_2019_0	40	32
55	14	11	15	11	2019	89	2	TRL_2019_0	87	74
128	37	11	16	11	2019	130	5	TRL_2019_0	170	146
51	15	11	16	11	2019	108	5	TRL_2019_0	69	57
36	11	12	15	11	2019	104	5	TRL_2019_0	48	40
10	4	14	20	13	2019	63	5	TRL_2019_0	12	10
38	11	13	20	13	2019	109	2	TRL_2019_0	53	44
86	25	11	16	11	2019	117	5	TRL_2019_0	117	100
34	11	14	21	14	2019	93	5	TRL_2019_0	44	36
30	11	13	20	12	2019	70	5	TRL_2019_0	40	32
136	38	11	16	11	2019	136	5	TRL_2019_0	184	158

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_grunnvann	Isfjorden	Møre og Romsdal FK	God
kjemisk_tilstand_elv	Venjeåa nedstrøms inntak Vengåa kraftverk	Møre og Romsdal FK	Udefinert
kjemisk_tilstand_elv	Glutra bekkefelt	Møre og Romsdal FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Venjeåa nedstrøms inntak Vengåa kraftverk	Møre og Romsdal FK	God	Naturlig
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Glutra bekkefelt	Møre og Romsdal FK	Svært god	Naturlig

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Isfjorden	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

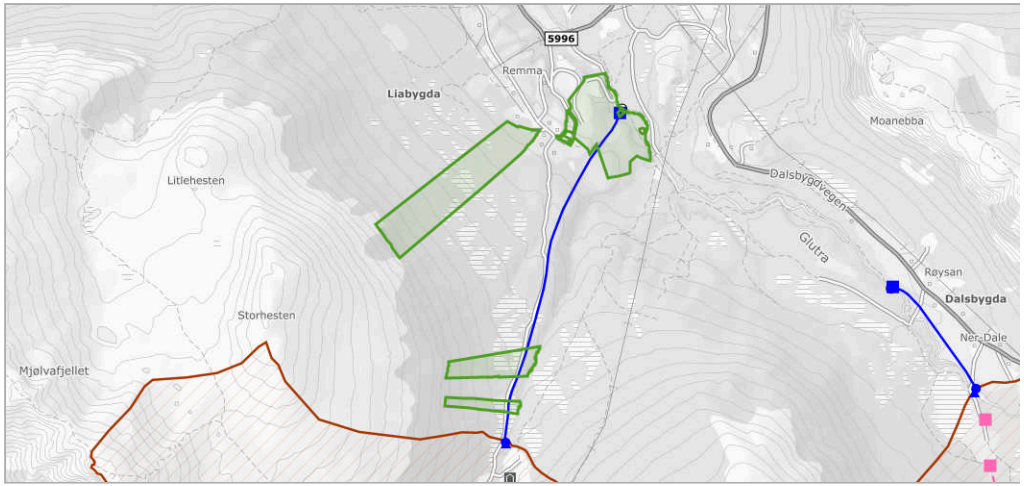
Navn	Region	Risikovurdering
Isfjorden	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Isfjorden	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.01.2026



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

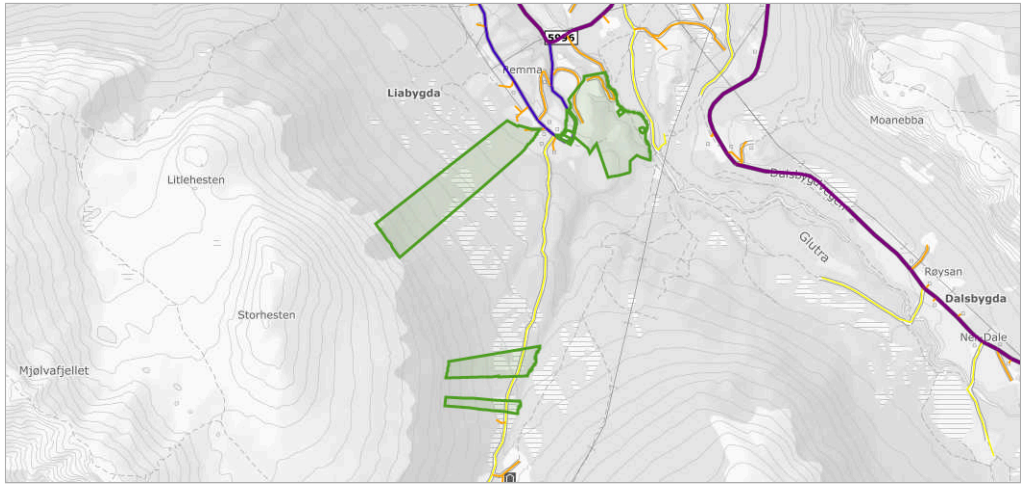
Delfelt
Delfelt
Dam
Dam
Dam N250
Dam N250
Vannvei
Vannvei
Inntakspunkt
Inntakspunkt
Utløpspunkt
Utløpspunkt
Vannkraftverk
Vannkraftverk
Ikke utbygd vannvei
Ikke utbygd vannvei
Ikke utbygd vannkraftverk
Ikke utbygd vannkraftverk

Vannvei

Kraftverknavn	Kraftverknummer	Vannveitype
Vengåa	1891	Rørgate

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

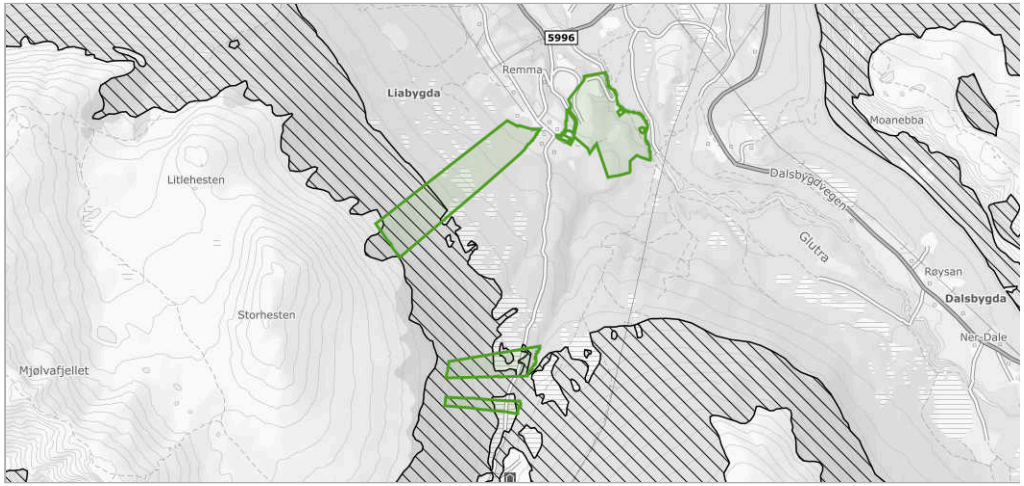
Fylkesveg
Fylkesveg
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Skogsbilveg
Skogsbilveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	S	1001
veglenke	P	7014
veglenke	P	99989
veglenke	P	7015
veglenke	P	99780

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020

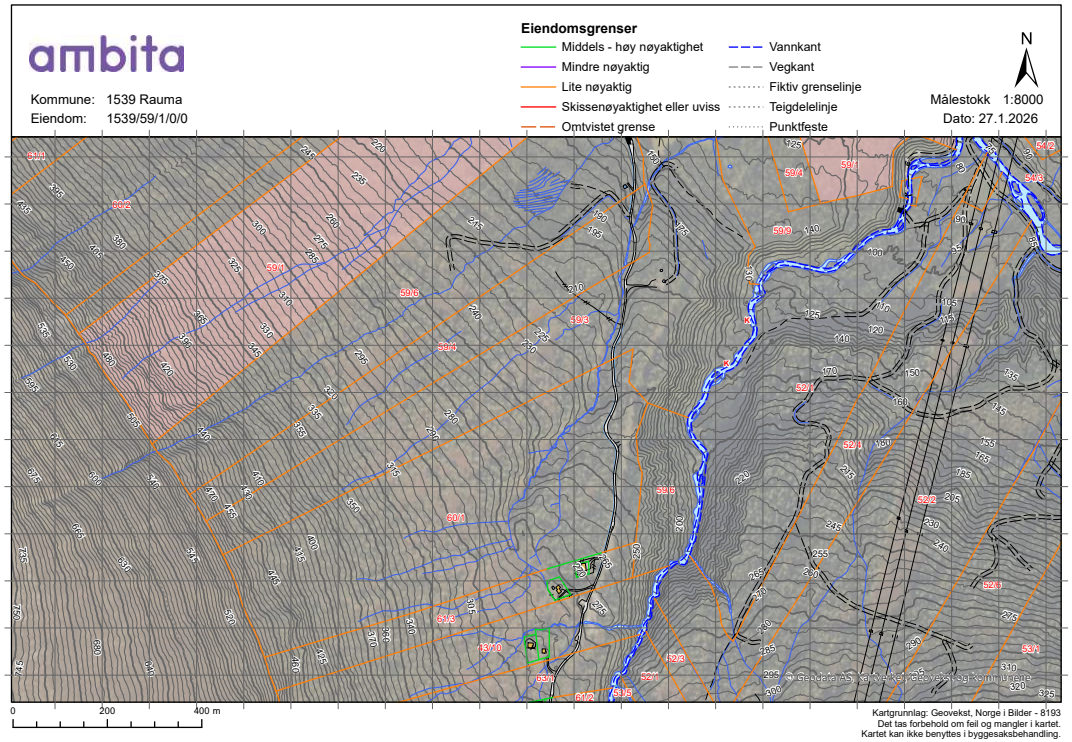


Om datasettet

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



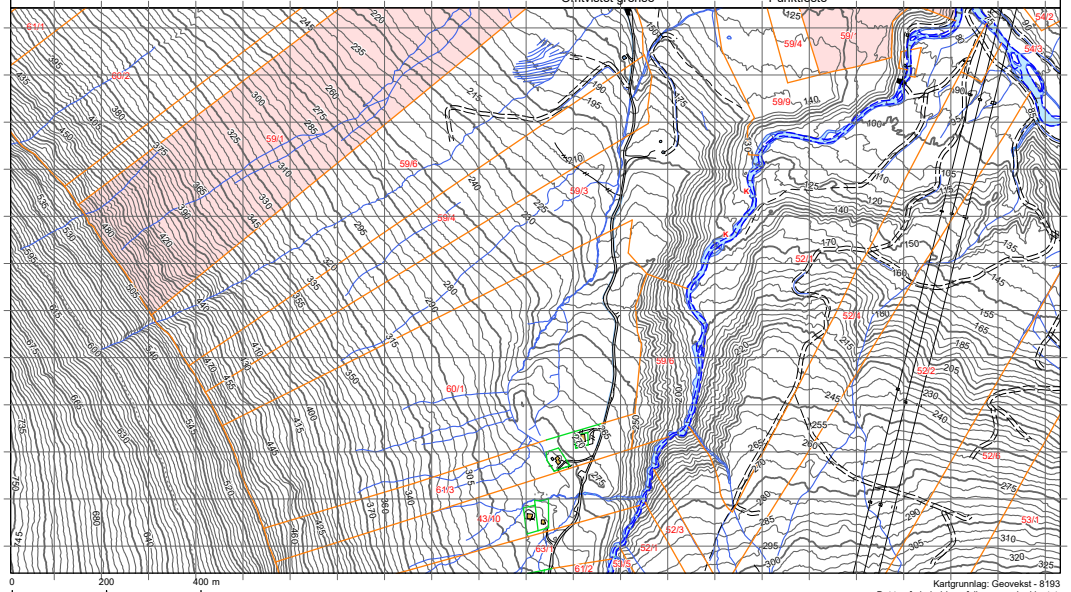
ambita

Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/59/1/0/0

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

N

Målestokk 1:8000
Dato: 27.1.2026



0 200 400 m

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

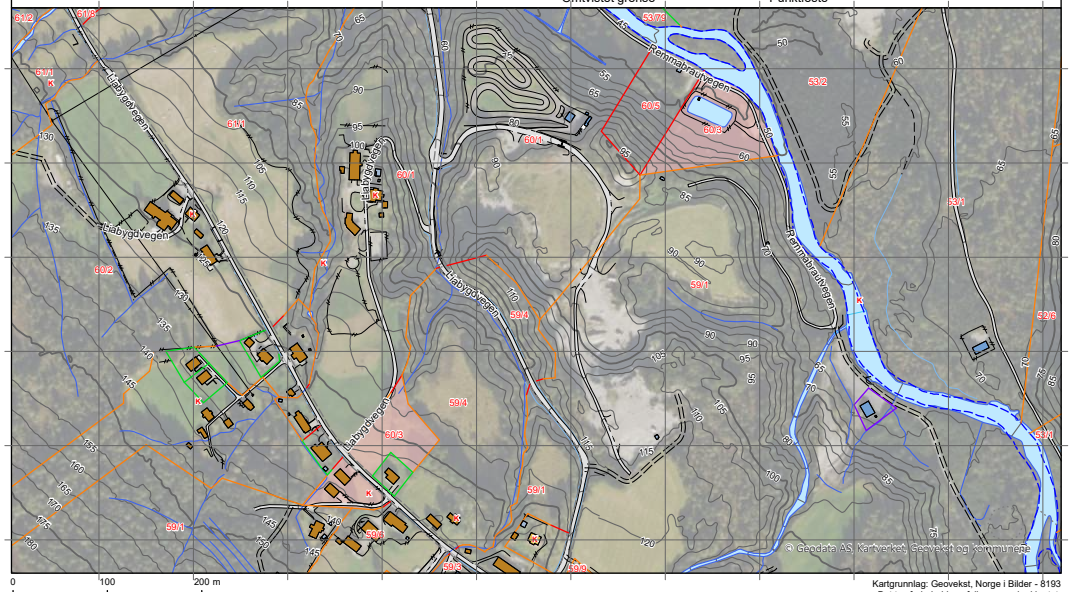
ambita

Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/60/3/0/0

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

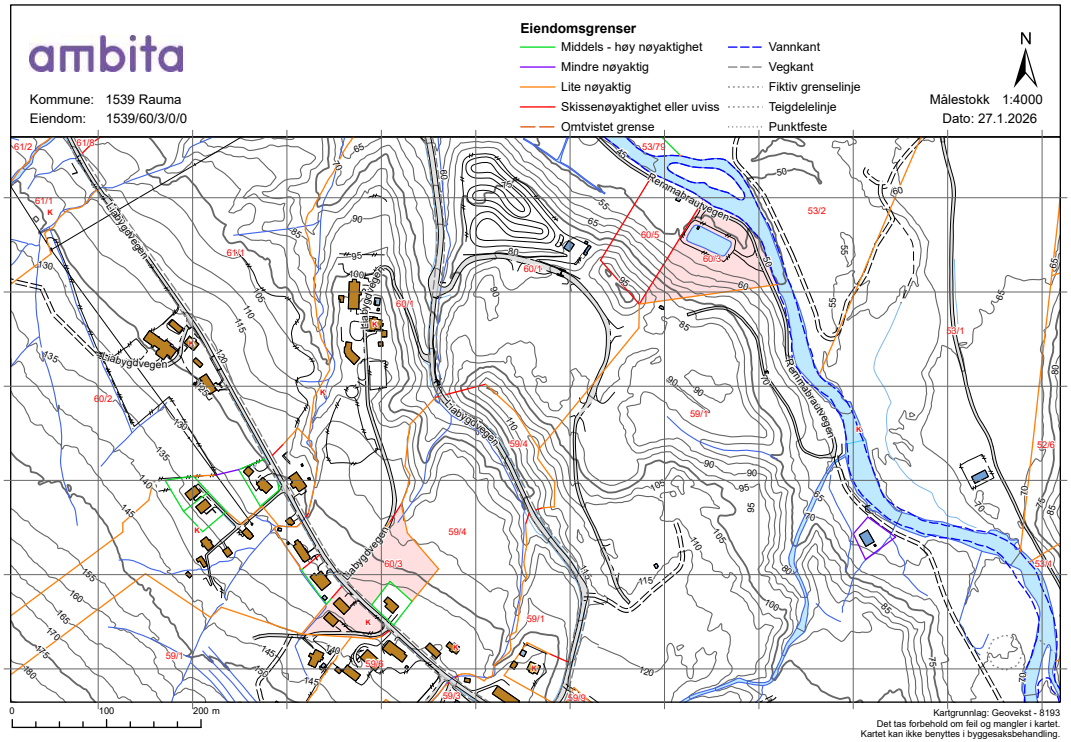
N

Målestokk 1:4000
Dato: 27.1.2026



0 100 200 m

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



REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
GOKARTBANE (REMMABANA) I ISFJORDEN.

Datert 26.11.03, sist rev. 03.05.04/25.05.04/**27.05.04**, til reguleringsplan datert 27.05.04
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

VEDTATT I RAUMA KOMMUNESTYRE I MØTE 22.06.04, SAK 069/04.

Området skal brukes til:

- Byggeområder:
  - -Boliger
  - -Industri
  - -Offentlige bygg:
    - Remmabrauta skule.
    - Sivilforsvarsleiren
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg.
- Landbruksområder
- Spesialområder:
  - -Gokartbane
  - -Travbane
  - -Kommunalteknisk virksomhet:
    - Pumpestasjon. Høydebasseng.
- Kombinerte formål/tidsavgrenset bruk:
  - Søppelfyllplass/Landbruksområde.

GENERELLE BESTEMMELSER.
§1
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av Det faste utvalget for reguleringssaker innenfor rammen av Plan- og bygningsloven m/forskrifter.

§2.
Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelsene i Plan- og bygningsloven m/forskrift til anvendelse.

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER.
- Boliger. Et eks. boligområde. Her kan bygges bare boliger i opp til to "etasjer", maks. mønehøyde 7.00.m. Gesimshøyde 5.00 m.
- Industribygg. Maks. byggehøyde 7.00 m.
- Offentlige bygg. Eks. bygninger. All nybygning skal skje slik at det passer sammen med eks. bebyggelse.

§ 4. LANDBRUKSBEBYGGELSE.
I landbruksområdene kan reises bygninger som er tilknyttet landbruk. Bygningene må meldes til bygningsmyndighetene på vanlig måte.

§ 5. SPESIALOMRÅDER.
Gokartbane.
Bebyggelse.
Bygg tilknyttet aktiviteten på banen kan plasseres innenfor grensene for området. Bygningene må meldes til bygningsmyndighetene på vanlig måte.
Byggene må utformes slik at de passer til omgivelsene og blir minst mulig dominerende i terrenget. Det må ikke drives aktivitet i byggene som strider mot intensjonene om begrensing av støy.

Støyvoll.
Det skal bygges støyskjerm/voll med høyde på minimum 2 meter over nærmeste banenivå, mot vest, nord og øst (tilsvarende plassering som vist i plan fra Kilde Akustikk datert 19.06.02).

Kjøretøytyper.
- Banen kan kun brukes til kjøring av gokarter, ikke til snøscootere eller andre kjøretøyer.

Støydemping og kontroll.
- All aktivitet skal til enhver tid ikke ha dårligere krav til kjøretøy, støydemping og kontroll enn motorforbundets.

Kjøretider.

Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Lørdag	Søndag
Kjørefri	14-20	Kjørefri	Kjørefri	Kjørefri	11-16	Kjørefri

Det er bare tillatt å kjøre på søndag ved stevner, og da max. 3 søndager i året, innenfor tidsrammen kl. 13-18. Det skal ikke arrangeres stevner to påfølgende helger. Stevnene varsles i god tid i lokalpressen og ved oppslag utenfor anlegget.

Kjøring er ikke tillatt på jule-, nyttårs-, påske og pinseaften etter kl. 12, 1. og 2. juledag, 1. nyttårsdag, Skjærtorsdag, Langfredag, 1. og 2. påskedag, Kristi Himmelfartsdag, 1 pinsedag og 1. og 17. mai.

Det er ikke tillatt med uorganisert kjøring og kjøring utenom de angitte kjøretidene.

Baneområdet skal være fysisk stengt utenom de organiserte kjøretidene.

Travbane.
Bygg tilknyttet aktiviteten på banen kan plasseres innenfor grensene for området. Bygningene må meldes til bygningsmyndighetene på vanlig måte. Anlegget som helhet skal gis en tiltalende behandling.

§ 6. RESTRIKSJONSSONE III FOR GRUNNVANN/DRIKKEVANN.
Det er ikke tillatt med:
- Industri eller virksomhet som produserer eller nytter kjemikalier i et slikt
- omfang at en utlekking kan påvirke vannkvaliteten.
- Avfallsdeponier
- Tanker for petroleumsprodukter eller lignende i størrelse over 3
- kubikkmeter. Tanker inntil 3
  kubikkmeter kan tillates når de plasseres i tett tank, i åpent rom, som sikrer at væske som lekker fra tanken ikke kan trenge ned i grunnen.

§7. KOMBINERT FORMÅL/TIDSAVGRENSET BRUK/REKKEFØLGEBESTEMMELSER.
Området brukes i dag til søppelfyllplass. Når den bruken opphører skal området gå tilbake til landbruk.

I området kan oppføres bygninger som har direkte tilknytting til formålet. Denne bestemmelsen har samme tidsavgrensing som bruken av området hva gjelder type bygninger. For fyllplassbruken bygg tilknyttet dette, for overgangen til landbruksareal, bygg med tilknytting til landbruket. Bygningene må meldes til bygningsmyndighetene på vanlig måte.

27.11.03, Rev. 03.05.04/25.05.04/**27.05.04.**

LIABYGDVEGEN 186

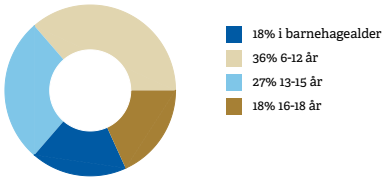
OFFENTLIG TRANSPORT

Liabygda Linje 423	**2 min** 0.2 km
Åndalsnes stasjon Linje R65	**9 min** 9.3 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 31 min**

SKOLER

Isfjorden skole (1-7 kl.) 160 elever, 14 klasser	**4 min** 3.5 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	**9 min** 9 km
Rauma videregående skole 300 elever	**10 min** 9.2 km
Gjermundnes vidaregåande skule 120 elever	**41 min** 49.4 km

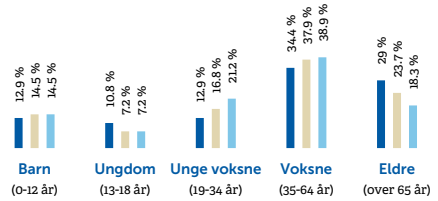
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**41%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dale	94	44
Kommune: Rauma	7 019	3 375
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Isfjorden naturbarnehage (1-5 år) 61 barn	**4 min** 3.6 km
Leiktun barnehage (1-5 år) 40 barn	**6 min** 4.3 km
Preg barnehager Åndalsnes (1-5 år) 51 barn	**10 min** 9.3 km

DAGLIGVARE

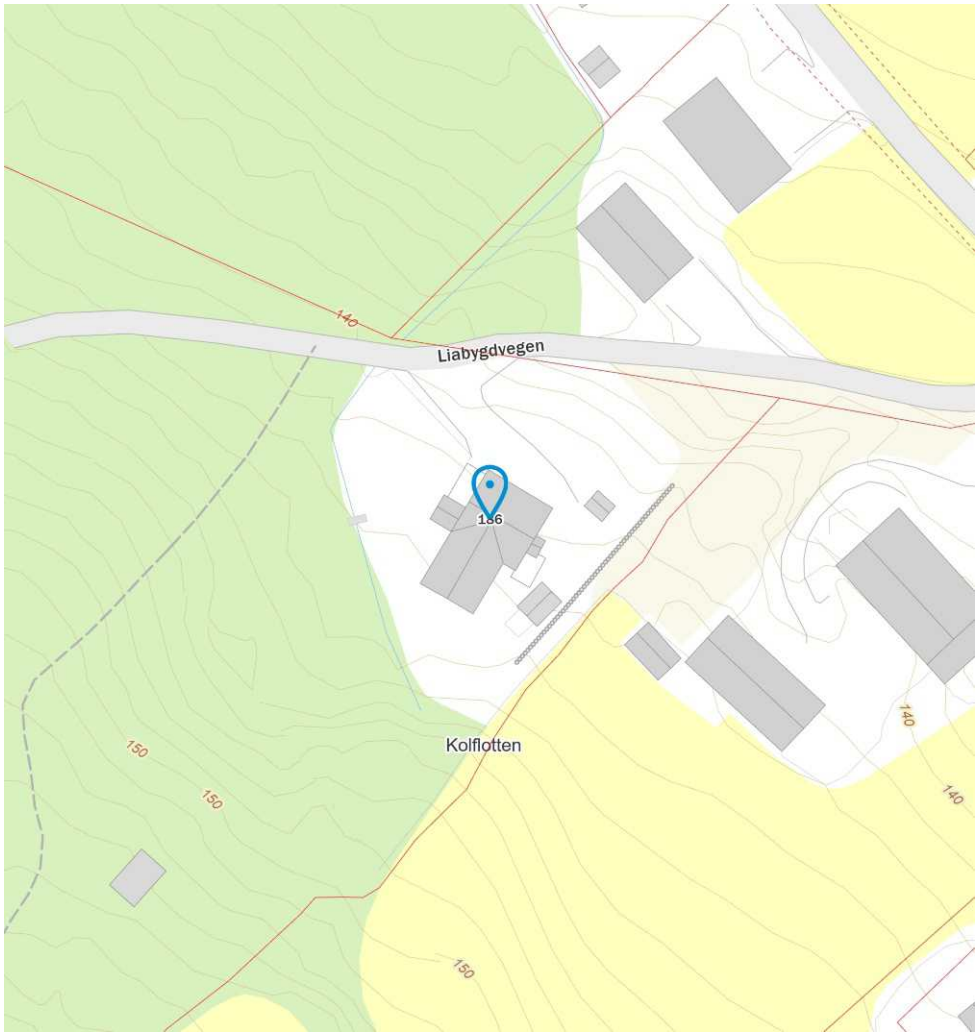
Bunnpris Isfjorden Post i butikk, PostNord	**4 min** 3.4 km
Coop Extra Åndalsnes Post i butikk	**10 min** 9.4 km

SPORT

Isfjorden stadion Fotball, friidrett	**2 min** 2.4 km
Isfjorden skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 3.6 km
Kick Rauma	**9 min**
Helsebanken Åndalsnes	**9 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 2025





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 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260031 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Liabygdvegen 186, 6320 Isfjorden.
Gnr. 59, Bnr. 1 og Gnr. 60, Bnr. 3, Rauma kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.05.2026

EiendomsMegler 1

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no