

Velkommen til

Kamsvegen 37, 6300 Åndalsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kamsvegen 37
6300 Åndalsnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	210 / 191 m²
Soverom	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kamsvegen 37, 6300 Åndalsnes

Registerbetegnelse
Gnr. 27, Bnr. 3, Fnr. 44, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 400 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 500,-

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

Sum omkostninger kr 83 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 236,- pr. år 2026 (prognose). Beløpet inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, forbruk vann/avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Festeavgift per år 2026 kr 2 353,-

Areal
BRA - i: 191 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 210 m²
TBA: 32 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 36 m² på festet tomt.
Stor og romslig tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær. Støttemur i betong og naturstein mot vei og innkjøring. Skiferlagt innkjøring med parkering på egen tomt. Tørkestativ på eiendommen.

Festetomt: Framfester er Rauma kommune.
Festeavgiften er 2 353,- kr per 2026 og forfaller 01. November. Festeavgiften ble sist regulert 01.11.2018 og skal reguleres neste gang 01.11.2033. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen. Festetiden er 99 år regnet fra 01. November 1969. Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil den blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
Boligen er oppført i 1969, tilbygget med garasje samt ombygget hovedetasje i 1977 ifølge takstmann.

Innhold
Internnt bruksareal:
Hovedetasje: Vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Kjeller: Gang, vaskerom, 2 innredede rom (benyttes som soverom, ikke godkjent), 3 boder og fyrrom.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: Garasje.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har parkett på gulv, veggflater med malt strie/miljøstrie, samt malte himlingsplater i innvendige tak. Flis over kjøkkenbenker. Kjøkkeninnredning med heltre fronter/dører i lakkert eik og heltre benkeplater. Enkelte overskap med glassdører. Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak. Foliert innredning med laminat benkeplate og nedfelt servant. Dusjkabinett i glass med termostatstyrt dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom: Vaskerom med betonggulv, vegger med malt puss, samt trepanel i innvendig tak. Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk i gulv. Lufteventiler i vegg.

Toalett: Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet, samt malte plater i innvendig tak. Gulvmontert toalett. Foliert servantskap med heldekkende servant. Avtrekksventil i tak og vegg.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende nær Åndalsnes sentrum, med gangavstand til sentrum, skoler, jernbanestasjon og barnehager.

Adkomst
Adkomst fra offentlig veg.

Byggemåte
Takkonstruksjon av takstoler i tre, med undertak av rupanel og med taktekking av Decra takpanner. Overlysplater av plast på takoverbygg på veranda. Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Yttervegger i isolert bindingsverk, med stående og liggende malt trekledning på utside. I hovedsak vinduer av tre med 2-lags isolerglass, samt enkelte vinduer med koblede rammer. Ett vindu med blyinnfattet glass på stue. Markiser på stuevinder mot sør. Hoveddør i tett malt utførelse, med sidefelt i glass. Verandadør i malt tre og 3-lags energiglass i stue. Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass på soverom i hovedetasje. Kjellerdør i malt tre og enkelt glass. Vippeport i malt tre som garasjeport. Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner, med utgang fra stue. Terrassen er delvis overbygget med takstoler og overlysplater i plast. Sørvendt lufteveranda i trekonstruksjoner, med utgang fra soverom i hovedetasje. Treplatting på terrenget mot sør. Hovedtrapp i betong med skiferlagte trinn, og med rekkverk i smijern. Enkel trapp i betong til kjellerdør. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 1kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 29.10.1970.

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

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygget garasje samt ombygging av hovedetasjen fra 1977. 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 er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Iht. tegninger fra 1977 er det gjort følgende endringer i kjelleretasjen:
- 2 rom som i dag benyttes som soverom har ingen rombenevndelse på planskissen (søknadspliktig tiltak)
- Rom som i dag benyttes som vaskerom har ingen rombenevnelse på planskissen (søknadspliktig tiltak)
- 2 rom som i dag benyttes som gang har ingen rombenevnelse på planskissen (søknadspliktig tiltak)
- Rom benevnt som hobbyrom benyttes i dag som 2 boder (ikke søknadspliktig tiltak)

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til manglende ferdigattest for søknadspliktige tiltak, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme med radiatorer i alle rom i hovedetasje. Varmekabler i baderomsgulv. Enkelte panelovner som oppvarming i kjeller.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen av ukjent type, størrelse og alder. Det foreligger forbud mot bruk av mineralolje og fossil gass til oppvarming av bygninger, jfr. "Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger og fossil gass til byggvarme". Forbudet omhandler bla. lett og tung fyringsolje, fyringsparafin og andre brensler av mineralsk opprinnelse som er flytende ved standard trykk og temperatur, hydrokarboner av fossil opprinnelse som er i gassform ved normalt trykk og normal temperatur m.v, jfr. forannevnte forskrift. Unntatt fra bestemmelsen er bl.a. fritidsboliger som ikke er tilkoblet strømnettet. Kjøper gjøres oppmerksom på at det er en nedgravd oljetank på eiendommen, og nedgravde oljetanker skal i utgangspunktet tømmes, graves opp og destrueres, ettersom de utgjør en stor forurensningsfare. Dersom oljetanken ligger vanskelig til, så har en del kommuner åpnet for at det kan søkes om dispensasjon fra kravet til fjerning, ved at oljetanken tømmes og renses, før den fylles med godkjent fyllmasse. Kjøper overtar ansvaret for oljetanken, og må innrette seg etter gjeldende regler, samt forbudet, og må selve bære risiko og

konsekvenser, herunder kostnader, forbundet med oljetanken. Se for øvrig miljodirektoratet.no for nærmere informasjon.

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
F, Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

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

Adgang til utleie
Det er 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 omfattes av reguleringsbestemmelser for Troa-Kammen (planid 630003168) og ligger i et område regulert til boligbebyggelse og industriområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 153900109) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende (730 kvm), hensynssone ras- og skredfare (737 kvm) og kombinerte grøntstrukturformål - framtidig (7 kvm).

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 860 111,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 440 444,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Anne Berit Tomter`s dødsbo v/Ragnhild Tomter Øvreberg.

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 6406
Dato: 19.11.1969
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,099
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 6458
Dato: 20.11.1969
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 249
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

** NYE VILKÅR
Dagboknr.: 476
Dato: 30.01.1971

** NYE VILLKÅR - FESTE
Dagboknr.: 78134
Dato: 25.01.2017
Årlig festeavgift: NOK 2 000 Festekontrakten utvides til å omfatte areal mottatt ved arealoverføring fra gnr 27 bnr 3 fnr 28

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

Andre relevante opplysninger
Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 13 datasett:
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-AR5
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0

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.

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 450,-
Fotograf kr. 3 790,-
Tilstandsrapport kr. 20 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 17.03.2026 av Bjørn Olav Brevik i Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Utvendig - Treplatting mot sør: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner - Varmesentral: Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget. Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tomteforhold - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

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

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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

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 - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon
- Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU)
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller kke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- 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 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 er etablert 2 soverom i kjeller, samt noe planmessige endringer i kjeller som ikke framgår av byggemeldingstegninger. Etablering av soverom i kjeller er søknadspliktige tiltak.

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.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 17.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 22.02.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 29.10.1970
- Bygningstegninger
- Tinglyst erklæring datert 25.01.2017
- Festekontrakt datert 01.11.1969
- Områdeanalyse
- Eiendomsrapport
- Oversiktskart

- Energimerking

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

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

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

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

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

























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
RAUMA kommune
gnr. 27, bnr. 3, fnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26015 **Eiendomsverdi ref nr:** FB8556

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

trv
Tegova Residential Valuer

SIVILINGENIØR BJØRN OLAV BREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av takstoler i tre, med undertak av rupanel og med taktekking av Decra takpanner.
Overlysplater av plast på takoverbygg på veranda.
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Yttervegger i isolert bindingsverk, med stående og liggende malt trekledning på utside.
I hovedsak vinduer av tre med 2-lags isolerglass, samt enkelte vinduer med koblede rammer.
Ett vindu med blyinnfattet glass på stue.
Markiser på stuevinder mot sør.
Hoveddør i tett malt utførelse, med sidefelt i glass.
Verandadør i malt tre og 3-lags energiglass i stue.
Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass på soverom i hovedetasje.
Kjellerdør i malt tre og enkelt glass.
Vippeport i malt tre som garasjeport.
Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner, med utgang fra stue.
Terrassen er delvis overbygget med takstoler og overlysplater i plast.
Sørvendt lufteveranda i trekonstruksjoner, med utgang fra soverom i hovedetasje.
Treplatting på terrenget mot sør.
Hovedtrapp i betong med skiferlagte trinn, og med rekkverk i smijern.
Enkel trapp i betong til kjellerdør.

INNVENDIG Gå til side

Kjelleretasje har tepper og betong på gulv, veggflater med malt og umalt trepanel, tapet, synlig leca og isopor, samt malt og umalt trepanel i innvendig tak.
Hovedetasje har parkett, flis og vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater og malt miljøstrie, samt malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.
Peisinnsats med dører i stue.
Innvendig trapp med tette vinylbelagte trinn og rekkverk i tre.
I hovedsak malte glatte dører som innerdører.
Finert dør til bad.
Dører med glass mellom gang og stue og mellom gang og vindfang.
Plassbygde garderobeskap på soverom i hovedetasje.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med betonggulv, vegger med malt puss, samt trepanel i innvendig tak.
Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Støpejernssluk i gulv.
Lufteventiler i vegg.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malte himlingsplater i innvendig tak.
Foliert innredning med laminat benkeplate og nedfelt servant.
Dusjkabinett i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Rommet har naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv, veggflater med malt strie/miljøstrie, samt malte himlingsplater i innvendige tak.
Flis over kjøkkenbenker.
Kjøkkeninnredning med heltre fronter/dører i lakkert eik og heltre benkeplater.
Enkelte overskap med glassdører.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet, samt malte plater i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Foliert servantskap med heldekkende servant.
Avtrekksventil i tak og vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med invendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Fyrkjel med olje- og elektrisk drift, plassert i eget fyrrom i kjeller.
Varmtvann til forbruk produseres i sentral fyrkjele.
Boligen har vannbåren varme med radiatorer i alle rom i hovedetasje.
El-anlegg med 40 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Anlegget har overspenningsvern.
Varmekabler i baderomsgulv.
Enkelte panelovner som oppvarming i kjeller.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i lett skrånende terreng på byggegrunn av løsmasser.
Kjellermurene er oppført i Leca, med pusset og malt utvendig overflate.
Drensledninger av ukjent utførelse og omfang.
Støttemurer i naturstein og betong mot vei og i forbindelse med innkjøring/garasje.
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av ukjent materiale.
Det er nedgravd oljetank av ukjent type, størrelse og alder.

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

Bygningen har slokkeredskap og enkelte røykvarslere, men ikke av omfang og alder ihht forskrift.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i innvendig trapp, veranda og støttemur.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

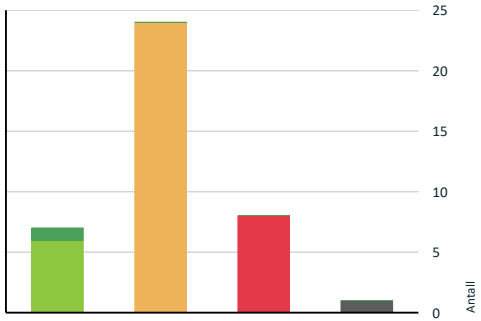
Enebolig

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

Det er etablert 2 soverom i kjeller, samt noe planmessige endringer i kjeller som ikke framgår av byggemeldingstegninger.
Etablering av soverom i kjeller er søknadspliktige tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

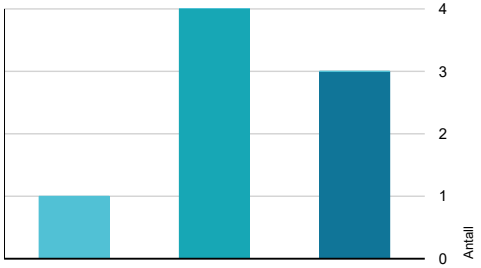
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Treplatting mot sør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- 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 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

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår ihht byggemeldingstegninger

Anvendelse

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

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

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget garasje, ombygget hovedetasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av Decra takpanner av ukjent alder.
Det er ukjent om undertak er skiftet.
Overlysplater av plast på takoverbygg på veranda.

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

Noe mose på tak.

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.
• Tiltak:

Mose bør fjernes fra taket for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skade på undertaket.
Dersom mosen får utvikle seg, kan dette føre til økt fuktbelastning og forringelse av takets levetid.



Mose på tekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Gavlbeslag.
Beslått pipe over tak.
Løst montert takstige.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er avvik:

Enkelte rustne takbeslag.
Det har i senere tid vært kondens-/fuktproblemer ved kloakklufting over tak. Dette er ihht eier utbedret av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres.
Forhold vedrørende luftebaler bør jevnlig kontrolleres for å avklare om problemet med kondens/fukt er utbedret, for å unngå risiko for videre fuktskader.
Rustne beslag bør vurderes for utskifting eller vedlikehold/overflatebehandling, for å forhindre videre korrosjon og mulig lekkasje.



Reparert luftebale

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Rustne beslag



Løst montert takstige

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Tiltak:

Malingsslitt trekledning bør overflatebehandles for å hindre videre forvitring og råteskader.
Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.
Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting av skadet treverk, for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert klimabeskyttelse.
Eldre vegger med dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard kan medføre økt varmetap og risiko for trekk, og det bør vurderes tiltak for å forbedre isolasjon og tetthet dersom dette er ønskelig.



Mangelfull lufting bak kledning



Lokal råteskade



Malingsslitt trekledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av takstoler i tre, med undertak av rupanel.
Takkonstruksjonen er inspisert kun fra loftsluke på grunn av manglende stige for adkomst og manglende gangbart gulv på kaldloft.

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

Uryddig isolasjon på kaldloft.
Fuktskade i takutstikk ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Tiltak:

Det må ryddes opp i isolasjonssjiktet på kaldloftet for å hindre unødig varmetap og redusert isolasjonseffekt.
Årsaken til fuktskaden i takutstikket ved pipe må avdekkes og utbedres for å unngå videre fuktskader og mulig råteutvikling i konstruksjonen.


Fuktskade i takutstikk ved pipe


Uryddig isolering

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
I hovedsak vinduer av tre med 2-lags isolerglass, samt enkelte vinduer med koblede rammer.
Enkelte vinduer er fra byggeåret, enkelte vinduer har fått skiftet glass i opprinnelige rammer.
Ett vindu med blyinnfattet glass på stue.
Enkelte vinduer i kjeller er dels murt igjen for å heve jordbandet utvendig.
Markiser på stuevinder mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

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

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

Slitte og punkterte vinduer bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet og isolasjon, samt forhindre ytterligere forringelse og varmetap.
Vinduer i soverom i kjeller bør vurderes utvidet eller skiftet for å oppfylle krav til dagslys i oppholdsrom, da manglende dagslys kan påvirke bokomfort og lovlighet.
Markiser bør kontrolleres og eventuelt repareres for å kunne benyttes.


Slitte innsider på vinduer


Slitte utsider på vinduer


Gjenmurte vinduer i kjeller

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


For små vinduer

TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddør i tett malt utførelse, med sidefelt i glass.
Verandadør i malt tre og 3-lags energiglass fra 2017 i stue.
Verandadør i malt tre og 2-lags isolerglass fra byggeåret på soverom i hovedetasje.
Kjellerdør fra byggeåret, i malt tre og enkelt glass.
Vippeport i malt tre som garasjeport.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Verandadør på stue kniper i karm.
Fuktskade i verandadør på soverom.
Malingsslitt utside på hoveddør.
Garasjeport er tung å åpne.
I hovedsak ytterdører av eldre dato som vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Verandadør på stue bør justeres for å unngå ytterligere slitasje og sikre funksjonalitet.
Fuktskade i verandadør på soverom bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte.
Hoveddør bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot vær og fukt.
Garasjeport bør justeres eller utbedres for å lette betjeningen og forhindre unødvendig belastning på port og beslag.
Eldre ytterdører bør vurderes for utskifting for å bedre tetthet og isolering, og dermed redusere varmetap og trekk.


Verandadør kniper i karm


Slitt utside


Fuktskade i verandadør på soverom

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner, med utgang fra stue.
Terrassen er delvis overbygget med takstoler og overlysplater i plast.
Sørvendt lufteveranda i trekonstruksjoner, med utgang fra soverom i hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte overflater på terrassedekket og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassedekke og rekkverk bør renses og behandles for å forlenge levetiden og hindre ytterligere slitasje.
Manglende vedlikehold kan føre til økt forringelse, råte og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.


Malingsslitt rekkverk
Verandadekke har behov for vedlikehold

Tilstandsrapport



Verandadekke har behov for vedlikehold

TG 3 Treplatting mot sør

Beskrivelse

Treplatting på terrenget mot sør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet treverk må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av plattingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadd platting

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp i betong med skiferlagte trinn, og med rekkverk i smijern.
Enkel trapp i betong til kjellerdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjelleretasje har tepper og betong på gulv, veggflater med malt og umalt trepanel, tapet, synlig leca og isopor, samt malt og umalt trepanel i innvendig tak.
Hovedetasje har parkett, flis og vinylbelegg på gulv, veggflater med malte plater og malt miljøstrie, samt malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I hovedsak eldre og noe slitte overflater.
Synlig isopor er brukt som isolasjon i kjeller (brennbar isolasjon skal bære tildekket med ubrennbart materiale ved bruk i bolig).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater bør pusses opp for å opprettholde funksjon og estetikk, da slitasje over tid kan føre til ytterligere forringelse.
Brennbar isopor i kjeller må enten fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale for å redusere brannrisiko og oppfylle gjeldende forskriftskrav.



Skjolder i stuetak



Brist i flis i gang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Kjelleretasje har betong gulv på grunn.
Trebjelkelag mellom under- og hovedetasje.
Leca dekkeelementer mellom garasje og hovedetasje.
Planhet er målt i stue og soverom i hovedetasje og 2 soverom i kjeller.

Det måles 10 mm høydeforskjell over rommet i stue, rommet har ca 7 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 10 mm høydeforskjell over rommet i soverom i hovedetasje, rommet har ca 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 8 mm høydeforskjell over rommet i soverom nord i kjeller, rommet har ca 8 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 12 mm høydeforskjell over rommet i soverom sør i kjeller, rommet har ca 8 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Vurdering av avvik:

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

Det måles 10 mm høydeforskjell over rommet i soverom i hovedetasje, rommet har ca 10 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles opp til 35 mm nivåforskjell mellom rom i kjeller.
Ujevne betonggulv under teppe i kjellergang.

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 utbedre høydeforskjellene bør det vurderes oppretting av gulvene, spesielt dersom nye gulvbelegg skal legges.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for knirk, oppsprekking i gulvbelegg og redusert komfort. Store høydeforskjeller kan også påvirke møblering og bruk av rommene.



Høyde gang



Høyde soverom



Ujevne gulv i kjeller

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2-løps mursteinspipe med feieluker i fyrrom.
Peisinnsats med dører i stue.

Vurdering av avvik:

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

Eldre peisinnsats på stue.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Peisinnsatsen bør vurderes skiftet ut til en mer miljøvennlig og effektiv type for å redusere utslipp og forbedre fyringseffektiviteten.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for dårligere inneklima, høyere energiforbruk og mulige utfordringer med fremtidige krav til utslipp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (soverom) har tepper på gulv og utforet vegg med plater på vegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i soverommet.
Hulltaking er foretatt i påforet vegg i soverom sør, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

Vurdering av avvik:

• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er påvist fuktproblemer i andre rom under terreng, med saltutslag på lecavegg og høyt fuktinnhold i trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Brennbar isopor i kjeller må enten fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale for å redusere brannrisiko og oppfylle gjeldende forskriftskrav.
Videre bør det iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemer i rom under terreng, da høyt fuktinnhold i treverk og saltutslag på lecavegg kan føre til utvikling av sopp, mugg og råteskader, samt forringelse av inneklima og konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport



Påforingsvegg med normalt fuktnivå



Plastisolasjon i vegg

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp med tette vinylbelagte trinn og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, men bør vurderes utbedret eller skiftet ut dersom den skal fungere som trapp mellom boligrom, for å redusere risiko for fall og øke brukssikkerheten.
Dagens utforming med bratt stigning kan medføre økt fare for ulykker, spesielt for barn og eldre.
Slitte overflater kan også bidra til redusert sikkerhet og bør vurderes utbedret for å hindre sklifare.



Slitt trappenese



Bratt trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I hovedsak malte glatte dører som innerdører.
Finert dør til bad.
Dører med glass mellom gang og stue og mellom gang og vindfang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte slitte dører/låskasser.
Dør til soverom kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte dører og låskasser for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere slitasje eller skade.
Dør til soverom bør justeres for å hindre økt slitasje på karm og for å sikre normal bruk.



Slitt dør



Dør til soverom kniper i karm

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Slitt låskasse

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap på soverom i hovedetasje.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv, vegger med malt puss, samt trepanel i innvendig tak.
Rommet har vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.
Støpejernssluk i gulv.
Lufteventiler i vegg.
Vaskerommet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ingen form for forskriftsmessig tettesjikt på gulv.
Noe rustent gulvsluk.
Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av forskriftsmessig tettesjikt på gulv og utskifting eller utbedring av rustent gulvsluk, samt vurdering av ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av manglende tettesjikt og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, råte og mugg, samt redusert levetid på konstruksjonen. Rustent sluk kan føre til lekkasjer og ytterligere skader på bygget.
En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Rustent gulvsluk



Gulv uten membran/tettesjikt



Kun naturlig ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter i tilliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til tilstanden bak våtsonen, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggesak i 1977.
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.



Bad

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Flere løse flis.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Tiltak:

Fliser med sprekker og bom bør skiftes ut, og fuger med riss/sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.
Uegnede materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å redusere risiko for fuktskader.
Badet bør oppgraderes for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løse flis



Vindu i våtsoneVindu i våtso



Vindu i våtsone

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er målt ca 2 mm høydeforskjell (motfall) på gulv fra dørterskel ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt, med noe fall mot dør.
Større område med bom under flis.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• 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.

Badet bør oppgraderes for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.
Manglende fall til sluk og bom under fliser kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling, lekkasjer og følgeskader på konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, løse fliser og redusert levetid for gulvet.

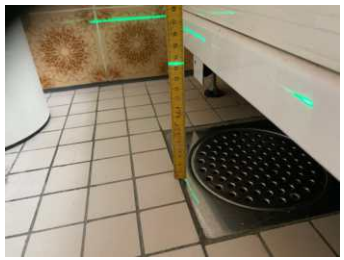
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Større områder med bom



Høyde ved dør



Høyde ved sluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Badet bør oppgraderes med nye membransjikt for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige skader.
Rørgjennomføringer i våtsoner må tettes på dokumentert måte for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for vanninntrengning og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Åpen rørgjennomføring i våtsone

Tilstandsrapport



Ikke synlig membran bak flis



Sluk, ikke synlig membran

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foliert innredning med laminat benkeplate og nedfelt servant.
Dusjkabinett i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

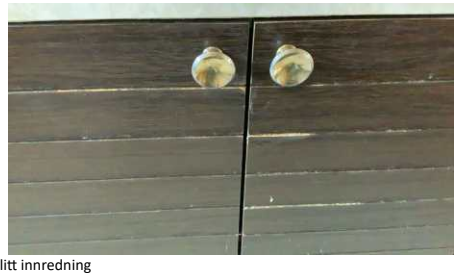
• Det er påvist skader på innredning.

Slitt innredning med løse dører.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utføres utbedring eller utskifting av innredningen for å sikre funksjonalitet og forhindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader og redusert brukervennlighet.



Slitt innredning



Løs dør

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for fuktskader eller muggdannelse.



Kun naturlig ventilasjon

HOVEDETASJE > 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%.
Hulltaking er foretatt i sone som ikke er dusjsone, og hullet er dermed ikke tatt der det er størst sannsynlighet for å finne fukt.

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Tørr baderomsvegg

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv, veggflater med malt strie/miljøstrie, samt malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendige tak.
Flis over kjøkkenbenker.
Kjøkkeninnredning med heltre fronter/dører i lakkert eik og heltre benkeplater.
Enkelte overskap med glassdører.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Symptomer på tidligere fuktskade i innvendig tak.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av tidligere fuktskade i innvendig tak, samt eventuelt utbedre skadene. Dersom fuktskaden ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av konstruksjonen, økt risiko for mugg- og råteskader, samt redusert inneklima.



Eldre fuktskjolder i tak.



Bruksmerker i benkeplate



Stille fronter



Kjøkken

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Godt avtrekk



Toalettrom

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, veggflater med tapet, samt malte plater i innvendig tak.
Gulvmontert toalett.
Foliert servantskap med heldekkende servant.
Avtrekksventil i tak og 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 på toalettrommet, samt tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Terskel uten spalte for tilluft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

• 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.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Fyrkjel med olje- og elektrisk drift, plassert i eget fyrrom i kjeller.
Anlegget driftes i dag kun på strøm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Det er innført forbud mot fyring med fossilt brensel fra 01.01.2020.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes om anlegget skal bygges om til biobrensel, da det er innført forbud mot fyring med fossilt brensel fra 01.01.2020. Manglende tilpasning til gjeldende regelverk kan medføre pålegg om utbedring og eventuelle sanksjoner fra myndighetene.
Fyrkjelen bør også vurderes utskiftet til for eksempel varmepumpe for mer økonomisk og miljøvennlig oppvarming.
Hvis ombygging, bør det innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget, og det anbefales å gjennomføre service på anlegget, da manglende vedlikehold og dokumentasjon kan medføre økt risiko for driftsstans, brannfare og redusert levetid på utstyret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre fyrkjele



Eldre fyrkjele

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann til forbruk produseres i sentral fyrkjele.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Se punkt vedrørende varmesentral. Det bør vurderes om det skal monteres en egen varmtvannsbereder, da dagens løsning har betydelig alder og det er økt risiko for plutselige driftsstans eller lekkasjer som kan føre til vannskader.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i alle rom i hovedetasje.
Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
• Det er avvik:

Mye luft og surkling i anlegget.
Noe fuktmerker i parkett på soverom.
Manglende justeringsventil på radiator på stue

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Service og gjennomgang av anlegget bør utføres av fagperson for å sikre korrekt funksjon og utbedre eventuelle feil, som luft i systemet, surkling og manglende justeringsventil.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert varmeeffekt, økt risiko for lekkasjer og ytterligere fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



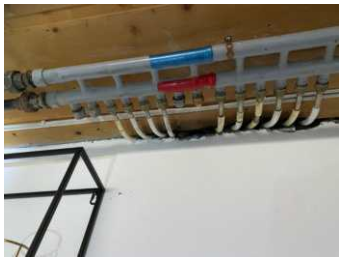
Manglende justeringsventil



Eldre radiatorer



Fuktskade i parkett



Fordelerstokker

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 40 Amp hovedsikringer, fordelt på 10 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Anlegget har overspenningsvern.
Varmekabler i baderomsgulv
Enkelte panelovner som oppvarming i kjeller.

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.
   1969

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?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja

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

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 noe mangler og manglende samsvarserklæring som må kontrolleres av installatør eller eltakstmann.



Sikringsskap



Løse ledninger



Åpen kabelgjenomføring

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag og målt fukt er registrert på innsiden av påført kjellervegg. Dette indikerer at dreneringen eller tettesjiktet har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avklare behov for utbedring.
Tiltak for forbedring eller utskifting av drenering bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av kjellerveggene. Konsekvensen av mangelfull drenering er økt fuktbelastning, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



Fuktig hjørne i kjeller



Meget fuktig trevirke



Saltutslag

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermurene er oppført i Leca, med pusset og malt utvendig overflate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Stedvis noe avflassede murer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og avflassing på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på murverket og eventuelt frostsprengning.



Avflassede murer



Sprekker i mur

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i naturstein og betong mot vei og i forbindelse med innkjøring/garasje.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i lett skrånende terreng.
Innkjøring har fall mot bygning, men det er montert slukrist foran garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfall inn mot bygning eller manglende fall ut fra bygning medfører økt fuktpåkjenning mot murer og drenssystem.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fukt- og vannskader på grunnmur og drenssystem.
Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, skader på konstruksjonen og potensielle inntrengninger av vann i bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Terrengfall mot bygning



Flatt terreng inn mot bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av ukjent materiale fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank av ukjent type, størrelse og alder.
Tankmåler indikerer at tanken er tom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetanken bør tømmes, renses og saneres i henhold til gjeldende regelverk for å unngå risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann.
Manglende sanering kan medføre betydelige miljøskader og økonomiske konsekvenser for eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tankmåler



Påfylling for oljetank

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen har slokkeredskap og enkelte røykvarslere, men ikke omfang og alder ihht forskrift.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i innvendig trapp, veranda og støttemur.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• 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 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 løsneområdet for kvikkleireskred i Sone 2387 «Vestre Kamsveg» i NVEs kartlegging av kvikkleire. Faregrad er satt til "lav"

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør utbedres mangler ved rekkverk og håndløpere for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, samt vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.
Brannslukningsutstyr og røykvarslere bør kontrolleres og oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.
Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område, dette må hensyntas ved eventuelle tiltak eller byggesaker på eiendommen.


For lavt rekkverk på veranda


For store åpninger i rekkverk


Manglende håndløper


Manglende sikring

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

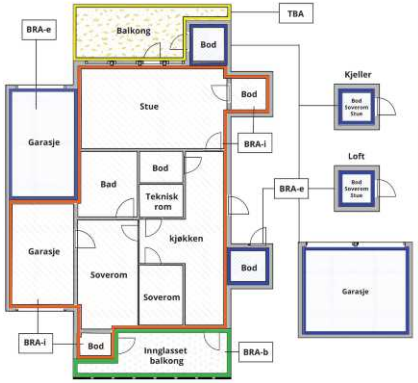
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	80	19		99	
Hovedetasje	111			111	32
SUM	**191**	**19**			**32**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom 2, vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, fyrrom	Garasje	
Hovedetasje	Stue, tv-stue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom, gang, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert 2 soverom i kjeller, samt noe planmessige endringer i kjeller som ikke framgår av byggemeldingstegninger. Etablering av soverom i kjeller er søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kamsvegen 37 , 6300 ÅNDALSNES
Gnr 27 - Bnr 3
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Marie Tomter Øvreberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	3	44	0	736.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Kamsvegen 37

Hjemmelshaver
Rauma Kommune som fester
Ann Berit Tomter som framfester

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nær Åndalsnes sentrum, med gangavstand til butikksentrum, post, skoler, jernbanestasjon og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær.
Støttemur i betong og naturstein mot vei og innkjøring.
Skiferlagt innkjøring med parkering på egen tomt.
Tørkestativ på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utfylt da salget er fra dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Fra Infoland	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.03.2026	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.03.1967	Opprinnelige byggemeldingstegninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Udatert byggemeldingstegning over tilbygg og planendringer fra byggesak 1977	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Udatert byggemeldingstegning over overbygg på veranda	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2. Postboks
778 Sentrum. 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn: Finn Berit Tavter
SELGER 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Kamsvegen 37	Postnummer: 6300	Sted: Andalsnes
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 36 på side 8.

Selges boligen som et dødsbo?		☒ Ja ☐ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☒ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig: Ragnhild Øverberg
Kjenner du boligen? Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 36 på side 8.		☐ Ja ☒ Nei

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Utført arbeid

1. **Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
2. **Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?** ☐ Ja ☐ Nei	
3. **Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere
4. **Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
5. **Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere
6. **Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere

Utført arbeid

7. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene? (skriv hvilke i tekstboksen) ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
8. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet, og hva ble resultatet av målingen ble
9. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Feil og mangler

10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Feil og mangler

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
15. Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Feil og mangler

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Offentlige og private forhold

22. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
23. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
24. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/ boligen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må gjerne dette vedlegges til den oppfølgingsansvarlige (takstmann) sin befaring	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om sameiet/boretslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Offentlige og private forhold

28. Er det installert el-billader på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk
29. Består eiendommen av flere selvstendige boenheter? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, er alle godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggskommentar
30. Har eiendommen utleiedel? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggskommentar
31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggskommentar
32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggskommentar
33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Offentlige og private forhold

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke deler av det elektriske anlegget gjelder dette?
35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

36. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du gå inn på SpareBank 1 sine nettsider.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen
- salget skjer i næringsøyemed
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker			

Signatur

SELGER 1 sted: ÅNDALSNES	SELGER 1 dato: 24.02.26	SELGER 1 underskrift: [signature]
SELGER 2 sted:	SELGER 2 dato:	SELGER 2 underskrift:
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Versjon 1

RAUMA KOMMUNE
Ingeniørkontoret

Åndalsnes, den 29. oktober 1970
J.nr. 1856 Ark.nr. 503

Herr Leif Trondstad

6300 Åndalsnes

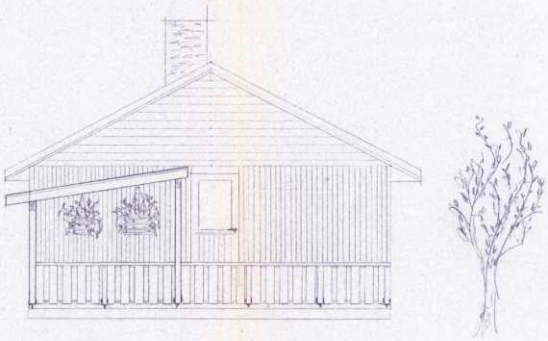
Midlertidig brukstillatelse. (Innflyttingstillatelse.)

Det gis med dette tillatelse til å ta i bruk Deres nybygg på gnr. Kammen bnr. ..... i Rauma kommune.

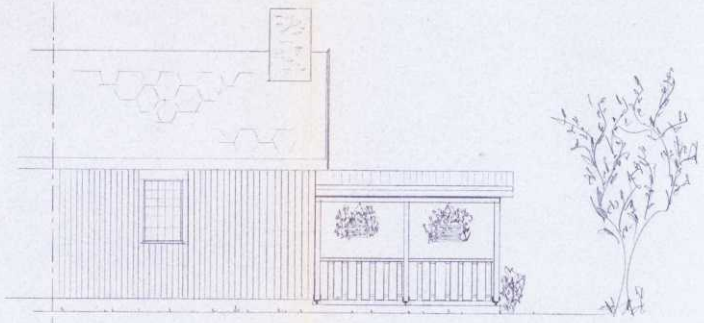
De gjenstående arbeider:
. Ventiler i matskap kjøkken.
. Spalte i underkarm badeder.
. Innredning matbod kjeller.
. Div. puss og flikk i kjeller.
.
.

skal være utført innen 1. februar 1971, da kan endelig fer-
sigattest bli utstedt.

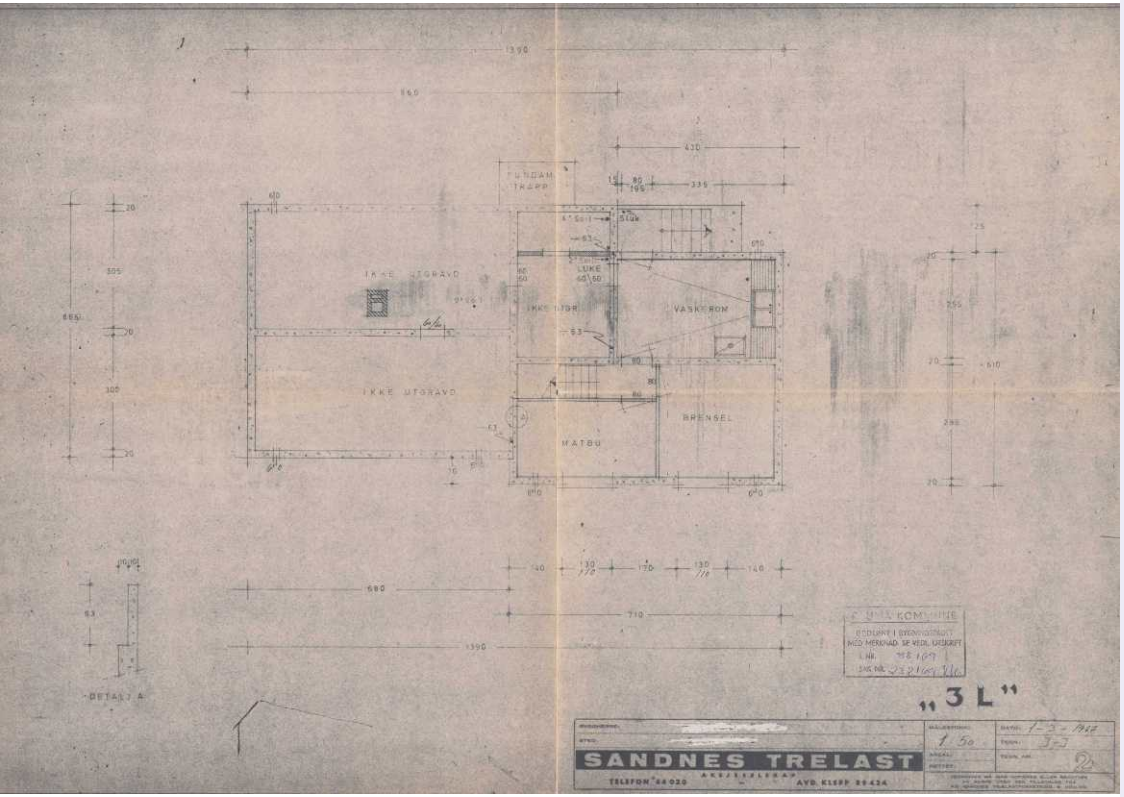
Med hilsen
RAUMA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
Kåre Gunnar Ulleland
Bygg.kontr.

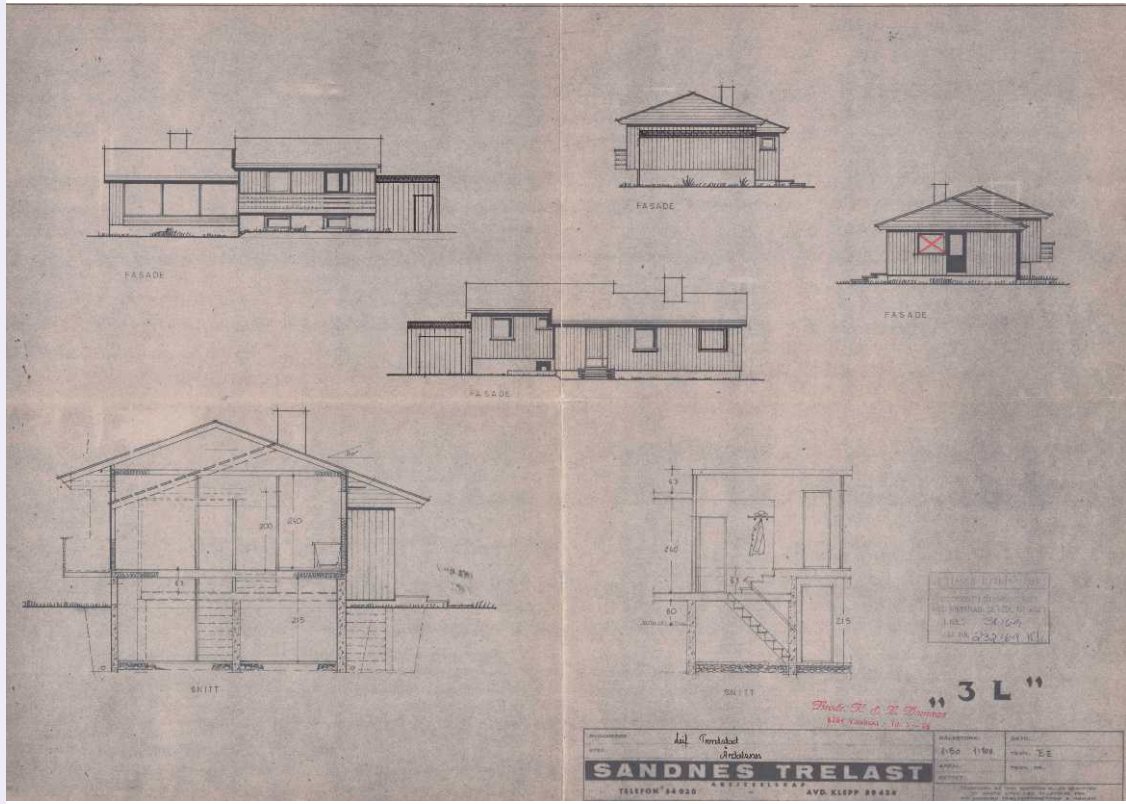


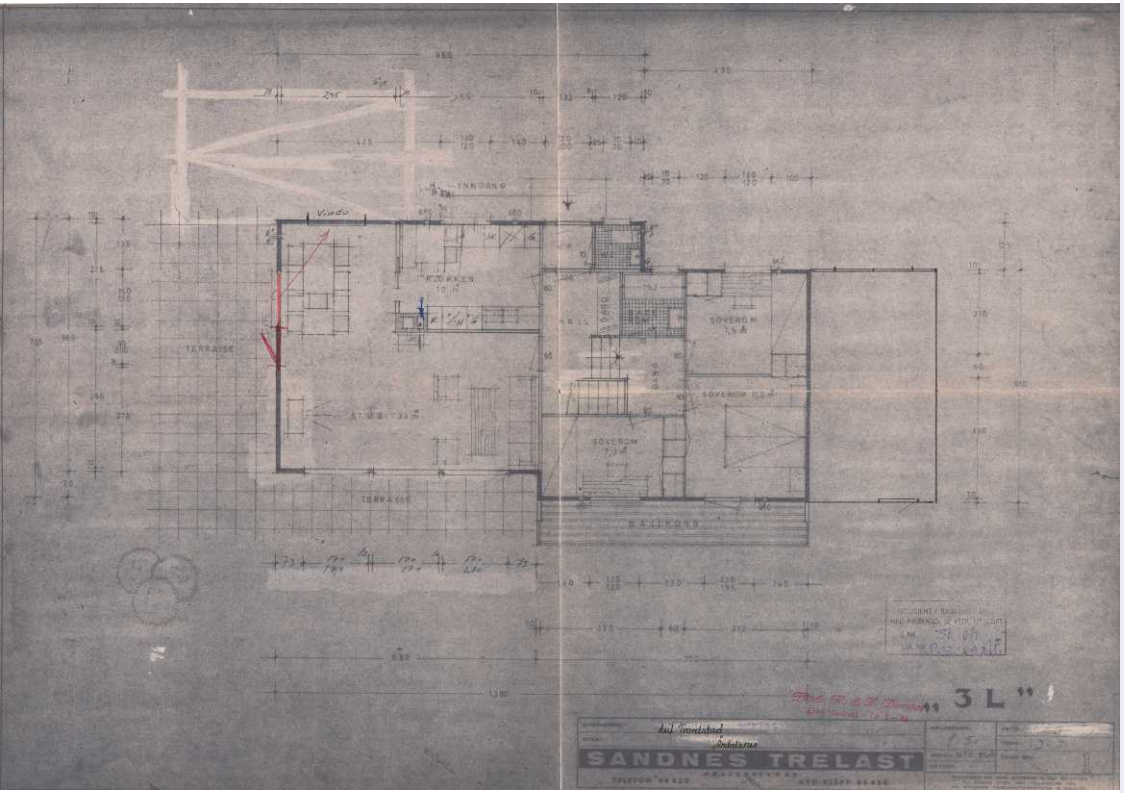
FASADE MOT VÄST
MÅL 1:50
LEVERS AV TAKVERKSTAD
HANS TOMTER

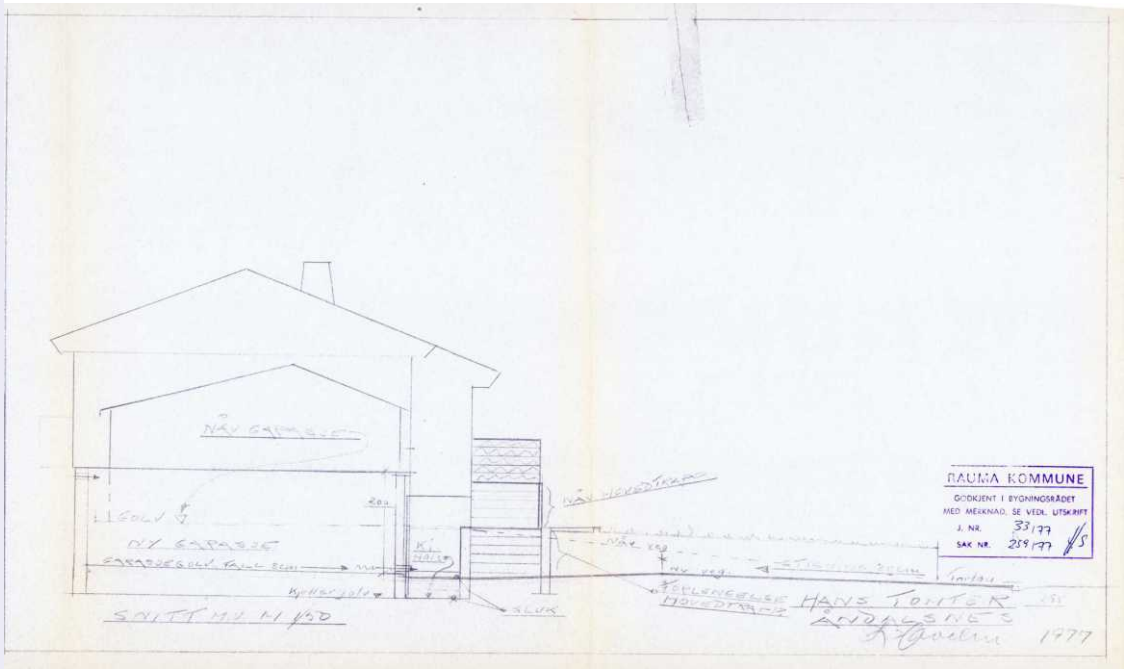


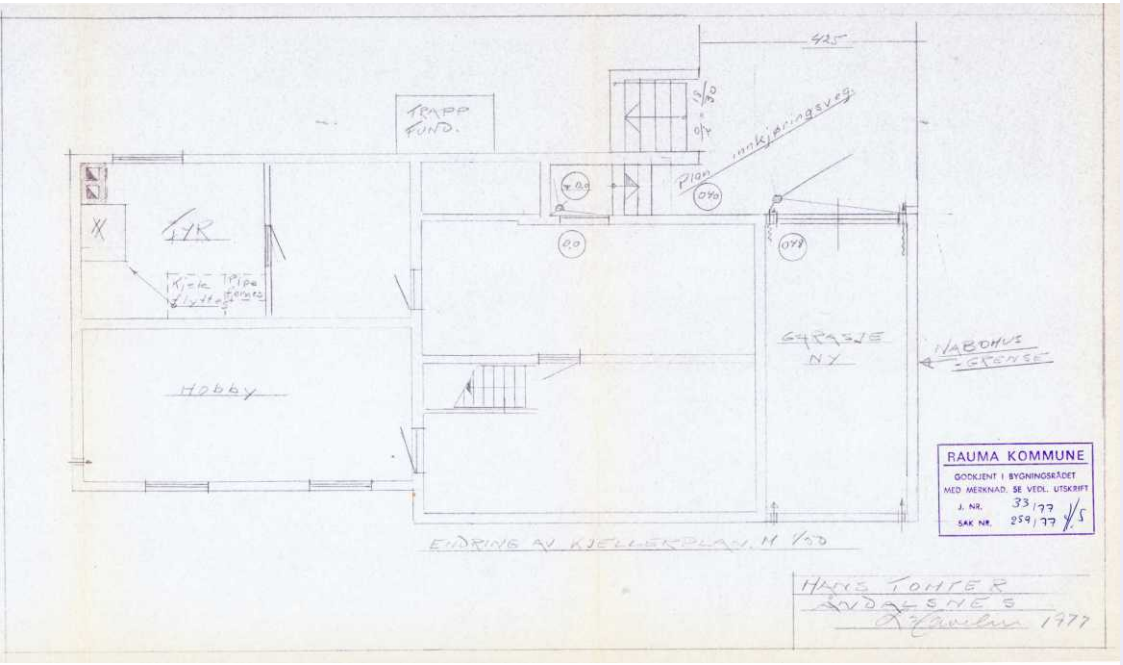
FASADE MOT NORD
MÅL 1:50
LEVERS AV TAKVERKSTAD
HANS TOMTER

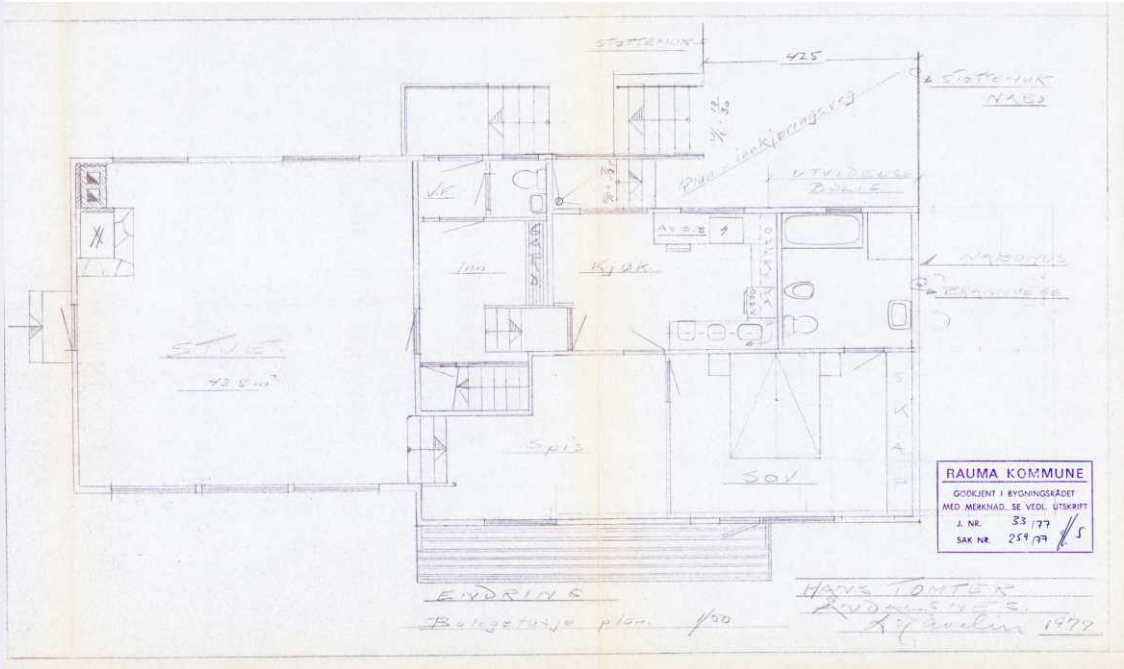

1390
865
430
335
80
160
TRAPP
LUKE
60 60
IKKE UTGRAVD
VASKEROM
IKKE UTGRAVD
BRENSEL
MATBU
885
20
505
70
305
20
255
25
610
285
20
140
30
170
170
130
110
140
680
710
1390
63
DETALJ A
„3 L"
SANDNES TRELAST
TELEFON 84 020
AVD. KLEPP 89 434


FASADE
FASADE
FASADE
FASADE
SNITT
SNITT
„3 L"
SANDNES TRELAST
TELEFON 84 020
AVD. KLEPP 89 434


"3 L"
SANDNES TRELAST


NAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD, SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 33/77
SAK NR. 259/77
NY GAVLMUR
NY TERRASSE
SKITT MV MUR
HAVE TOMTER
ÅNDALSNES
1977


425
TRAPP FUND.
Plan innkjøringsveg
070
20
070
Hobby
GRENSE NY
NABOHUS - GRENSE
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 33/77
SAK NR. 259/77
EndRING AV KJELLERPLAN. M 1:50
HANS TOMTER
1977


STØTTEMUR
425
STØTTEMUR
Plan innkjøringsveg
UTVIDELSE DOBLE
Inn
Kjøk
STUE
42.5 m²
Spis
SOV
NABOHUS
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 33/77
SAK NR. 259/77
EndRING
Boligetasje plan. 1:50
HANS TOMTER
1977

24/1-70
A. Tegning

Ingv. Hole

Leif Tronstad

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. /

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
864980902
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Under henvisning til festekontrakt på eiendommen gnr.27, bnr.3, fnr.44, dok.nr.6458 (tinglyst 20.11.1969) og utvidelse av arealet i h.h.t. «Erklæring om arealoverføring», så blir ny festeavgift for eiendommen kr 2 000,- pr.år fra 2017.

Åndalsnes,.....

RAUMA KOMMUNE

Ann Berit Tomter

Ann Berit Tomter

Lars Olav Hustad

(P.nr. 151250[redacted])

ordfører

(org.nr. 864980902)

Doknr: 78134 Tinglyst: 25.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dagbok nr. 6406 19 NOV. 1969
Romedal ~~sorenskriverembete~~

FESTEKONTRAKT

Undertegnede gårdbruker Knut R. Næs og Rauma kommune har i dag opprettet denne festekontrakt.

Knut R. Næs, eier av gnr. 27 bnr.3 og gnr. 27 bnr. 152 i Rauma fester med dette bort til Rauma kommune et tomteareal med gategrunn på Kammen. Grunnarealet er 12.748,3 m2 stort og grenser mot nord til bortfesterens eiendom, mot øst til prestegårdens eiendom og jernbanelinjens gjerde, mot syd til Edv. Nes sin eiendom og mot nord til prestegårdens eiendom.
Målebrev av 24.oktober 1969.

Grunnarealet festes bort på følgende betingelser:

1. Festetiden er 99 år regnet fra 1. november 1969.
2. Festeavgiften betales forskottsvis hvert år den 1. november, 1. gang 1. november 1969. Den er for de første 15 år fastsatt til kr. 5.099,- pr. år. Etter denne tid fastsettes avgiften etter overenskomst mellom eier og fester. Slik justering av leien må være skriftlig krevd fra en av partene minst 3 måneder før 15 års-periodens slutt. Blir ikke det gjort, prolongeres avgiften i 15 år. Oppnås ikke enighet om avgiftens størrelse, fastsettes avgiften av en nemnd på 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner en mann og lensmannen i Rauma den tredje. Skjønnsforutsetningene er tomteprisene i de nærmeste omgivelser.
   Utgiftene til skjønnet bæres av den som forlanger skjønnet.
3. Rauma kommune er ansvarlig for at festeavgiften betales hvert år den fastsatte tid.
4. Rauma kommune skal ha rett til å framfeste tomter av nevnte parseller.
5. I tilfelle det skulle bli krevet avståelse av det bortfestede grunnareal, så tilfaller erstatningen bortfesteren. Som kompensasjon får festeren festeavgiften nedsatt i forhold til størrelsen av det avståtte areal.
6. Festeren bærer alle skatter og avgifter som kan bli pålagt grunnarealet og likeså alle omkostninger ved bortfestingen, som oppmåling, tinglysing m.v.
7. Med i festet følger ingen av gårdens rettigheter og forpliktelser forøvrig.
8. Denne kontrakt trer i kraft 1. november 1969.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, som bortfesteren og festeren hver har et av.

Åndalsnes, 6. november 1969
Som bortfester:

Knut R. Næs

Knut R. Næs

Åndalsnes, 6. november 1969
Som fester:

RAUMA KOMMUNE

Edv. Nes
ordfører

Herved bekreftes at bortfesteren Knut R. Næs og festeren Rauma kommune v/ordfører Mork har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

Stm. kr. 65.- kassert her idag

Dagbok nr. 6458 20 NOV. 1969
Romsdal sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Rauma kommune og Leif Tronstad, Åndalsnes har i dag opprettet denne festekontrakt.

Rauma kommune som fester av parsell av gnr. 27 bnr. 152 i Rauma (festekontrakt av 6. november 1969) framfester til

Leif Tronstad, Åndalsnes

en hustomt stor 622,4 m2 av eiendommen.
Jfr. målebrev av 27. oktober 1969.
Parsellen har betegnelsen, parsell 1 Kammen.

Tomten festes bort på følgende betingelser:

1. Festetiden er 99 år regnet fra 1. november 1969.
2. Festeavgiften betales forskottsvis hvert år den 1.november, første gang 1. november 1969. Den er for de første 15 år fastsatt til kr. 248,96 - kronertohundreførtiåtte 96/100 -. Etter denne tid fastsettes avgiften etter overenskomst mellom kommunen og festeren. Slik justering av leien må være skriftlig krevd fra en av partene minst 2 måneder før 15-års periodens slutt. Blir ikke det gjort, prolongeres avgiften i 15 år.
   Oppnås ikke enighet om avgiftens størrelse fastsettes avgiften av en nemnd på 3 menn, hvorav hver av partene oppnemner 1 mann og lensmannen i Rauma den tredje. Skjønnsforutsetningene er tomteprisene i de nærmeste omgivelser. Utgiftene til skjønnet bæres av den som forlanger skjønnet.
3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder Rauma kommune seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal Rauma kommune til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift.)
   Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er Rauma kommune berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.
4. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e), er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
5. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:
   a. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   b. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller event. lånets løpetid.

- 2 -

6. Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren Leif Tronstad.

7. Denne kontrakt trer i kraft 1. november 1969.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som Rauma kommune og festeren hver har ett av.

Som bortfester: Som fester:

Åndalsnes, 6. november 1969 Åndalsnes, 6.november 1969

RAUMA KOMMUNE

Peder Mork Leif Tronstad

ordfører Leif Tronstad

Herved bekreftes at bortfesteren, Rauma kommune v/ordfører Mork og festeren Leif Tronstad har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

Dagbok nr. 8537 dbf. 30. okt. 1975
Romsdal Sorenskrivarembete

Festekontrakten transporteres med dette til Hans Tomter, Åndalsnes.

Åndalsnes, den 13/10..... 1975.

Leif Tronstad Oddny Tronstad

Leif Tronstad Oddny Tronstad

Vi bekrefter med dette at Leif Tronstad og Oddny Tronstad har skrevet under i vårt nærvær og at begge er over 20 år.

Harald Tronstad Petter Tronstad

Overdragelsen godkjennes.

Åndalsnes, 23. oktober 1975.

RAUMA KOMMUNE

Oddvar Morstøl

Oddvar Morstøl

ordfører

0476 1971

Dagbok nr. 476 dbf. 30 JAN. 1971
Romsdal Sorenskrivarembete

T I L L E G G

til

festekontrakt av 6. nov. 1969.

Bortfester: Rauma kommune, Åndalsnes

Fester: Leif Tronstad, Åndalsnes

Festetomt: "Parsell 1 Kammen" festet tomt nr. 1 under festet tomt nr. 28 av gnr. 27/3.

1.

Rauma kommune er villig til å forlenge festeavtalen på rimelige vilkår dersom grunneieren forlenger festeavtalen med kommunen.

Åndalsnes, 27. januar 1971.

Som bortfester: Som fester:

RAUMA KOMMUNE

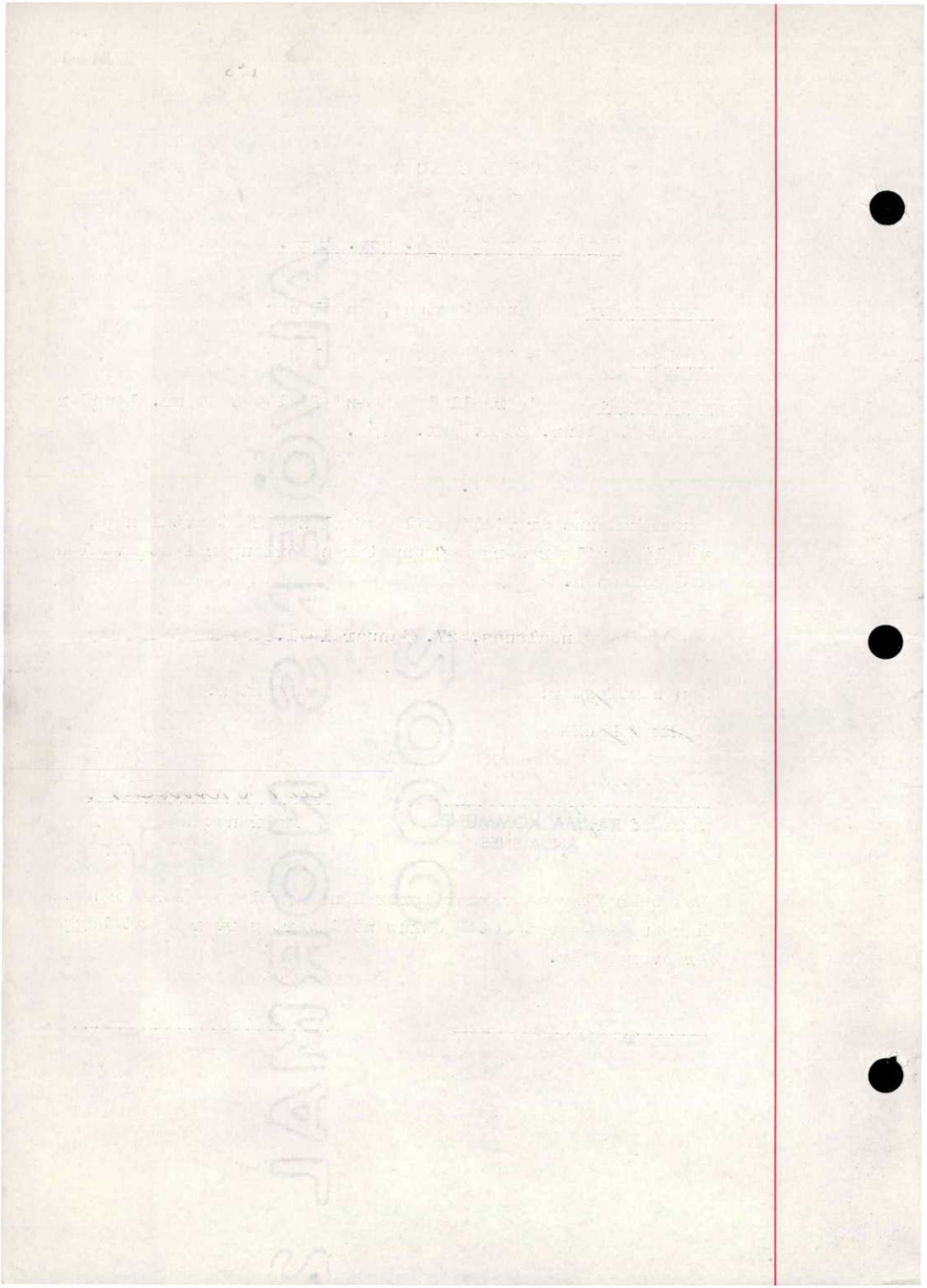
Hans Hjelle Leif Tronstad

varaordfører Leif Tronstad

RAUMA KOMMUNE
ÅNDALSNES

Det bekreftes at varaordfører Hans Hjelle og Leif Tronstad har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at begge er over 20 år.

Oddvar Morstøl Sigurd Tronstad



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 27/3/44		
Utskriftsdato	05.03.2026	**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.

13 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Kulturlandskap - verdifulle
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vannforekomster

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

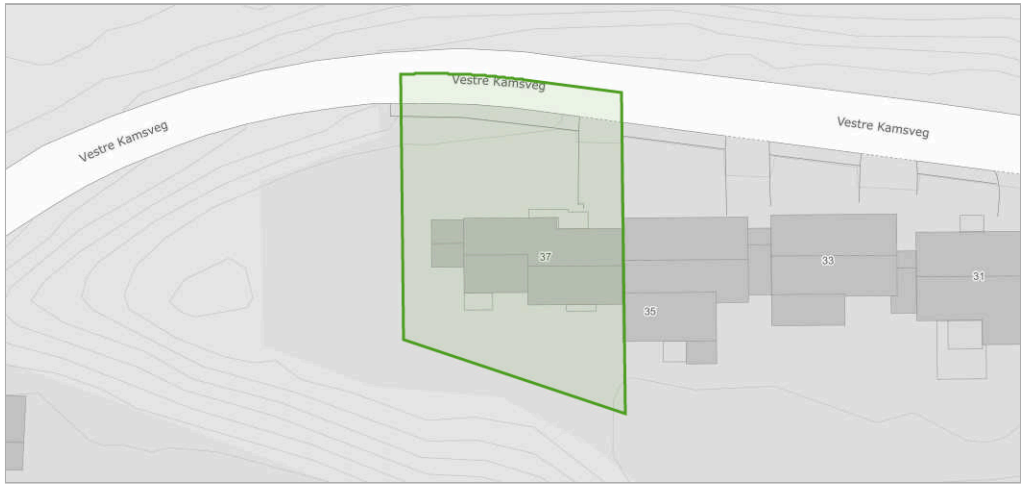
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det 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



Faresonekart for skred i bratt terreng

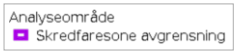
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Analyseområde

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

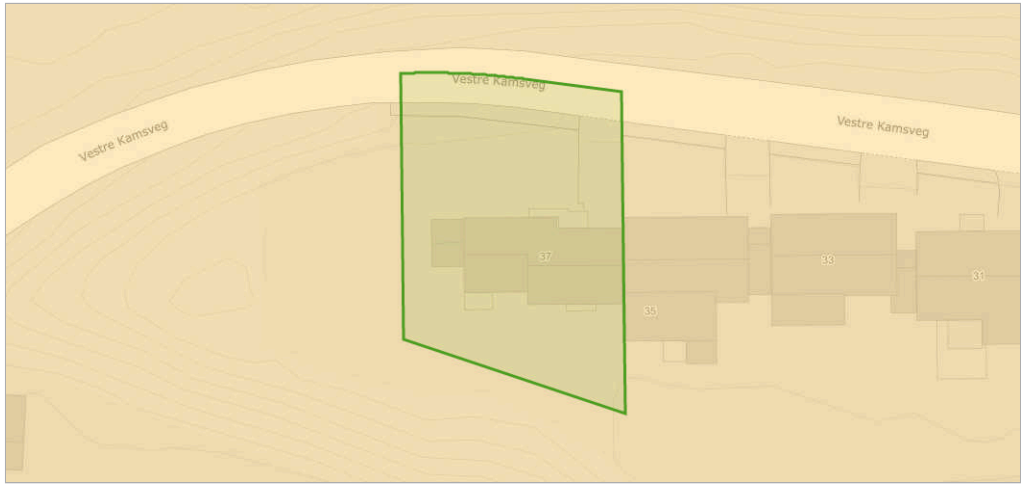
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

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

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026



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
Lav 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.

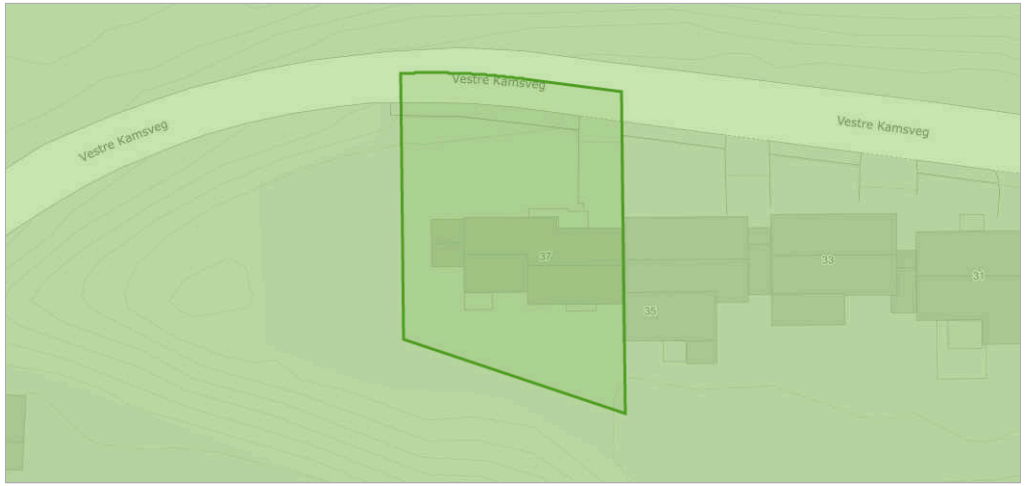
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder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

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

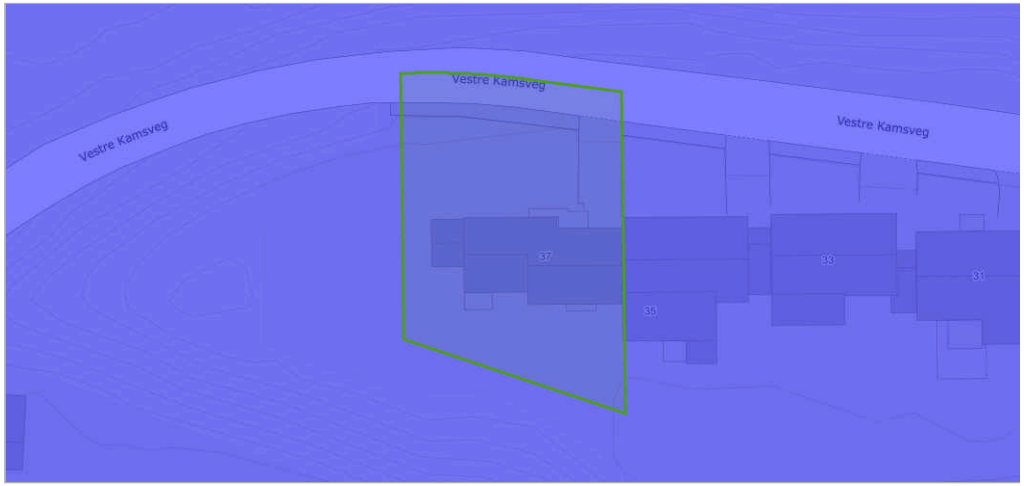
Løsmasser N50/N250
Randmorene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Randmorene/randmorenebelte	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

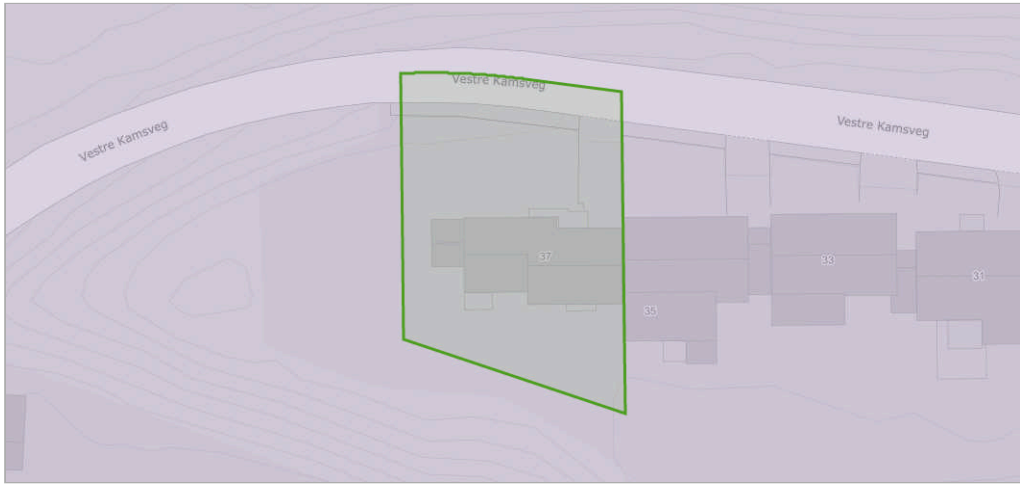
Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

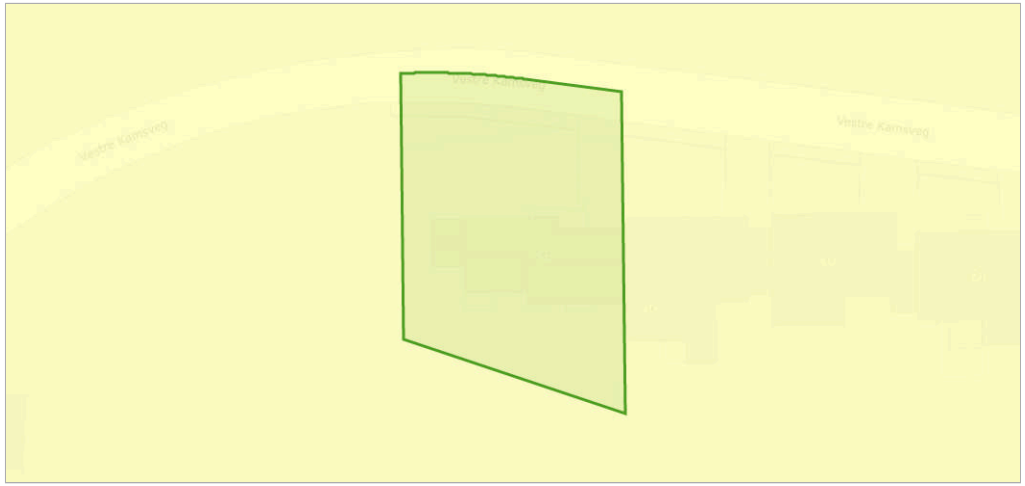
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

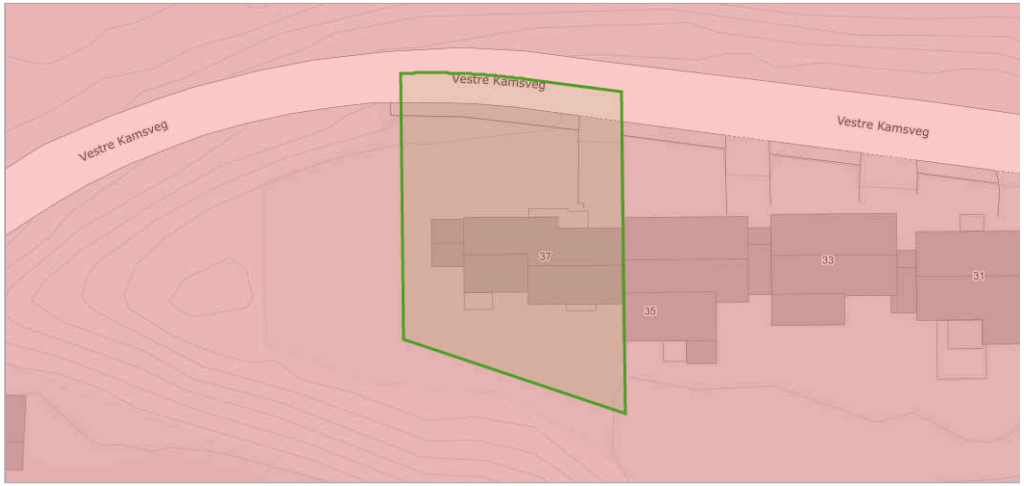
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

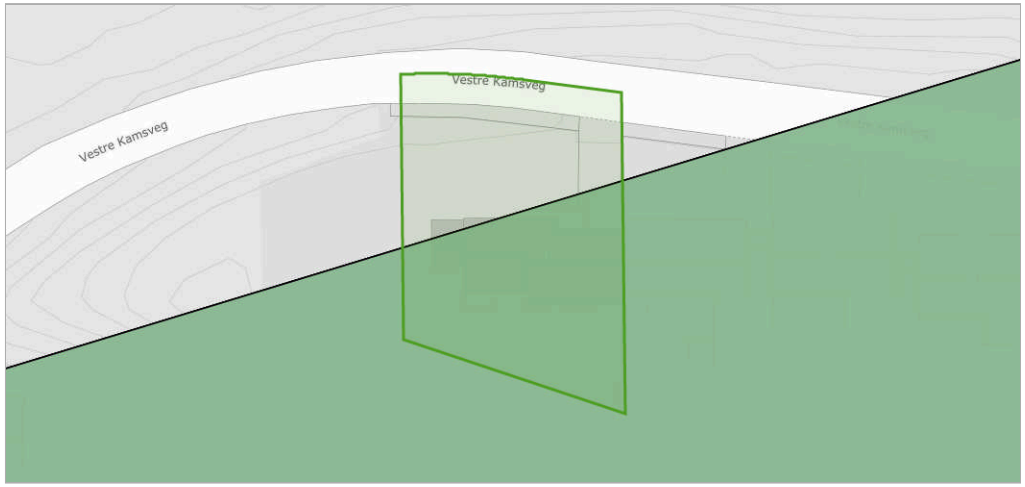
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6192	Åndalsnes	2449	2.157973923306798

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kjemisk tilstand

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

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

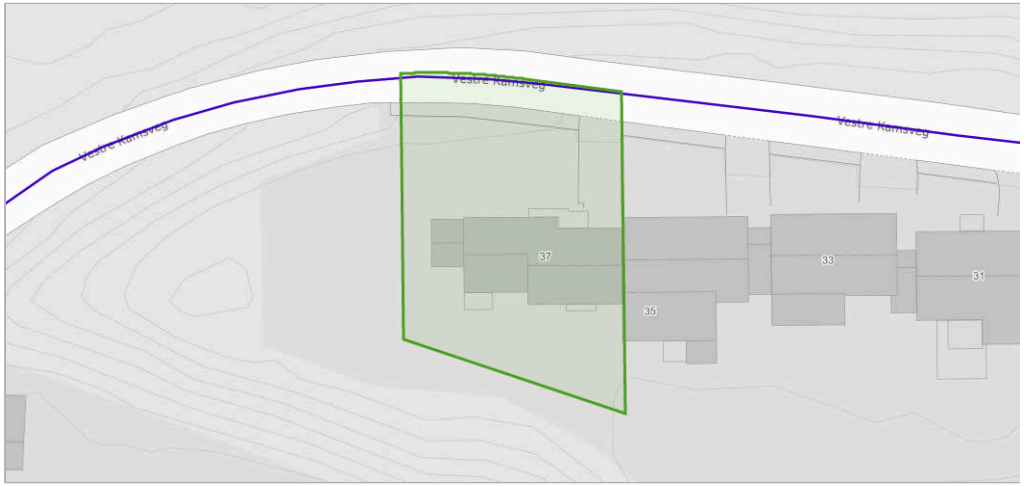
Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

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

Kommunalveg
Kommunalveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	K	4180

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 27, Bruksnr 3, Festenr 44

Kommune: 1539 Rauma

Adresse:
Veiadresse: Kamsvegen 37, gatenr 2350
6300 Åndalsnes

Grunnkrets: 408 Vollan
Valgkrets: 1 Åndalsnes
Kirkesogn: 8010801 Grytten
Tettsted: 6192 Åndalsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	28/1	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.11.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	736,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.03.2026 11:32 – Sist oppdatert 05.03.2026 11:32
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	16.09.2015	Avgiver	1539/27/3/28	-114,7
	Matrikkelført:	09.01.2017	Mottaker	1539/27/3/44	114,7

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.03.2026 11:32 – Sist oppdatert 05.03.2026 11:32
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kamsvegen 37	Bolig	216,0				

Bygningsopplysninger:

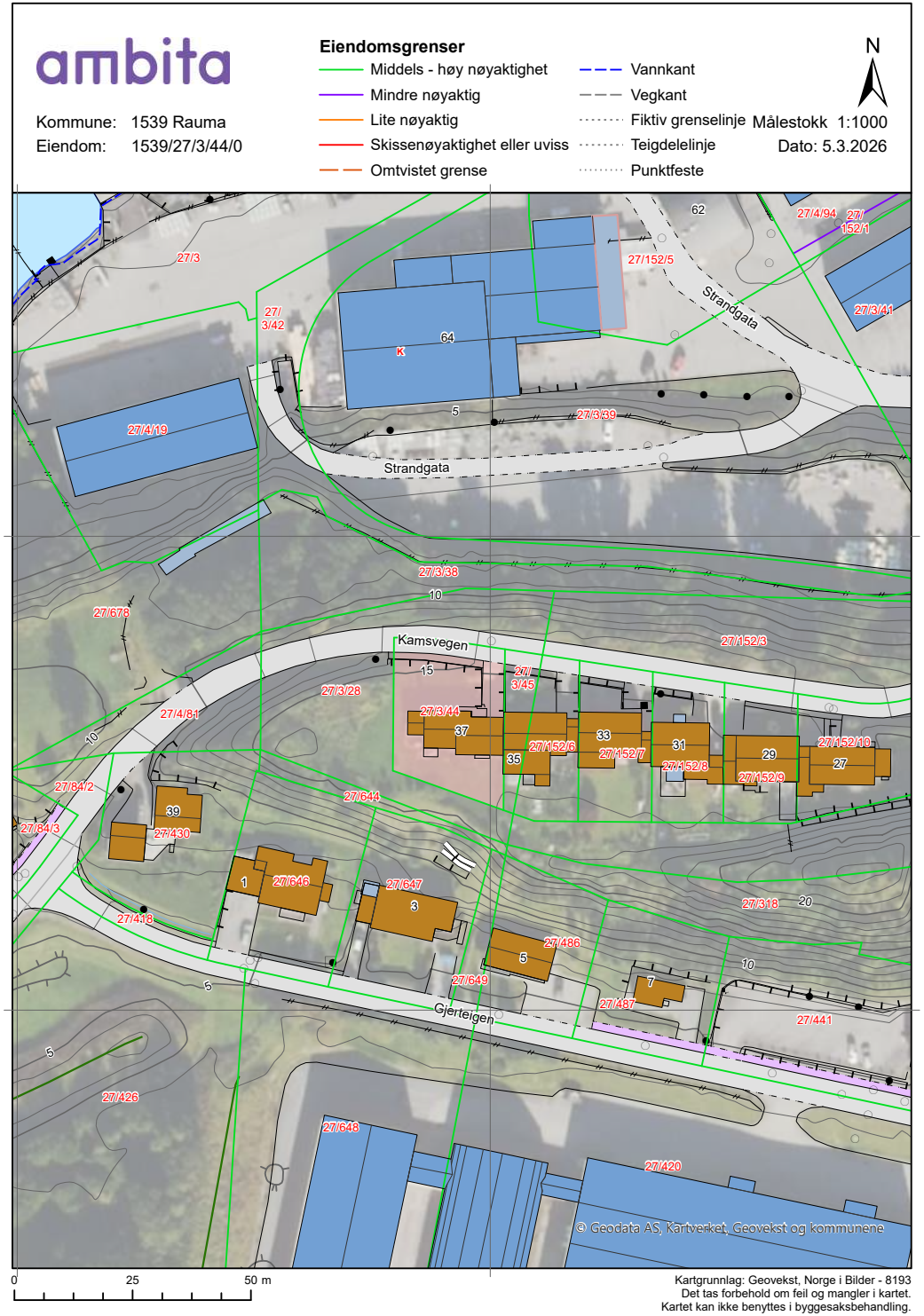
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	216,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	216,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	180775374			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		108,0		108,0			
H01	1	108,0		108,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

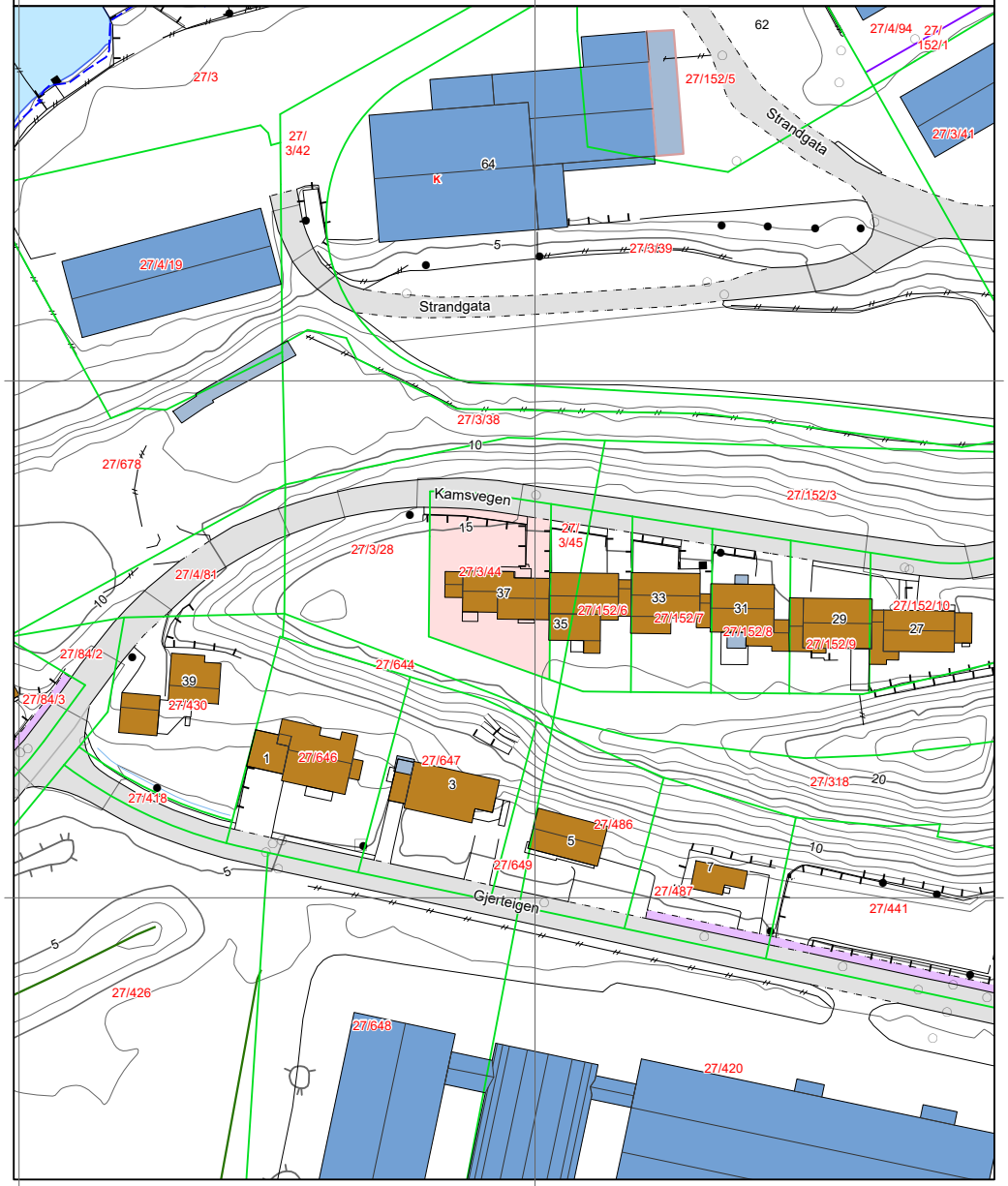
Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/27/3/44/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROA - KAMMEN, ÅNDALSNES, RAUMA KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggelinjer som vist på planen.

Boligbebyggelsen.

§ 2

Maksimalt etasjetall er avmerket på hvert enkelt hus på planen. Høyder til gesims skal ikke være over 3,5 m for hus med 1 etasje og 5,5 m for hus med 1 etasje + sokkel.

Maksimumshøyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå, etter bygningsrådets bestemmelse.

Tak med knestokk tillates ikke.

Arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 3

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerders høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder må ikke være over 0,80 m høye.

§ 4

Ved byggemelding skal det på egen grunn eller på fellesareal for flere tomter vises plass for minst 1 1/4 bil pr. leilighet.

Industriområdet.

§ 5

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre ulemper for omliggende strok skal henvises til annet industriareal. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

Vanlige boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan dog tillate innredet boliger som er nødvendige for driften av de ulike anlegg, som vaktmesterleiligheter m.v.

§ 6

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfaste materialer.

De viste isolasjonsbelter skal inngå i de enkelte bedrifters tomter og kan ikke bebygges. Isolasjonsbeltene skal behandles parkmessig.

Områdene mellom byggelinje og gaten skal behandles parkmessig, men bygningsrådet kan gi tillatelse til at deler av områdene nyttes til bilparkering i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsel.

Hvor tomten støter til isolasjonsbelte settes eventuell innhegning i grenses mellom tomt og isolasjonsbelte. Eventuell innhegning i gatelinjen skal utformes som lave parkgjerder, lave murer eller hekker etter bygningsrådets godkjenning. Bygningsrådet kan forlange ensartet utforming av innhegningene for alle tomter langs en gatestrekning.

§ 7

Områdene kan når annet ikke framgår av planen inndeles i tomter etter behov med grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 8

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgraden for industritomtene innenfor bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Maksimal byggehøyde er 2 etasjer og maksimal gesimshøyde 7 m. Gesimshøyden skal måles slik som fastsatt i § 2.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets godkjenning.

§ 9

Ved byggemelding skal vises gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing som godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil pr. 100 m^2 golvflate etter bygningsrådets nærmere bestemmelse i det enkelte tilfelle.

Fellesbestemmelser.

§ 10

Bygningsrådet kan før byggetillatelse gis, forlange framlagt en

samlet plan for vedkommende tomt eller kvartal som viser bebyggelse, atkomst, parkeringsplasser, arealer for eventuell varetransport, lagerarealer og parkmessig behandling.

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som skal vise følgende:

Plassering av uthus, lager- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

Plassering av tørkestativ, søppelspann.

Planering av tomten med kotehøyder og eventuelle forstøttningsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger.

§ 11

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller ferdselen. Eksisterende vegetasjon bør søkes best mulig bevart. Garasjeport som vender ut mot offentlig veg skal ligge minst 7 meter innenfor veglinjen.

§ 12

Bygningsrådet skal godkjenne fargen på bebyggelsen og skal ved sin behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og landskap.

§ 13

Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og ensartet taktekking for bygninger som etter bygningsrådets skjønn hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

§ 14

Branngavler som blir stående synlige i mer enn ett år skal fasademessig behandles.

§ 15

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

§ 16

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rauma kommune til anvendelse.

— — — —

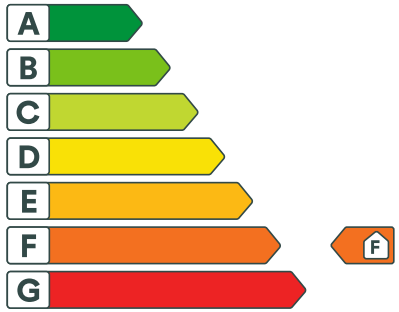
Stadfestet av Det kongelige Kommunal- og arbeidsdepartement den 20. mars 1969.

enova

Energiattest



Adresse	
Kamsvegen 37, 6300 ÅNDALSNES	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268094**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180775374**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **216,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **327,12 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **306,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 287 kWh**



Kamsvegen 37, 6300 ÅNDALSNES

Detaljering

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

Kamsvegen 37, 6300 ÅNDALSNES

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 2: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 22: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 23: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 27: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

KAMSVEGEN 37

Nabolaget Åndalsnes sentrum - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Åndalsnes stasjon Totalt 10 ulike linjer	**12 min** 1 km
Åndalsnes stasjon Linje R65	**13 min** 1.1 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 34 min**

SKOLER

Åndalsnes barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	**17 min** 1.5 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 200 elever, 9 klasser	**18 min** 1.5 km
Rauma videregående skole 300 elever	**17 min** 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sentrum Bilverksted	**10 min**
Åndalsnes Sentrum	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

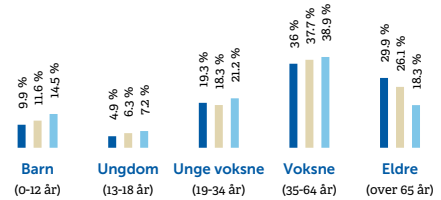
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åndalsnes sentrum	1 034	601
Isfjorden	1 916	1 010
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Myra barnehage (1-5 år) 36 barn	**15 min** 1.2 km
Preg barnehager Åndalsnes (1-5 år) 51 barn	**21 min** 1.8 km
Åndalsnes naturbarnehage (0-5 år) 40 barn	**4 min** 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åndalsnes Post i butikk	**9 min** 0.8 km
Rema 1000 Åndalsnes	**13 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

GATEPARKERING

Lett 83/100

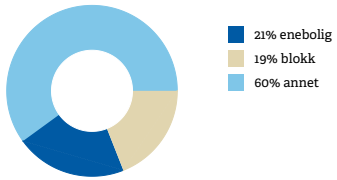
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Raumahallen Aktivitetshall	**17 min** 1.5 km
Øran kunstgressbane Fotball	**19 min** 1.7 km
Helsebanken Åndalsnes	**14 min**
Kick Rauma	**17 min**

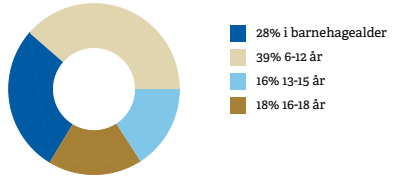
BOLIGMASSE



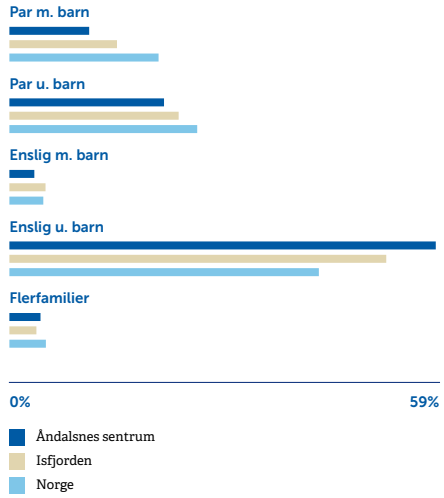
VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	**15 min**
Vitusapotek Åndalsnes	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



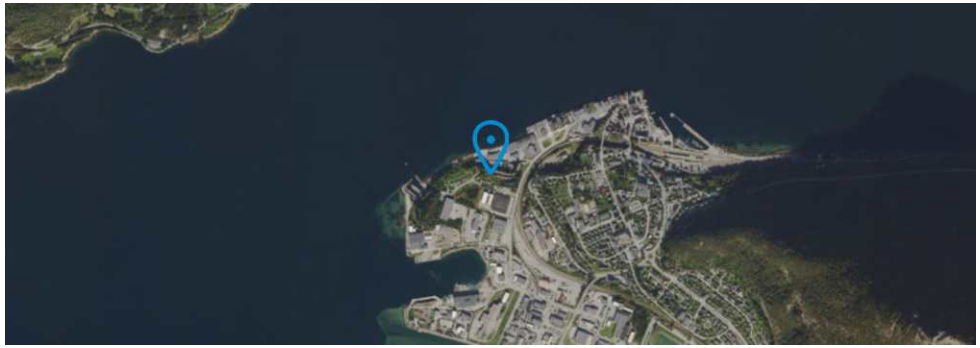
FAMILIESAMMENSETNING

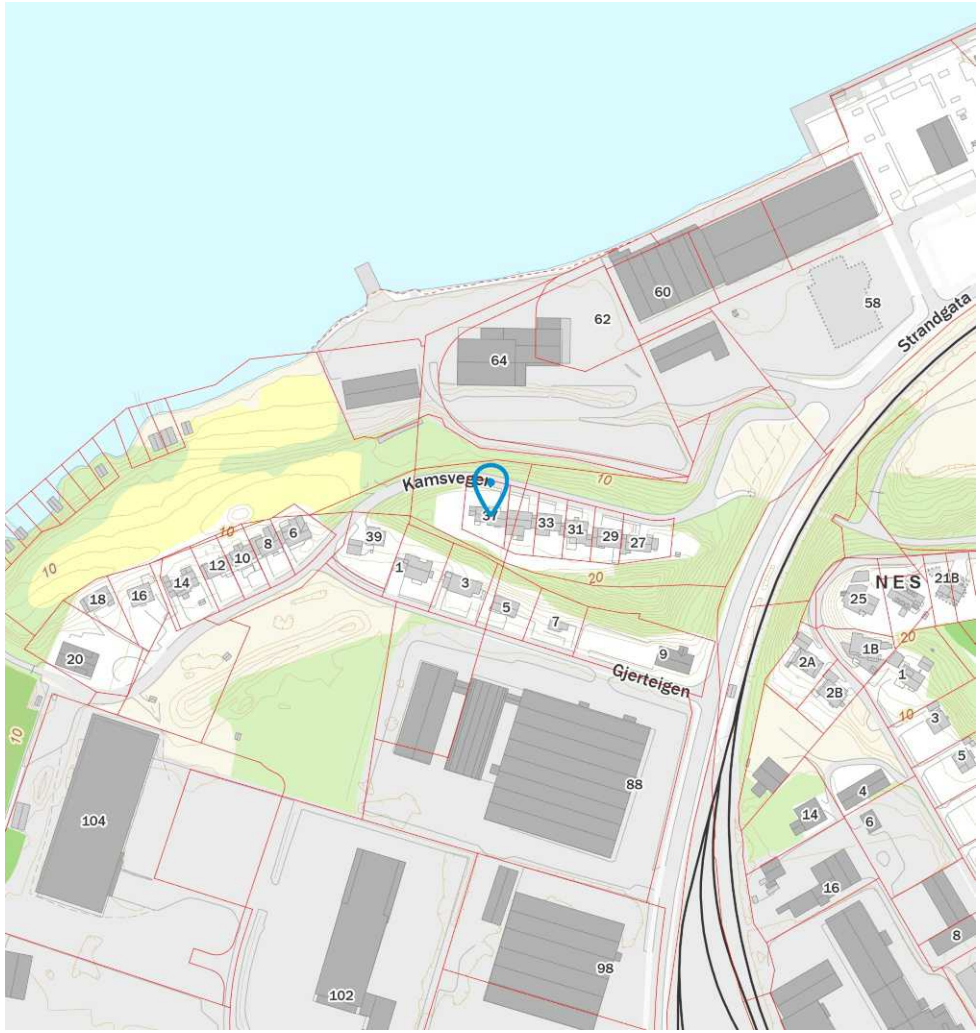


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260097 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Kamsvegen 37, 6300 Åndalsnes.
Gnr. 27, Bnr. 3, Fnr. 44, Rauma kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 13260097
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

EiendomsMegler 1

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no