

Storgata 28A

ÅNDALSNES

notar



Prisantydning Kr. 4 100 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 142/179 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Storgata 28A

Åndalsnes sentrum- Unik toppleilighet med god standard, garasje og stor terrasse! Hagestue og gode solforhold!

Adresse	Storgata 28A 6300 ÅNDALSNES
Prisantydning	Kr 4 100 000,-
Omkostninger	Kr 115 490,-
Totalpris	Kr 4 215 490,-
BRA-i/BRA Total	142/179 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1969
Soverom	2
Etasje	2

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av selger denne unike selveierleiligheten for salg! Leiligheten går over hele 2.etasje i bygget som ligger i Storgata 28A, og er betydelig renover/oppgradert i 2010. Leiligheten inneholder: Inngang i første etasje med en stor hall/trapperom, 2.etasje: Fint flislagt bad, gang, 2(3) soverom- (tidligere tørkerom brukt som soverom. ikke omsøkt), stor stue med gjennomlys fra sør til øst og et romslig kjøkken med god planløsning. Utgang til en fantastisk takterrasse med vestvendt orientering. Her er også oppført en hagestue med glassdører på deler av utearealet. Balkong mot øst med morgensol. Gode solforhold med skjermet beliggenhet. Med leiligheten medfølger det en garasje med plass til en bil.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	27
Plantegning	28
Budgivning	146

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Gang



Bad



Bad



Rom



Takterasse

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i øvre del av Åndalsnes sentrum. Enkel adkomst med bil, gangavstand til sentrum og dagligvarebutikker.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storgata 28A, 6300 ÅNDALSNES

OPPDRAKSNUMMER

15-0204/26

SELGER

Åge Bjørn Elias Nakken v/verge

Evelyn Nakken

Bjørn André Nakken

MATRIKKEL

Gårdsnummer 26, bruksnummer 287, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Rauma kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Felles eiet tomt på 894 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet

SAMEIEBRØK

163/456

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.09.2026. utført av Norsk Rikskringkasting AS Selma Skavlan.

BYGGEÅR

1969

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1969 og ble betydelig renoverert i 2010. Ytterveggene er oppført i teglstein fra byggeår, og det antas at veggene ble isolert eller etterisolert i forbindelse med renoveringen.

Byggegrunnens oppbygning er ukjent, og fundamentene er naturgitt skjult. Grunnmuren er oppført i betongstein, som er pusset innvendig og pusset og malt utvendig.

Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra byggeåret. Typen, utførelsen og omfanget er ukjent, da den ligger skjult i grunnen.

Taket er en flat konstruksjon med fall mot et innvendig avløp og sluk. Taktekkingen består av asfaltbelegg fra 2010. Takkonstruksjonen er lukket, uten mulighet for innvendig kontroll.

Etasjeskillerne består av hulldekke i betong og lecaplank. Gulvet mot grunnen er en støpt betonggulv.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Hovedytterdøren, balkongdøren i tre og skyvebalkongdøren i tre er også fabrikkmalte og fra samme år.

Leiligheten har en sørvestvendt balkong/terrasse og en østvendt balkong/terrasse. I tilknytning til stuen og terrassen er det oppført en innglasst hagestue/utestue. Det er også en integrert garasje med betonggulv, vegger av mur/betong og himling av betongelementer. Garasjen har en isolert leddport av nyere årgang med elektrisk portåpner.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen har høy alder og har passert normal forventet brukstid. Det er usikkerhet knyttet til både utførelse, tilstand og restlevetid. Eldre dreneringsløsninger kan ha redusert kapasitet, begrenset kapillærbrytende

funksjon og svekket fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

Bygningen er oppført i 1969 og ble betydelig renoverert i 2010. Ytterveggene er oppført i teglstein fra byggeår, og det antas at veggene ble isolert eller etterisolert i forbindelse med renoveringen.

Byggegrunnens oppbygning er ukjent, og fundamentene er naturgitt skjult. Grunnmuren er oppført i betongstein, som er pusset innvendig og pusset og malt utvendig.

Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra byggeåret. Typen, utførelsen og omfanget er ukjent, da den ligger skjult i grunnen.

Taket er en flat konstruksjon med fall mot et innvendig avløp og sluk. Taktekkingen består av asfaltbelegg fra 2010. Takkonstruksjonen er lukket, uten mulighet for innvendig kontroll.

Etasjeskillerne består av hulldekke i betong og lecaplank. Gulvet mot grunnen er en støpt betonggulv.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Hovedytterdøren, balkongdøren i tre og skyvebalkongdøren i tre er også fabrikkmalte og fra samme år.

Leiligheten har en sørvestvendt balkong/terrasse og en østvendt balkong/terrasse. I tilknytning til stuen og terrassen er det oppført en innglasst hagestue/utestue. Det er også en integrert garasje med betonggulv, vegger av mur/betong og himling av betongelementer. Garasjen har en isolert leddport av nyere årgang med elektrisk portåpner.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Avvik: Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen har høy alder og har passert normal forventet brukstid. Det er usikkerhet knyttet til både utførelse, tilstand og restlevetid. Eldre dreneringsløsninger kan ha redusert kapasitet, begrenset kapillærbrytende funksjon og svekket fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand

av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun faglært.

Beskrivelse: Br. Sæth gjorde grunnarbeidet og har hatt vedlikeholdsjobber av bad siden 2010.

Arbeid utført av: Brødrene Sæth

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vet ikke

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vet ikke

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Min søster har brukt de ved behov

Arbeid utført av: Brødrene Sæth.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Når huset ble kjøpt, ble det lagt nytt tak

Arbeid utført av: Taktekker Odd Holm

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget en utestue i 2015 og garasje i 2010

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Begge skal være godkjent hos Rauma Kommune

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vannskade i kjeller 28.08.2024

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Reparasjon av lekkasje ved toalett: Det foreligger faktura fra Bred Sæth AS/Bademiljø datert 24.03.2026 for reparasjon av lekkasje ved toalett.

- Utvendige grunn-/terrengarbeider: Det foreligger faktura fra Skogen Entreprenør AS datert 12.03.2026 for omfattende utvendige arbeider, blant annet grunnarbeider, bortkjøring av masser, levering og utlegging av bærelag og asfalt samt øvrige tilhørende arbeider.

2025:

- Rørleggerarbeider: Det foreligger fakturaer fra Bred Sæth AS/Bademiljø for rørleggerarbeider og materiell utført i august/september 2025. Arbeidene omfatter blant annet rørdeler, ventiler og øvrig VVS-materiell.

2024:

• Vannskade i kjeller: Det foreligger skaderapport fra Recover etter vanninntrengning i kjeller den 19.08.2024. Rapporten beskriver vann på gulv i kjeller/bod og behov for blant annet håndtering av løsøre, kondens-/avfukting og videre utbedring.

2022:

• Fasadevask og maling: Det foreligger tilbud fra Hast Tak & Fasadevask AS datert 25.04.2022 for fasadevask av ca. 370 m² samt rigg/lift, og eget tilbud datert 12.05.2022 for maling av fasader.

2015:

• Det foreligger ferdigattest fra Rauma kommune datert 01.12.2015 for påbygg/utestue med oppgitt bruksareal på 18 m².

2011:

• Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter, fabrikkert i 2011, plassert i kjellerrom.
• Det elektriske anlegget fremstår i stor grad som fornyet i forbindelse med renoveringen omkring 2010–2011. Fremlagt dokumentasjon fra A. Skare AS viser blant annet renovering av elektrisk anlegg i boligen, nytt sikringskap med innmat, nye kurser, arbeid på kjøkken og bad, varmekabler samt øvrige installasjonsarbeider.

2010:

• Bad/vaskerom i 2. etasje er opplyst oppusset i 2010.
• Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og fra 2010, med glatte fronter og benkeplate av stein fra Eide Stein.
• Boligen har kobberrør av ulike aldre, hvor det meste trolig ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2010.
• Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2010.
• Bygningen er oppført i 1969 og er betydelig renoveret i 2010.
• Taket er flatt med fall mot innvendig avløp/sluk og er dekket med asfaltbelegg fra 2010.
• Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2010, og ytterdører/balkongdører er også fra 2010.

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Reparasjon av lekkasje ved toalett: Det foreligger faktura fra Bred Sæth AS/Bademiljø datert 24.03.2026 for reparasjon av lekkasje ved toalett.
• Utvendige grunn-/terrengarbeider: Det foreligger faktura fra Skogen Entreprenør AS datert 12.03.2026 for omfattende utvendige arbeider, blant annet grunnarbeider, bortkjøring av masser, levering og utlegging av bærelag og asfalt samt øvrige tilhørende arbeider.

2025:

• Rørleggerarbeider: Det foreligger fakturaer fra Bred Sæth AS/Bademiljø for rørleggerarbeider og materiell utført i august/september 2025. Arbeidene omfatter blant annet rørdeler, ventiler og øvrig VVS-materiell.

2024:

• Vannskade i kjeller: Det foreligger skaderapport fra Recover etter vanninntrengning i kjeller den 19.08.2024. Rapporten beskriver vann på gulv i kjeller/bod og behov for blant annet håndtering av løsøre, kondens-/avfukting og videre utbedring.

2022:

• Fasadevask og maling: Det foreligger tilbud fra Hast Tak & Fasadevask AS datert 25.04.2022 for fasadevask av ca. 370 m² samt rigg/lift, og eget tilbud datert 12.05.2022 for maling av fasader.

2015:

• Det foreligger ferdigattest fra Rauma kommune datert 01.12.2015 for påbygg/utestue med oppgitt bruksareal på 18 m².

2011:

- Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter, fabrikkert i 2011, plassert i kjellerrom.
 - Det elektriske anlegget fremstår i stor grad som fornyet i forbindelse med renoveringen omkring 2010–2011.
- Fremlagt dokumentasjon fra A. Skare AS viser blant annet renovering av elektrisk anlegg i boligen, nytt sikringskap med innmat, nye kurser, arbeid på kjøkken og bad, varmekabler samt øvrige installasjonsarbeider.

2010:

- Bad/vaskerom i 2. etasje er opplyst oppusset i 2010.
- Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og fra 2010, med glatte fronter og benkeplate av stein fra Eide Stein.
- Boligen har kobberrør av ulike aldre, hvor det meste trolig ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2010.
- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2010.
- Bygningen er oppført i 1969 og er betydelig renovert i 2010.
- Taket er flatt med fall mot innvendig avløp/sluk og er tekket med asfaltbelegg fra 2010.
- Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2010, og ytterdører/balkongdører er også fra 2010.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2010

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommuneplanen hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Utsnitt av plankart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Rauma kommune.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, FKB-AR5, Løsmasser N50/N250, Mulighet for marin leire, Radon, Tettsteder, Veg senterlinje Elveg 2.0, Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Kulturlandskap – verdifulle, Marin grense, Naturtyper i Norge – Landskap, Skredfaresoner, Vannforekomster.
Områdeanalyse med forklaring blir lagt ved i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, elektrisk gulvvarme og ildsted i stue.

Det er gulvvarme i entré/hall og på bad/vaskerom i 2. etasje.

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, elektrisk gulvvarme og ildsted i stue.

Det er gulvvarme i entré/hall og på bad/vaskerom i 2. etasje.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har parkering i garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalvei.

Videre er eiendommen tilknyttet Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for "nybygg" datert 11.11.1969.

Det foreligger ferdigattest for "påbygg av utestue" på gnr. 26 bnr. 287, Åndalsnes, datert 01.12.2015.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Rauma kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

Underetasje: Mellom gang og rom har en vegg blitt fjernet. Videre er det også fjernet en vegg på hobbyrommet.

1.etasje: Kjøkkenet har fått en åpen løsning inn til spisestuen. Videre er bad og vaskerommet omgjort til større bad. Tidligere tørkerom er omgjort til soverom.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Rauma kommune avviker fra dagens fasade. Flere vinduer og dører er endret. Fasadeendringer er søknadspliktige.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

01.12.2015.

INNHold

2. etasje: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, soverom(rommet er ikke omsøkt), stue/kjøkken og trapperom.

Innglasst balkong/hagestue

1. etasje: Hall m/trapp

Garasje

STANDARD

Leilighet

Standard :

Leiligheten holder gjennomgående standard fra hovedreoveringen i 2010. Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat, med flislagt gulv og gulvvarme i entré/hall. Veggene har hovedsakelig smartpanel og tapet, mens himlinger er utført med MDF-panel og trepanel. Bad/vaskerom er opplyst oppusset i 2010 og har flislagte overflater, gulvvarme, baderomsinnredning, vegghengt toalett, boblebadekar og dusjnisje. Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2010 med glatte fronter og benkeplate i stein fra Eide Stein.

Vedlikehold :

Bygningen fremstår som betydelig oppgradert i 2010 og har senere fått utført flere vedlikeholds- og utbedringsarbeider. Det er blant annet dokumentert fasadevask og maling, rørleggerarbeider, reparasjon etter lekkasje samt større utvendige grunn-, masse- og asfaltarbeider. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygningen.

AREALER

BRA - i: 142 m²

BRA - e: 17 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 21 m² Hall m/trapp

BRA-e: 17 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 121 m² Gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken og trapperom

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong/hagestue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

86 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Det er trukket fra ca. 1 m² i trapperommet som følge av åpning mellom trapp og vegg, i henhold til gjeldende målereglene.

Veggarealet mellom innglasset hagestue og stue/kjøkken er medregnet i arealet for den innglassede hagestuen.

Sørvestvendt balkong/terrasse med utgang fra stue har et samlet areal på ca. 76 m².

Østvendt balkong/terrasse med utgang fra stue har et areal på ca. 10 m².

Integrert garasje, som ifølge opplysninger er tilknyttet og tilhører gjeldende seksjon, har et areal på ca. 17,5 m².

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Tegningene som er forelagt takstmannen via meglerpakken er originale tegninger fra byggeår. Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger fra byggeår og dagens bruk/planløsning. På tegningene er det vist to soverom i 2. etasje. Tidligere tørkerom er i dag omgjort og benyttet som soverom. Vaskerom er omgjort til kombinert bad/vaskerom. Det er også foretatt enkelte endringer i planløsningen i stue-/kjøkkenområdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de øvrige registrerte planendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det foreligger ferdigattest fra Rauma kommune datert 01.12.2015 for påbygg/utestue med oppgitt bruksareal på 18 m². Entré/hall har et areal på ca. 21 m², og integrert garasje har et areal på ca. 17,5 m². Begge arealene tilhører gjeldende seksjon i henhold til seksjonerings tegninger.

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

Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 238,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

kommunale avgifter inkluderer:

Avløp - 5672,76 kr

Feiing - 827,00 kr

Renovasjon - 6 417,00 kr

Vann - 5 321,46 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 11 270,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 848 682,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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.

OMKOSTNINGER

kr. 4 100 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 102 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 115 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 215 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.11.2010 - Dokumentnr: 869958 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 163/456

GRUNNBOKSDATO

16.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.70% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

STORGATA 28A

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Seksjonering
Kulturminnerapport
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av kommunaleplan m/tegnforklaring
Kommuneplanensbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0204/26	

Selger 1 navn
Evelyn Nakken

Gateadresse	
Storgata 28A	

Poststed	Postnr
ANDALSNES	6300

Er det dødsbo?
☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn Monica Therese Nakken

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn Monica Therese Nakken

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap IF

Polise/avtalnr. SP361120.14.1

Document reference: 15-0204/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Br. Sæth gjorde grunnarbeidet og har hatt vedlikeholdsjobber av bad siden 2010. |
| Arbeid utført av | Brødrene Sæth |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|----------|
| Beskrivelse | Vet ikke |
|-------------|----------|
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|----------|
| Beskrivelse | Vet ikke |
|-------------|----------|
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Min søster har brukt de ved behov |
| Arbeid utført av | Brødrene Sæth |
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Når huset ble kjøpt, ble det lagt nytt tak

Arbeid utført av

Taktekker Odd Holm

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget en utedøør i 2015 og garasje i 2010

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Begge skal være godkjent hos Rauma Kommune

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade i kjeller 28.08.2024

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evelyn Nakken	7328a3c70cad117520f65b 71d7d764ce91a544f7	07.09.2026 06:33:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0204/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Leilighet



Storgata 28 A, 6300 ÅNDALSNES



RAUMA kommune



gnr. 26, bnr. 287, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 21039-2521

Eiendomsverdi ref nr: BR6290

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1969 og er betydelig renoveret i 2010. Ytterveggene er ifølge selger oppført i teglstein fra byggeår, og det legges til grunn at veggene ble isolert/etterisolert i forbindelse med renoveringen i 2010. Taket er flatt med fall mot innvendig avløp/sluk og er tekket med asfaltbelegg fra 2010. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2010, og ytterdører/balkongdører er også fra 2010. Etasjeskiller består av hullrekke i betong og lecaplank, og gulv mot grunn er støpt betonggulv. Grunnmur er oppført i betongstein, pusset innvendig og pusset/malt utvendig.

Leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har flatt tak med asfaltbasert takteking og innvendig avløp/sluk. Yttervegger er oppført i teglstein og ble oppgradert i forbindelse med renoveringen i 2010. Boligen har trevinduer med 2-lags glass samt fabrikkmalte ytter- og balkongdører. Leiligheten disponerer en sørvestvendt balkong/terrasse på ca. 76 m² og en østvendt balkong/terrasse på ca. 10 m². Det er også integrert garasje på ca. 17,5 m² med betonggulv, mur-/betongvegger, betongelementer i himling og nyere isolert leddport med elektrisk åpner. Leiligheten har innglasset hagestue/utestue med et areal på ca. 20 m², inkludert veggykkelsen mot boligen. Rommet er oppført som påbygg i tilknytning til stue og terrasse, med store glassfelt og skyvedører mot utearealet. Innvendig har hagestuen panelte vegger og himling samt teppebelagt gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat, med flislagt gulv og gulvvarme i entré/hall. Veggene har hovedsakelig smartpanel og tapet, mens himlingene er utført med MDF-panel og trepanel. Etasjeskillene består av hulldekke i betong. Innvendig trapp er utført i tre, og innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etasje er opplyst oppusset i 2010. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og MDF-panel i himling. Det er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, boblebadkar og dusjnise med glassdør, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv, malte slette vegger og MDF-panel i himling. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og fra 2010, med glatte fronter og benkeplate av stein fra Eide Stein. Det er integrert stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Kjøkkenventilator har avtrekk ført til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør av ulike aldre, hvor det meste trolig ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2010. Avløpssystemet består av plastrør av varierende alder, med lufting ført over tak. Oppvarming skjer blant annet med luft-til-luft varmepumpe fra 2010 og elektrisk gulvvarme i enkelte rom. Varmtvannsbereider er på ca. 200 liter og fra 2011. Det elektriske anlegget er i hovedsak skjult, med

jordfeilautomater og sikringsskap plassert i trappegang ned mot kjeller. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer samt plenarealer. Det er enkelte nivåforskjeller med støttemurer og trapper. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur er oppført i betongstein.

Eiendommen har gode parkerings- og tilkomstmuligheter og ligger i et etablert område med bolig- og næringsbebyggelse, skole og sentrumsfunksjoner i nærområdet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

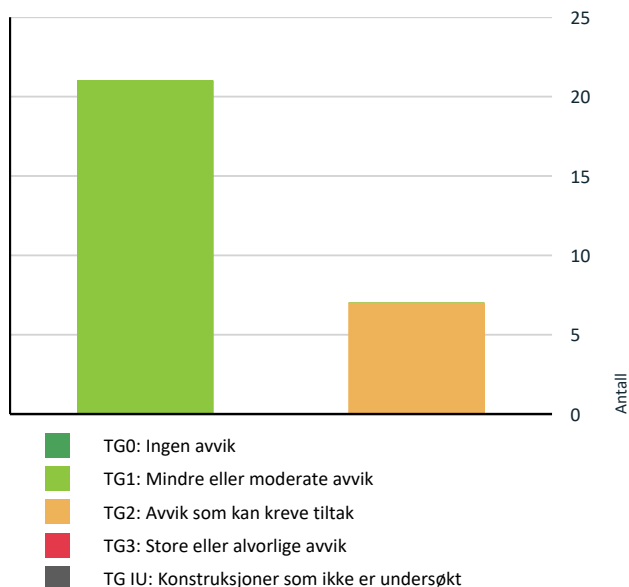
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Tegningene som er forelagt takstmannen via meglerpakken er originale tegninger fra byggeår. Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger fra byggeår og dagens bruk/planløsning. På tegningene er det vist to soverom i 2. etasje. Tidligere tørkerom er i dag omgjort og benyttet som soverom. Vaskerom er omgjort til kombinert bad/vaskerom. Det er også foretatt enkelte endringer i planløsningen i stue-/kjøkkenområdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de øvrige registrerte planendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det foreligger ferdigattest fra Rauma kommune datert 01.12.2015 for påbygg/utestue med oppgitt bruksareal på 18 m².

Entré/hall har et areal på ca. 21 m², og integrert garasje har et areal på ca. 17,5 m². Begge arealene tilhører gjeldende seksjon i henhold til seksjoneringstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er registrert synlige forhold som avviker fra dagens krav til branncelleinndeling. Veggen mellom hall/entré og trapperommet ned til kjeller fremstår uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende brannskille. Øvrige vegg-, gulv- og etasjeskillerkonstruksjoner mellom aktuelle brannceller er ikke brannteknisk dokumentert, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere om konstruksjonene tilfredsstiller krav til nødvendig brannmotstand og tetthet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Betydlig renoverert i 2010.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående standard fra hovedrenoveringen i 2010. Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat, med flislagt gulv og gulvvarme i entré/hall. Veggene har hovedsakelig smartpanel og tapet, mens himlinger er utført med MDF-panel og trepanel. Bad/vaskerom er opplyst oppusset i 2010 og har flislagte overflater, gulvvarme, baderomsinnredning, vegghengt toalett, boblebadekar og dusjnisje. Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2010 med glatte fronter og benkeplate i stein fra Eide Stein.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som betydelig oppgradert i 2010 og har senere fått utført flere vedlikeholds- og utbedringsarbeider. Det er blant annet dokumentert fasadevask og maling, rørleggerarbeider, reparasjon etter lekkasje samt større utvendige grunn-, masse- og asfaltarbeider. Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygningen.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2022 – Fasadevask og maling: Det foreligger tilbud fra Hast Tak & Fasadevask AS datert 25.04.2022 for fasadevask av ca. 370 m ² samt rigg/lift, og eget tilbud datert 12.05.2022 for maling av fasader.
Modernisering	2024 – Vannskade i kjeller: Det foreligger skaderapport fra Recover etter vanninntrengning i kjeller den 19.08.2024. Rapporten beskriver vann på gulv i kjeller/bod og behov for blant annet håndtering av løsøre, kondens -/avfukting og videre utbedring.
Modernisering	2025 – Rørleggerarbeider: Det foreligger fakturaer fra Bred Sæth AS/Bademiljø datert 24.03.2026 for reparasjon av lekkasje ved toalett. Det foreligger faktura fra Skogen Entreprenør AS datert 12.03.2026 for omfattende utvendige arbeider, blant annet grunnarbeider, bortkjøring av masser, levering og utlegging av bærelag og asfalt samt øvrige tilhørende arbeider. Fakturert beløp er ca. 219 000 kr inkl. mva.
Modernisering	2026 – Utvendige grunn-/terrengarbeider: Det foreligger faktura fra Skogen Entreprenør AS datert 12.03.2026 for omfattende utvendige arbeider, blant annet grunnarbeider, bortkjøring av masser, levering og utlegging av bærelag og asfalt samt øvrige tilhørende arbeider. Fakturert beløp er ca. 219 000 kr inkl. mva.

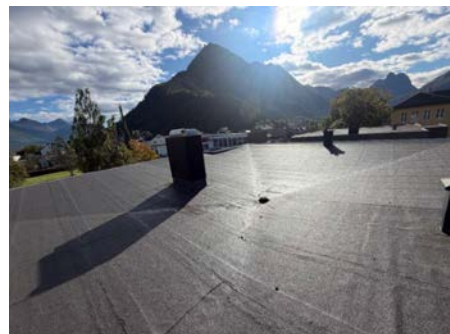
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har asfalttakbelegg som taktekkning fra 2010 ifølge selger. Besiktet fra taket.



Oversiktsbilde av taktekkning.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har flatt tak med fall mot innvendig avløp/sluk. Det er registrert luftespalter i takkonstruksjonen, og takflaten har tilfredsstillende fall mot sluk.

Takkonstruksjonen er en lukket/tett konstruksjon uten mulighet for innvendig kontroll av oppbygning og skjulte konstruksjonsdeler. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold fra inn- og utside. Det ble ikke registrert synlige avvik ved takkonstruksjonen på befaringstidspunktet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er ifølge selger oppført i teglstein fra byggeår. Bygningen ble renoveret i 2010, og det legges til grunn at ytterveggene i forbindelse med renoveringen ble isolert eller etterisolert. Isolasjonstykkel, utførelse og plassering er ikke kjent for takstmannen, herunder om isolasjonen er etablert på innvendig eller utvendig side av murverket, eller på begge sider.

Det er ikke registrert synlige avvik ved ytterveggskonstruksjonen på befaringstidspunktet. Det er montert musesperre.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra 2010.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er fabrikkmalt hovedytterdør, fabrikkmalt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre. Alle dørene er i fra 2010.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en sørvestvendt balkong/terrasse med utgang fra stue, med et samlet areal på ca. 76 m². I tillegg er det en østvendt balkong/terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Integrert garasje med et areal på ca. 17,5 m². Garasjen har betonggulv og vegger av mur/betong. Himlingen består av betongelementer. Det er montert isolert leddport av nyere årgang med elektrisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm og belysning. Innvendige overflater er enkle og tilpasset garasjebruk. Det er registrert noe overflateslitasje og avskalling/misfarging på murflater, men ingen åpenbare konstruktive skader. Garasjen fremstår ellers som funksjonell til sitt bruk.



Oversiktsbilde av garasje.

TG 1 Hagestue

Beskrivelse

Leiligheten har innglasset hagestue/utestue med et areal på ca. 20 m², inkludert veggtykkelsen mot boligen, ca 18 m² i bruksareal. Rommet er oppført som påbygg i tilknytning til stue og terrasse, med store glassfelt og skyvedører mot utearealet. Innvendig har hagestuen panelte vegger og himling samt teppebelagt gulv over terrassegulv. Det foreligger ferdigattest fra Rauma kommune datert 01.12.2015 for påbygg/utestue.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av hagestuen.

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, i entré/hall i 1. etasje er det flislagt gulv med gulvvarme.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av smartpanelplater og tapet. Himlinger er utført med MDF-panel og trepanel. I trappegangen er himlingen kledd med malt strietapet.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utover normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Hulldekke av betong som etasjeskiller.

Det er målt ca. 8 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 5 mm. avvik. 20 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggesanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

TG 1

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp. Trappen mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er fabrikkmalte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppusset i 2010, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og MDF-panel i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusjnische med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, MDF-panel i himling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 1:50 fallforhold lokalt ved sluk i dusjen, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist i dusjen og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Trolig er det benyttet smøremembran. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Slukrenne i dusj. Ikke mulig og avklare om membran er ført ned i sluk og korrekt klemmt under klemring.



Sluk under badekar. Ikke mulig og avklare om membran er ført ned i sluk og korrekt klemmt under klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusjnische med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte slette vegger og MDF-panel i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA i fra 2010. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate av stein fra Eide Stein. Integrert stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Mosaikk flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Trolig ble det meste skiftet ut i 2010. Ingen dokumentasjon av dette foreligger. Felles hovedstoppekran for hele bygget i kjeller.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, noe nytt og noe i fra byggeår registrert i kjeller. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast frem til 1970 er 40 år.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

I leiligheten er det ingen klaffventiler eller ventiler i vindu. Lufting kun ved åpning av vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft til varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2010. Ukjent service historikk.

Vurdering av avvik:

- Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Når forventet brukstid er passert øker risikoen for redusert effekt, driftsproblemer eller behov for utskifting. Varmepumper kan imidlertid fungere betydelig lengre enn antatt brukstid dersom de er godt vedlikeholdt. Det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting på sikt.

1 TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter, fabrikkert i 2011, plassert kjellerrom. Bereideren er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

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

Boligen har normal boliginstallasjon med hovedsakelig skjult elektrisk anlegg og jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i trappegangen ned mot kjeller og fysisk plassert i den andre seksjonen.

Det elektriske anlegget fremstår i stor grad som fornyet i forbindelse med renoveringen omkring 2010–2011. Fremlagt dokumentasjon fra A. Skare AS viser blant annet renovering av elektrisk anlegg i boligen, nytt sikringsskap med innmat, nye kurser, arbeid på kjøkken og bad, varmekabler samt øvrige installasjonsarbeider. Det foreligger samsvarserklæring datert 19.05.2011 for ombygging/rehabilitering av anlegget, med tilhørende sluttkontroll.

Fremlagt faktura fra A. Skare AS datert 22.06.2011 underbygger at det ble utført omfattende elektriske arbeider, herunder ny installasjon på bad og kjøkken, nytt sikringsskap og nye kurser.

Det er ukjent om det er gjennomført senere utvidet elkontroll eller tilsyn etter rehabiliteringen. Takstmannens vurdering er begrenset til den forenklede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten. Utvidet elkontroll anbefales.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige forhold som avviker fra dagens krav til branncelleinndeling. Veggen mellom hall/entré og trapperommet ned til kjeller fremstår uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende brannskille. Øvrige vegg-, gulv- og etasjeskillerkonstruksjoner mellom aktuelle brannceller er ikke brannteknisk dokumentert, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere om konstruksjonene tilfredsstiller krav til nødvendig brannmotstand og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales nærmere brannteknisk vurdering av konstruksjonene. Dersom tilfredsstillende branncellebegrensning ikke kan dokumenteres, må nødvendige tiltak for å etablere forskriftsmessig brannskille påregnes. Mangelfull branncelleinndeling kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom bygningsdelene og rømningsvei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er kjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst å være fra byggeår. Type, utførelse og omfang er ukjent. For bygninger fra denne perioden var det vanlig med drenerende masser av grus, drenerør av betong eller tegl og utvendig asfaltpåstrykning på grunnmur. Drenering og fuktsikring ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen har høy alder og har passert normal forventet brukstid. Det er usikkerhet knyttet til både utførelse, tilstand og restlevetid. Eldre dreneringsløsninger kan ha redusert kapasitet, begrenset kapillærbrytende funksjon og svekket fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tilstanden bør følges over tid, særlig med tanke på tegn til fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Ved registrerte fuktproblemer bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere, og utskifting må påregnes dersom funksjonen viser seg å være utilstrekkelig. Ved fremtidig oppgradering av kjeller/underetasje vil det være naturlig å vurdere ny drenering og moderne utvendig fuktsikring samtidig.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein som er pusset innvendig og pusset og malt utvendig.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er registrert synlige forhold som avviker fra dagens krav til branncelleinndeling. Veggen mellom hall/entré og trapperommet ned til kjeller fremstår uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende brannskille. Øvrige vegg-, gulv- og etasjeskillerkonstruksjoner mellom aktuelle brannceller er ikke brannteknisk dokumentert, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere om konstruksjonene tilfredsstiller krav til nødvendig brannmotstand og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales nærmere brannteknisk vurdering av konstruksjonene. Dersom tilfredsstillende branncellebegrensning ikke kan dokumenteres, må nødvendige tiltak for å etablere forskriftsmessig brannskille påregnes. Mangelfull branncelleinndeling kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom bygningsdeler og rømningsvei.

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

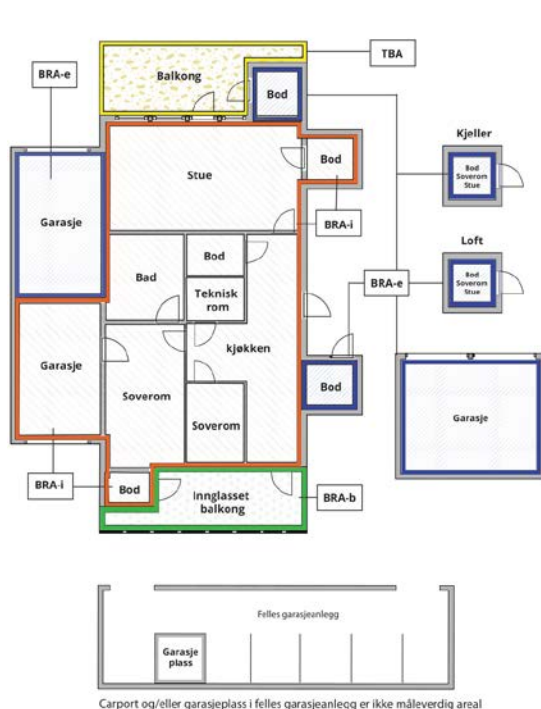
Hva er målverdig areal?

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.



Internert 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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	121		20	141	86
1. etasje	21	17		38	
SUM	142	17	20		86
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken, trapperom		Innlasset balkong/hagestue
1. etasje	Hall m/trapp	Garasje	

Kommentar

Det er trukket fra ca. 1 m² i trapperommet som følge av åpning mellom trapp og vegg, i henhold til gjeldende målereglar.

Veggarealet mellom innlasset hagestue og stue/kjøkken er medregnet i arealet for den innlassede hagestuen.

Sørvestvendt balkong/terrasse med utgang fra stue har et samlet areal på ca. 76 m².

Østvendt balkong/terrasse med utgang fra stue har et areal på ca. 10 m².

Integrert garasje, som ifølge opplysninger er tilknyttet og tilhører gjeldende seksjon, har et areal på ca. 17,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Tegningene som er forelagt takstmannen via meglerpakken er originale tegninger fra byggeår. Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger fra byggeår og dagens bruk/planløsning. På tegningene er det vist to soverom i 2. etasje. Tidligere tørkerom er i dag omgjort og benyttet som soverom. Vaskerom er omgjort til kombinert bad/vaskerom. Det er også foretatt enkelte endringer i planløsningen i stue-/kjøkkenområdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de øvrige registrerte planendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det foreligger ferdigattest fra Rauma kommune datert 01.12.2015 for påbygg/utestue med oppgitt bruksareal på 18 m².

Entré/hall har et areal på ca. 21 m², og integrert garasje har et areal på ca. 17,5 m². Begge arealene tilhører gjeldende seksjon i henhold til seksjonerings tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Evelyn Nakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	26	287		1	894.2 m ²	Seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Storgata 28 A

Hjemmelshaver

Nakken Monica Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God beliggenhet i Åndalsnes sentrum, med gangavstand til butikkssentrum, post, skoler, jernbanestasjon og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger sentralt på Åndalsnes, med adkomst direkte fra offentlig vei. Tomten er opplyst å være på ca. 894 m² og er i hovedsak opparbeidet med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer rundt bygningen, samt plenarealer på bak- og sidepartier. Terrenget er i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende. Det er etablert enkelte mindre nivåforskjeller som er tatt opp med støttemurer/forstøtningsmurer og trapper. Rundt bygningen er det asfaltert helt inn mot fasader på flere sider, mens baksiden har grøntarealer med plen. Eiendommen har gode parkerings- og tilkomstmuligheter, blant annet foran næringsdelen og ved garasjene. Det er også større terrasse-/uteareal i tilknytning til leiligheten. Eiendommen ligger i et etablert område med bolig- og næringsbebyggelse, skole og øvrige sentrumsfunksjoner i nærområdet. Det medfølger garasje med plass til en bil.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av komplett kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Håndverkertjenester siste 5 årene			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

MONICA NAKKEN
STORGATA 28 A
6300 ÅNDALSNES

Leveringsadresse
STORGATA 28 A
6300 ÅNDALSNES

Faktura

Faktura nr. 27693
Kundenr 12680
Fakturadato 02.09.25
Forfall 12.09.25
Ordre nr. 5086
Levert dato 02.09.25

FAKTURA GJELDER
27.08.25

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL					
5X50 A4 SKRUER	10,0		5,00	15,00%	42,50
RØR PP WAFIX SORT 110X3000 M/M WAVIN NR. 1410418	12,0	M	312,00	15,00%	3 182,40
DOBBELMUFFE 110 PP WAFIX SORT NR. 1460240	8,0	STK	194,40	15,00%	1 321,92
BEND 110 X 45° PP WAFIX SORT NR. 1460342	12,0	STK	237,60	15,00%	2 423,52
TERS 110 MM PP WAFIX SORT NR. 1460945	1,0	STK	237,60	15,00%	201,96
SUPERGLIDER 0,4 LTR SPRAY TERJAN	1,0	STK	171,66	15,00%	145,91
OVERG 160X110 MM PP EKSENTRISK FOR PVC OG PP GRUNNAVLØPSRØR	1,0	STK	392,54	15,00%	333,66
RØR 32MM PE100 SDR11 KV. 100M BLÅ STRIPE	1,0	M	61,65	15,00%	52,40
ISIFLO SPRINT TIPPU. 32 X 1" TIPPUNION TYPE 110	1,0	STK	388,72	15,00%	330,41
GJENGESTAG M8 X 1000 ELF 4.8 1040004 M8 X 1000 NOVIPRO DIN 976 KVALITET	1,0	STK	40,15	15,00%	34,13
KLAMMER EPDM ELF 31-35MM KSB2 3396035 M8/M10 1" DN25 GUMMI ELF KSB2	1,0	STK	49,58	15,00%	42,14
PATENTBÅND AR12 PLAST HVIT 10M CBTEK 10124	0,0	RUL	541,85	15,00%	13,82
KOMBISKRUE ELZ M 8 X 50 593270 ERICO	6,0	STK	4,18	15,00%	21,30
Ø6 MURPLUGG	16,0		6,00	15,00%	81,60
MEDGÅTT ARBEID					
ARBEID - ORD. TID	6,0	TIM	920,00		5 520,00
SERVICEBIL	1,0	STK	125,00		125,00
Totalt eks. mva					13 873,00
Øreavrundning					-0,20
Merverdiavgift 25.0%					3 468,20
Totalt ink. mva					17 341,00

Betalingsinformasjon

Kundenr **12680**
MONICA NAKKEN

Faktura nr. **27693**
Fakturadato **02.09.25**
Forfall **12.09.25**

Kontonr **96552552374**
KID nr **000126800276936**
Å betale **17341,00**

MONICA NAKKEN
STORGATA 28 A
6300 ÅNDALSNESLeveringsadresse
STORGATA 28 A
6300 ÅNDALSNES

Faktura

Faktura nr. 27720
Kundenr 12680
Fakturadato 09.09.25
Forfall 19.09.25
Ordre nr. 5110
Levert dato 09.09.25
Saksbehandler Julie Torine Sæth

FAKTURA GJELDER

04.09.25

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL					
ALBUE 32 MM 90 SPRINT ISIFLO TYPE 120	1,0	STK	793,99	15,00%	674,89
MEDGÅTT ARBEID					
ARBEID - ORD. TID	0,5	TIM	920,00		460,00
SERVICEBIL	1,0	STK	125,00		125,00
Totalt eks. mva					1 260,00
Merverdiavgift 25.0%					315,00
Totalt ink. mva					1 575,00

BetalingsinformasjonKundenr 12680
MONICA NAKKENFaktura nr. 27720
Fakturadato 09.09.25
Forfall 19.09.25Kontonr 96552552374
KID nr 000126800277207
Å betale 1575,00

MONICA NAKKEN
STORGATA 28 A
6300 ÅNDALSNESLeveringsadresse
STORGATA 28 A
6300 ÅNDALSNES

Faktura

Faktura nr. 28194
Kundenr 12680
Fakturadato 24.03.26
Forfall 03.04.26
Ordre nr. 5576
Levert dato 24.03.26
Saksbehandler Julie Torine Sæth

FAKTURA GJELDER

17.03.26

REPARERE LEKKASJE TOALET

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL					
TECEprofil WC anslutningssett DN90 20cm	1,0	STK	1 533,23	15,00%	1 303,25
MEDGÅTT ARBEID					
ARBEID - ORD. TID	1,0	TIM	920,00		920,00
SERVICEBIL	1,0	STK	125,00		125,00
Totalt eks. mva					2 348,00
Merverdiavgift 25.0%					587,00
Totalt ink. mva					2 935,00

BetalingsinformasjonKundenr 12680
MONICA NAKKENFaktura nr. **28194**
Fakturadato **24.03.26**
Forfall **03.04.26**Kontonr **96552552374**
KID nr **000126800281944**
Å betale **2935,00**

Monicas Eiendom AS
Vollan 17
6300 Åndalsnes
Norge

Hast Tak og Fasadevask AS

Fannestrandvegen 126,
6419 Molde, Norge

Foretaksregisteret:
NO 928563847 MVA

Telefon: 90089165 / 93406553
E-post: kontakt@hasttak.no
Web:

TILBUD

Tilbudsnr: 11
Tilbudsdato: 12.05.2022
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Stig Odvar Lyngstad
Kundenr: 10006
Side: 1

Gyldig t.o.m:

Deres ref: Monica Therese Nakken
Leveransested: Vollan 17, 6300 Åndalsnes

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
MALING	1		85 000,00		25%	85 000,00
Sum eks. MVA						85 000,00
25% MVA av 85 000,00						21 250,00
Beløp NOK						106 250,00

Monicas Eiendom AS
Vollan 17
6300 Åndalsnes
Norge

Hast Tak og Fasadevask AS

Fannestrandvegen 126,
6419 Molde, Norge

Foretaksregisteret:
NO 928563847

Telefon: 90089165 / 93406553

E-post: kontakt@hasttak.no

Web:

TILBUD

Tilbudsnr: 8

Tilbudsdato: 25.04.2022

Betaling: Net 14 days

Vår ref: Stig Odvar Lyngstad

Kundenr: 10006

Side: 1

Gyldig t.o.m:

Deres ref: Monica Therese Nakken
Leveransested: Vollan 17, 6300 Åndalsnes

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Fasadevask	370	m2	52,00	25%		14 430,00
Rigging/Lift	1		2 000,00			2 000,00
Sum eks. MVA						16 430,00
0% MVA av 16 430,00						0,00
Beløp NOK						16 430,00

eiendom@if.no <eiendom@if.no>

29.8.2024 - 06:43

Til: monica@audsblomster.no

1 vedlegg (3 MB)



Befaringsrapport....pdf



Hei

Nå har vår partner Recover vært og sett på skaden din, og vi har mottatt rapporten som vi legger ved her.

Vi kan bekrefte at vi erstatte skaden din. Når tapsliste er klar kan vi også utbetale erstatning for innbo som skal kastes. Tapsliste fylles ut av Recover.

Erstatningssummen og egenandelen bestemmes av vilkårene i forsikringen din. Egenandelen i denne saken er 700 kroner.

Mange som får en skade har spørsmål. Kanskje finner du svar på noe av det du lurer på her:

- Ønsker du å gjøre endringer i forbindelse med at skaden repareres, avtaler du også dette direkte med Recover. Hvis det gjør at reparasjonen blir dyrere, betaler du den økte kostnaden.
- Har du andre egne utlegg til reparasjonen kan du også informere Recover om slike.
- Du betaler resterende av egenandelen til Recover.

Hvis du lurer på noe i skadesaken, kan du bare ta kontakt.

Vi gjør oppmerksom på at forsikringsselskapene registrerer alle erstatningskrav i et sentralt skaderegister. Mer informasjon om dette finner du i forsikringsbeviset.

Vennlig hilsen

Christina
Skaderådgiver

Telefon: +47 21497982, eiendom@if.no

If Skadeforsikring NUF, Drammensveien 264, 0283 Oslo. Postboks 240, 1326 Lysaker. Telefon: 21 49 24 00 • www.if.no





Objekt

Oppdragsnavn	H120014-001
Eiendomsbetegnelse	
Prosjektnummer	
Adresse	Storgata 28A
Postnummer/poststed	6300 Åndalsnes
Byggeår	
Byggareal	
Befaringsdag	28.08.2024
befaringstype	Vannskade
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring - Private 21492400
Ansvarlig for objektet	NAKKEN, MONICA THERESE 99025148 monica@AUDSBLOMSTER.NO
Forsikringstaker	NAKKEN, MONICA THERESE 99025148 monica@AUDSBLOMSTER.NO
Ansvarlig tekniker	Cathrine Kvenseth Storholt 46925222 cks@recover.no
Tilstede	Cathrine Kvenseth Storholt (Tekniker) NAKKEN, MONICA THERESE (Forsikringstaker) 99025148 monica@AUDSBLOMSTER.NO

Adresse
Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Årasetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger
4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer
995761440

1 (9)
MEPS 

Befaringsrapport

Skadeårsak

Tilbakeslag
Hendelse i kjeller, fts private innbo er lagret her.
Ft er ikke i kjelleren hver dag slik at skadedag er ukjent, Årsak må verifiseres av rørlegger.
Ft opplyser at ho var i kjelleren for 20 dager siden, ft såg da ikke noe vann på gulv.

Oppdaget skade 27.08.24, vann på gulv i kjeller, ser ut som vann kommer opp av sluk som er plassert i ene kjellerdelen.
Ved befaring står vann i sluken, dette tyder på at den er tett, og det er behov for spyling her.
Rauma Kommune har sjekket sin utvendige kum tilhørende avløp og her er det vannstrømm sier de, ikke tett i kum.

Avfukter er montert ved befaring for å stabilisere miljø ifbm annet innbo som er laget her ikke skal bli skadet.

Noe innbo tas til lager for behandling, etter ønske fra kunde da dette er affeksjonsverdi.
Videre er det her arbeid med kondemnering og RHI.

Hovedrom der skaden oppstod

Annet rom
Kjeller

Byggår

1969

Oppsto skaden i løpet av husets garanti

Nei
Ft kjøpte huset i 2010.

Regress

Nei
Sluk og avløpsrør fra byggeår 1969.

Skadeomfang

Tett avløp fra sluk, vann opp av sluk.
Grovkjeller med betonggulv og murvegger.

Forslag til skadeforebyggende tiltak

Kjeller, tørk 20m2

Håndtering løsøre:
Kondemneringsliste
Kast av kondemnert innbo
Innbo til lager
Rengjøring innbo på lager

Avfukter montert ved befaring, leie maskin

Beboelighet

Ja
Kun kjeller er berørt

Avtaler med kunden

Styrt utbedring
Ønsker bistand av forsikring

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?

Ny skade, vann opp av sluk i kjeller.

Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Årøsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer

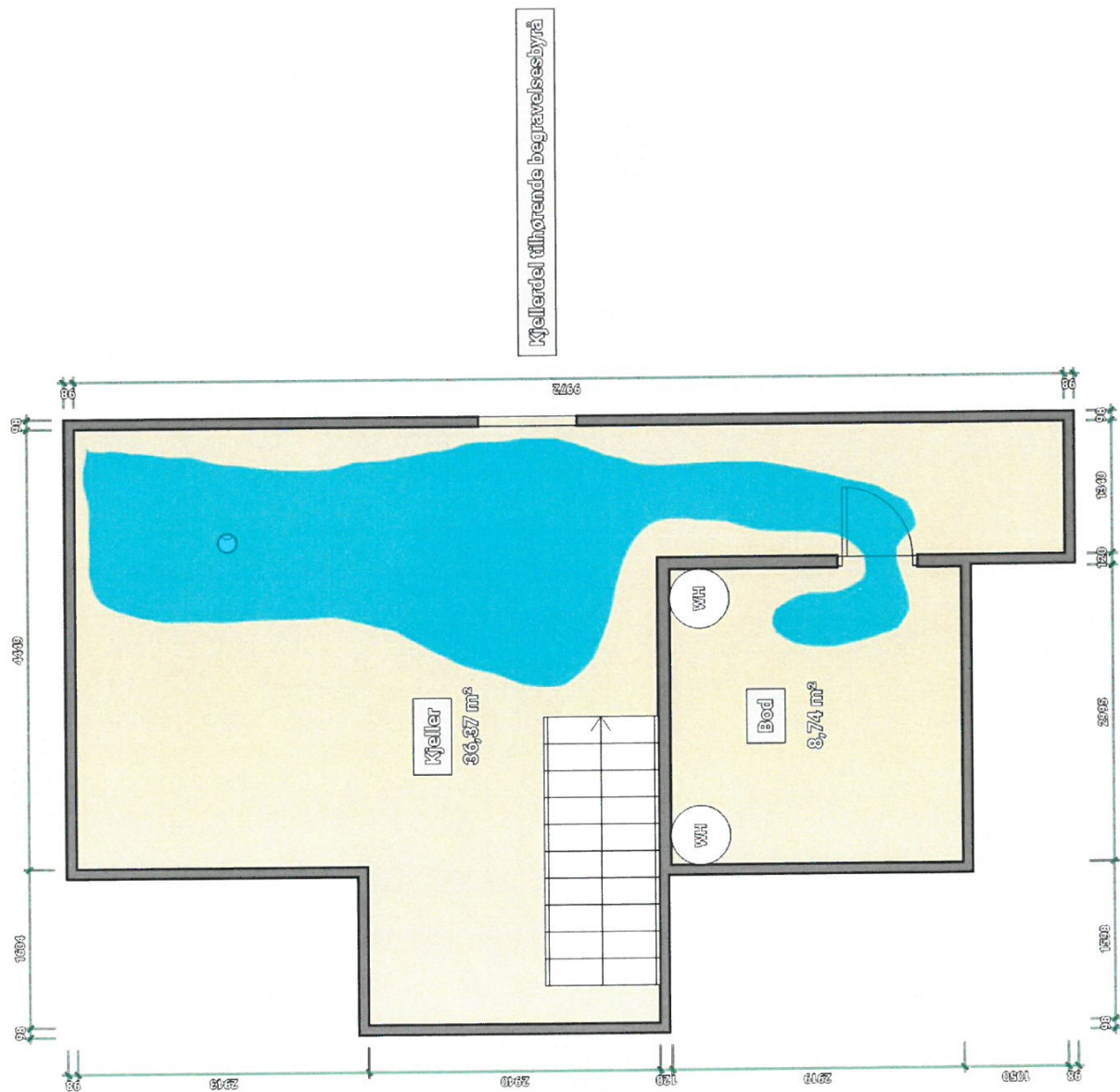
995761440

2 (9)

MEPS



Planskisse



Skisse berørte rom, markert felt viser hvor det er/har vært vann på gulv.

Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Årøsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer

995761440

3 (9)

MEPS



Rom

Bod - Kjeller

Mål 9,97 m x 6,05 m x 2,27 m

36,37 m², Kjeller

Gulv

Nettoareal 36,37 m² / Omkrets 32,05 m

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Vegg

Nettoareal 69,13 m²

Fratrekk

3,60 m²

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Innertak

Nettoareal 36,37 m² / Omkrets 32,05 m

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm



Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Årsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer

995761440

4 (9)

MEPS





Bod - Bod

Mål 2,92 m x 3,00 m x 2,27 m

8,74 m², Bod

Gulv

Nettoareal 8,74 m² / Omkrets 11,83 m

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Vegg

Nettoareal 25,28 m²

Fratrekk

1,60 m²

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Innertak

Nettoareal 8,74 m² / Omkrets 11,83 m

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Årøsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

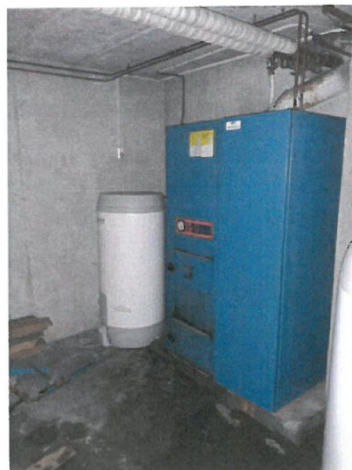
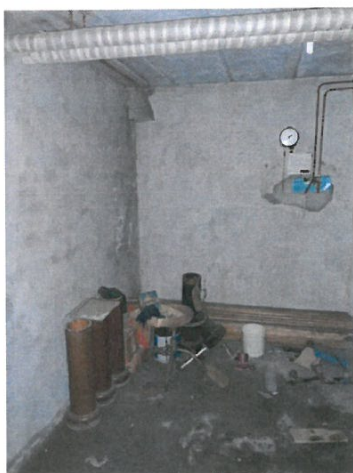
Organisasjonsnummer

995761440

5 (9)

MEPS





vann på gulv



Andre tørre areal - Tilhører begravelsesbyrå

Mål 0,00 m x 0,00 m x 2,40 m

Gulv

Nettoareal 0,00 m² / Omkrets 0,00 m

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Vegg

Nettoareal 0,00 m²

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Innertak

Nettoareal 0,00 m² / Omkrets 0,00 m

Bakenforliggende lag

CC-mål 600 mm

Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Årøsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer

995761440

6 (9)

MEPS





Her ansees det ikke berørt, det er fall på gulv slik at vann har ikke
vert inn her.



Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Arøsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer

995761440

7 (9)



Bilder

Skadeårsak



sluk i gulv



avfukter montert



Gate, her er to stk kummer som tilhører kommunen. Disse er det vannstrøm gjennom opplyser de.

Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Årøsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer

995761440

8 (9)



Forslag til skadeforebyggende tiltak



Mye av innbo/løsøre ermlagret ni høyden så her ser vi på innbo som er direkte berørt av vann.



Adresse

Recover - Molde - Møre Og Romsdal
Arøsetervegen 4
6415 MOLDE

Kontaktopplysninger

4740011889
moreogromsdal@recover.no

Organisasjonsnummer

995761440

9 (9)

MEPS



Skogen Entreprenør AS

Organisasjonsnr.: NO927452499MVA

post@skogenentreprenor.no

Telefon: 95821687

Monicas Eiendom AS

Vollan 17

6300 ÅNDALSNES, NO

Kundens referanse: Monica

Prosjekt:

Leveransested: , ,

Leveransedato: 12.03.2026

FAKTURA

Fakturanr.: 15810

Fakturadato: 12.03.2026

Betalingsfrist: 26.03.2026

Beløp å betale: 219 031,00 NOK

Kontonummer: 20850505587

KID: 001581000121531

IBAN:

BIC/Swift:

BESKRIVELSE	ANTALL	PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Arbeider Storgata 28a	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
N/A	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
VA arbeider 16.10.25	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
Grunnarbeider ink håndredskap	5 ant. art.	785,00	0%	25%	3 925,00
Beltemaskin 28T	9,75 ant. art.	1 630,00	0%	25%	15 892,50
Lastebil	0,5 ant. art.	1 415,00	0%	25%	707,50
Avløp eks. overang 160 x 110mm	1 ant. art.	121,50	0%	25%	121,50
Avløpsrør PVC 110 mm	7 ant. art.	80,91	0%	25%	566,37
160mm Pragma overvannsrør	6 m	147,21	0%	25%	883,26
Overgang 160x110 Pragma Overvann	1 ant. art.	60,00	0%	25%	60,00
Muffe 110 mm avløp	1 ant. art.	40,35	0%	25%	40,35
110 mm bend rødbrun Pipelife	2 ant. art.	55,20	0%	25%	110,40
Lager singel 4-16	3 ant. art.	323,95	0%	25%	971,85
N/A	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
Overflate og asfalt	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
Utgraving av masse for asfaltering, T=20-30cm, ink transport til deponi	229 ant. art.	144,50	0%	25%	33 090,50
Levering og utlegging av bærelag, T=20-30cm	229 ant. art.	105,00	0%	25%	24 045,00
Avretting for asfalt	229 ant. art.	156,62	0%	25%	35 865,98
Levering og legging av 5cm AGB11	229 ant. art.	257,40	0%	25%	58 944,60
N/A	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
N/A	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
På vedlegg Storgata 28a - Asfaltert område vises område som er fakturert til deg som mørke blått.	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
N/A	0 ant. art.	0,00	0%	0%	0,00
RABATTER OG GEBYRER/PÅSLAG	GRUNNLAG	%	MVA	BELØP	
Linjeavrunding			0%		-0,01
			Sum eks. MVA		175 224,80
			0% mva av -0,01		0,00
			25% mva av 175 224,81		43 806,20

Skogen Entreprenør AS

Organisasjonsnr.: NO927452499MVA

post@skogenentreprenor.no

Telefon: 95821687

Monicas Eiendom AS

Vollan 17

6300 ÅNDALSNES, NO

Kundens referanse: Monica

Prosjekt:

Leveransestid: , ,

Leveransedato: 12.03.2026

FAKTURA

Fakturanr.: 15810

Fakturadato: 12.03.2026

Betalingsfrist: 26.03.2026

Beløp å betale: 219 031,00 NOK

Kontonummer: 20850505587

KID: 001581000121531

IBAN:

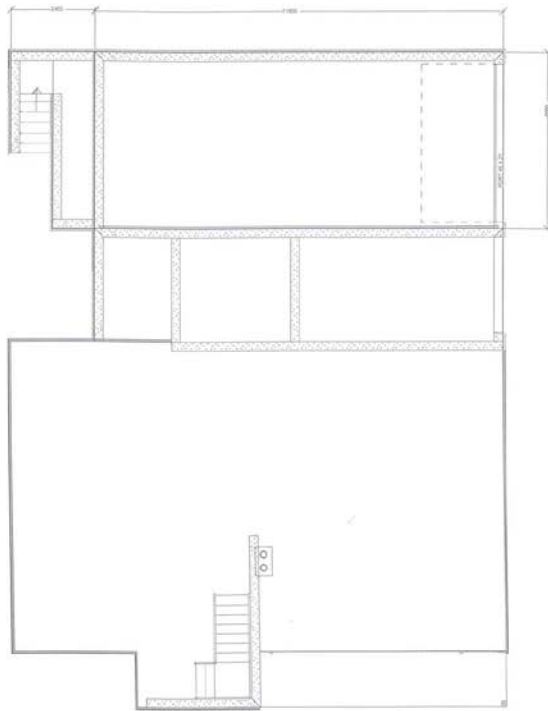
BIC/Swift:

BESKRIVELSE	ANTALL	PRIS	RAB. MVA	BELØP
Beløp å betale NOK				219 031,00

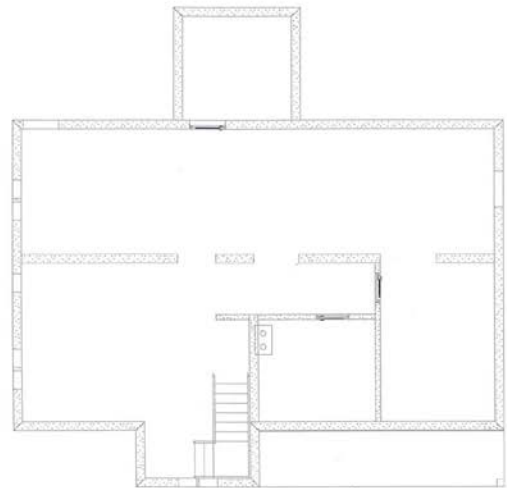




Garasje

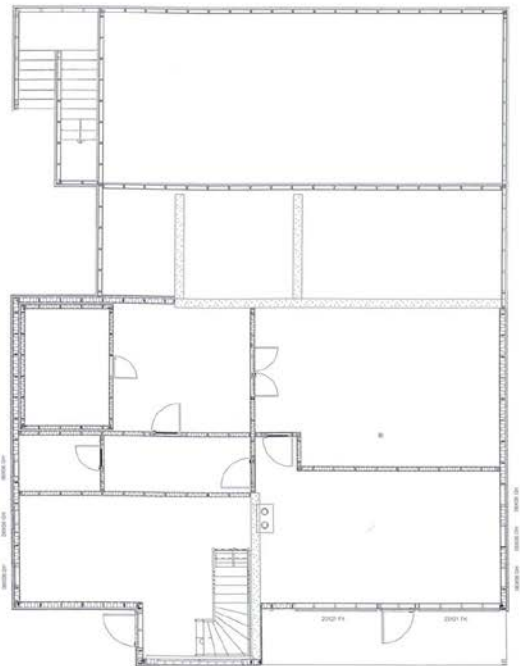


Kjeller

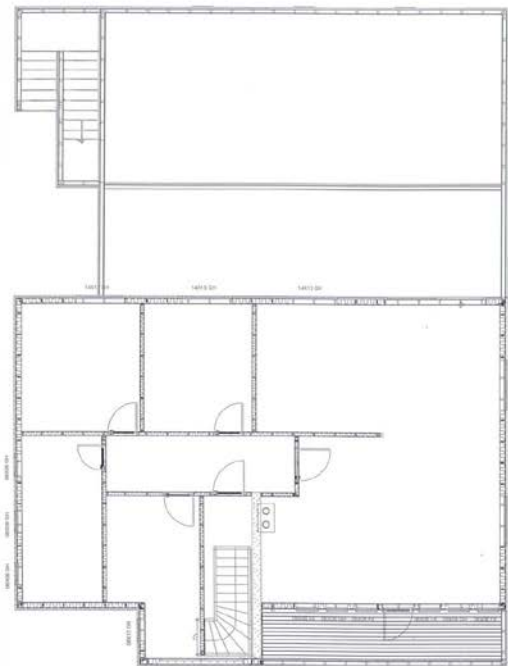


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jan Arild Stavås	
24.08-10	Plan		1:100	Erstattet for:	Erstattet av:
Monica Nakken				Monter Rauma	
Referering:		Beregning:			

1. etasje



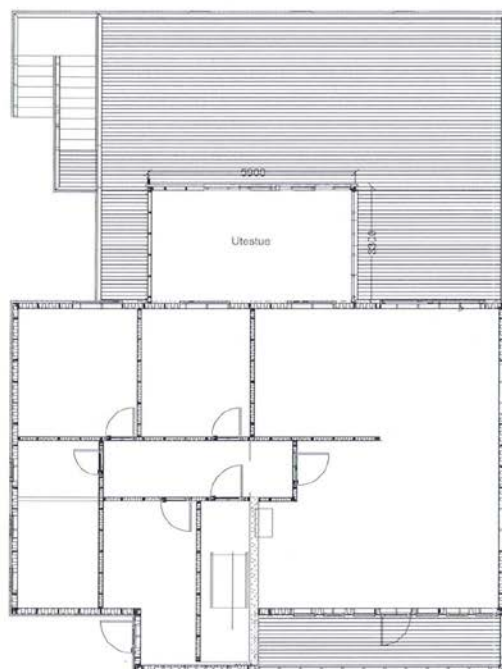
2. etasje



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jan Arild Stavås	
24.08-10	Plan		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Monica Nakken				Montør Rauma	
Henvising:		Beregning:			

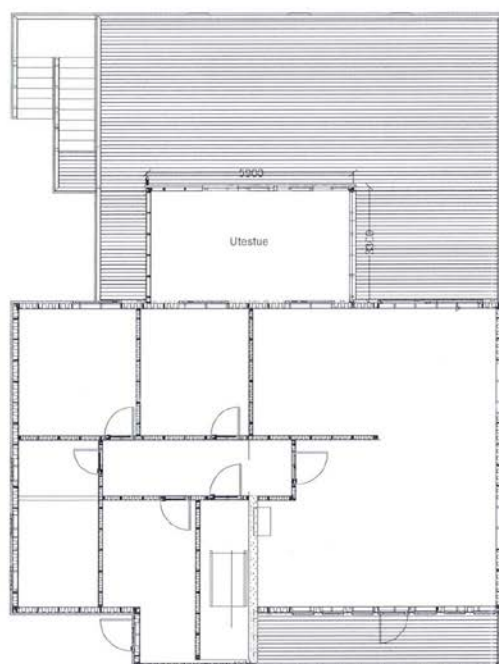






Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Tegnet av	
19.05-2015	Plan	1:100	Jan A. Stavås	
Monica Nakken Takoverbygg			Ersatning for:	Ersattet av:
			Montèr Rauma	
Kommune	G.nr / B.nr / F.nr		Vedlegg	
Rauma	26 / 287		E - 2	





Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Tegnet av	
19.05-2015	Plan	1:100	Jan A. Stavås	
Monica Nakken Takoverbygg			Erstatning for:	Erstattet av:
			Montør Rauma	
Kommune	G.nr / B.nr / F.nr		Vedlegg	
Rauma	26 / 287		E - 2	



Monica Therese Nakken
Storgata 28 A
6300 ÅNDALSNES

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	15/1318 – 5	Torbjørn Lillebø	GB - 26/287	01.12.2015

Sak: 359/2015 - Ferdigattest - påbygg utedue på gnr. 26 bnr. 287,
Åndalsnes

SAKSOPPLYSNINGER:

Gnr/bnr: 26/287	Byggested: Åndalsnes
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Påbygg
Tiltakshaver: Monica Nakken	Bruksareal: 18 m ² ¹⁾ Kommunens tall for føring i Matrikkelen.

Det vises til søknad om ferdigattest for påbygg – utedue på gnr. 26 bnr. 287 mottatt 23.12.2015. Byggetillatelse for tiltaket er gitt den 16.07.2015, som sak 216/2015.

VEDTAK:

Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved ferdigattest for påbygg av utedue på bnr. 26 bnr. 287, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet som sak 359/2015.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 23.11.2015. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler som hindrer ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. kap. 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1).

Med hilsen

Torbjørn Lillebø
fagkonsulent byggesak



Verdens beste kommune for naturglade mennesker!

11. november 1969

1636
KGU:KB

503

Herr Jørgen Nerland

6300 ÅNDALSNES

Midlertidig brukstillatelse (Innflyttingstillatelse).

Det gis med dette tillatelse til å flytte inn i Deres nybygg.

De gjenstående arbeider skal være fullført innen 1. mars 1970, da vil ferdigattest bli utstedt.

N.B. Før det kan fyres i peis skal avstand fra innvendig peis til treverk være 47 cm eventuelt 35 cm + 4 mm asbestplate. Den beste løsning vil bli å fjerne panel på gangen i nødvendig avstand.

Med hilsen

Kåre Gunnar Ulleland
Bygg.kontr.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600985212
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864980902	RAUMA KOMMUNE	Vollan 8 A, 6300 ANDALSNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
995905795	MONICAS EIENDOM AS	Vollan 17, 6300 ANDALSNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1539	26	287

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1539	26	287	0	1	163 / 456	Boligseksjon	Ja	Nei
1539	26	287	0	2	293 / 456	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 869958 Tinglyst: 08.11.2010
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPPI



28.10.2010 11.12

Side 1 av 1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Monicas Eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Storgt. 28A		
Postnr.	Poststed 6300 Åndalsnes	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 995,905,795	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunennr. 1539	Kommunens navn Rauma	Gnr. 26	Bnr. 287	Festenr. Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 995905795	Navn Monicas Eiendom AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	163	B	13				25				37			
2	N	293	B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				456				= nevner:				456			

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 9.9.2010	Utstederens underskrift <i>Monica Therese Næhlen</i>
------------------	---

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

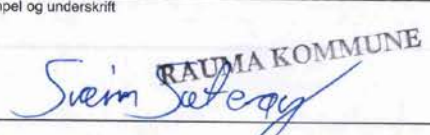
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Åndalsnes 9.9.2010	Monica T. Næver	

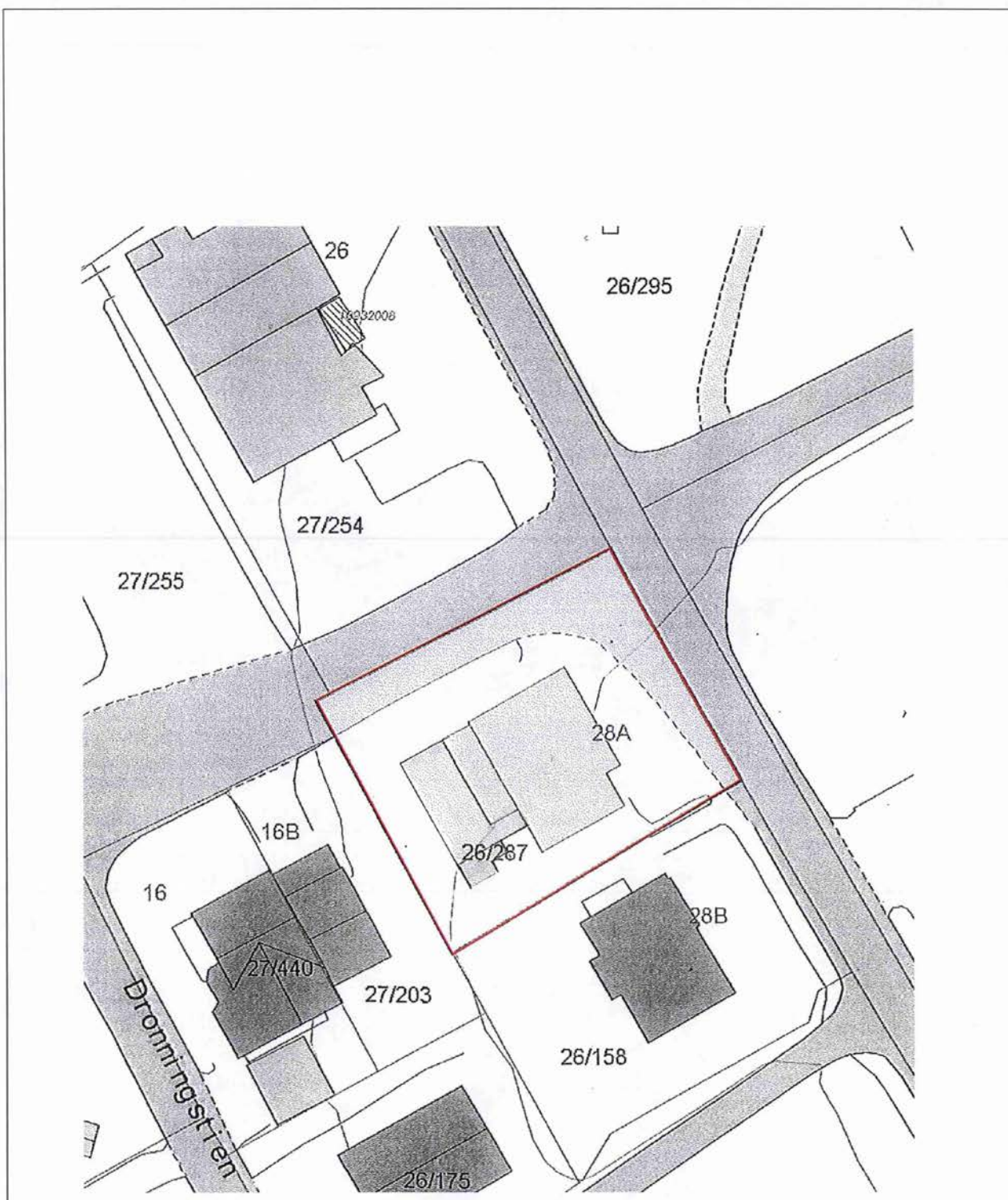
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
26	287
1539 RAUMA	
Dato	Stempel og underskrift
26/10-2010	

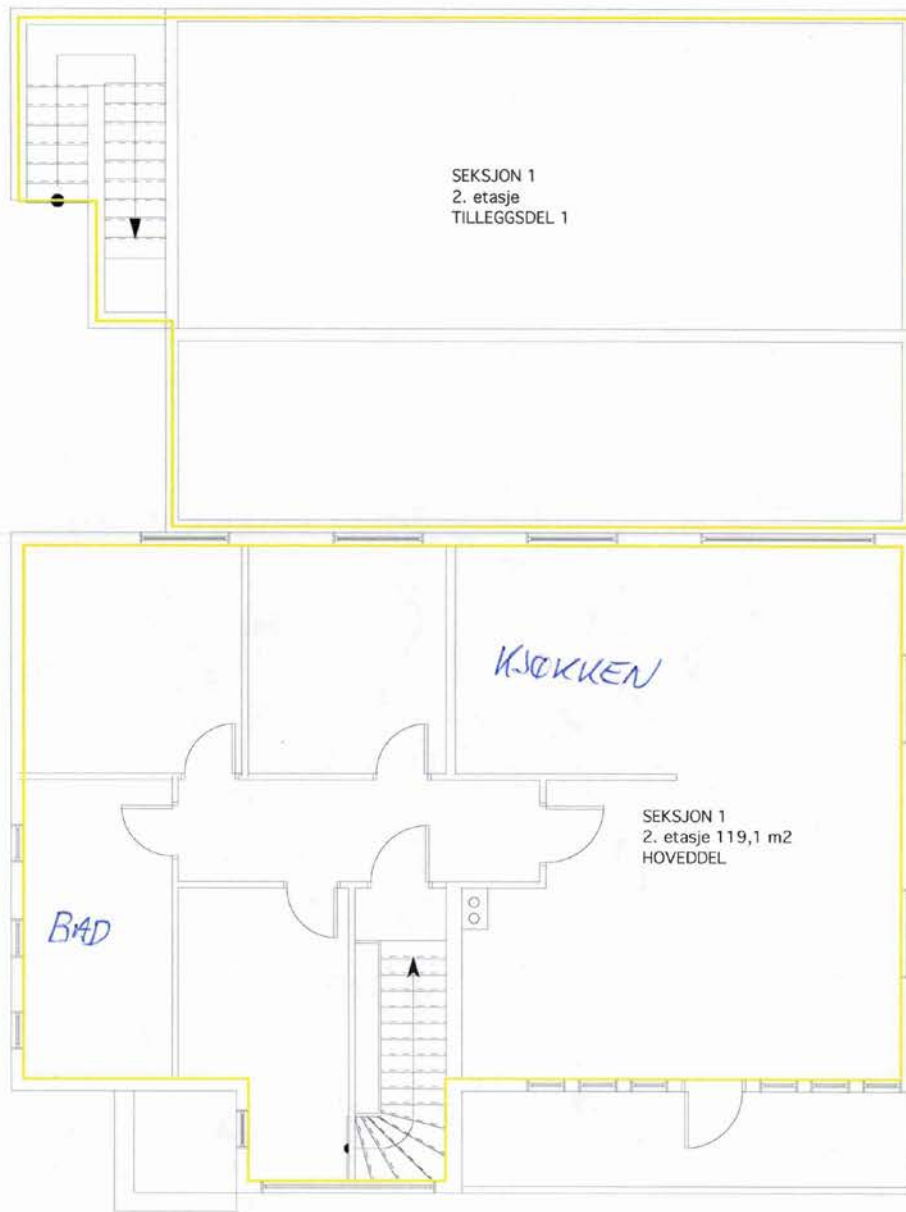
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er det ikke nødvendig, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.
--

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utlstederens underskrift
9.9.2010	Monica Therese Nalven

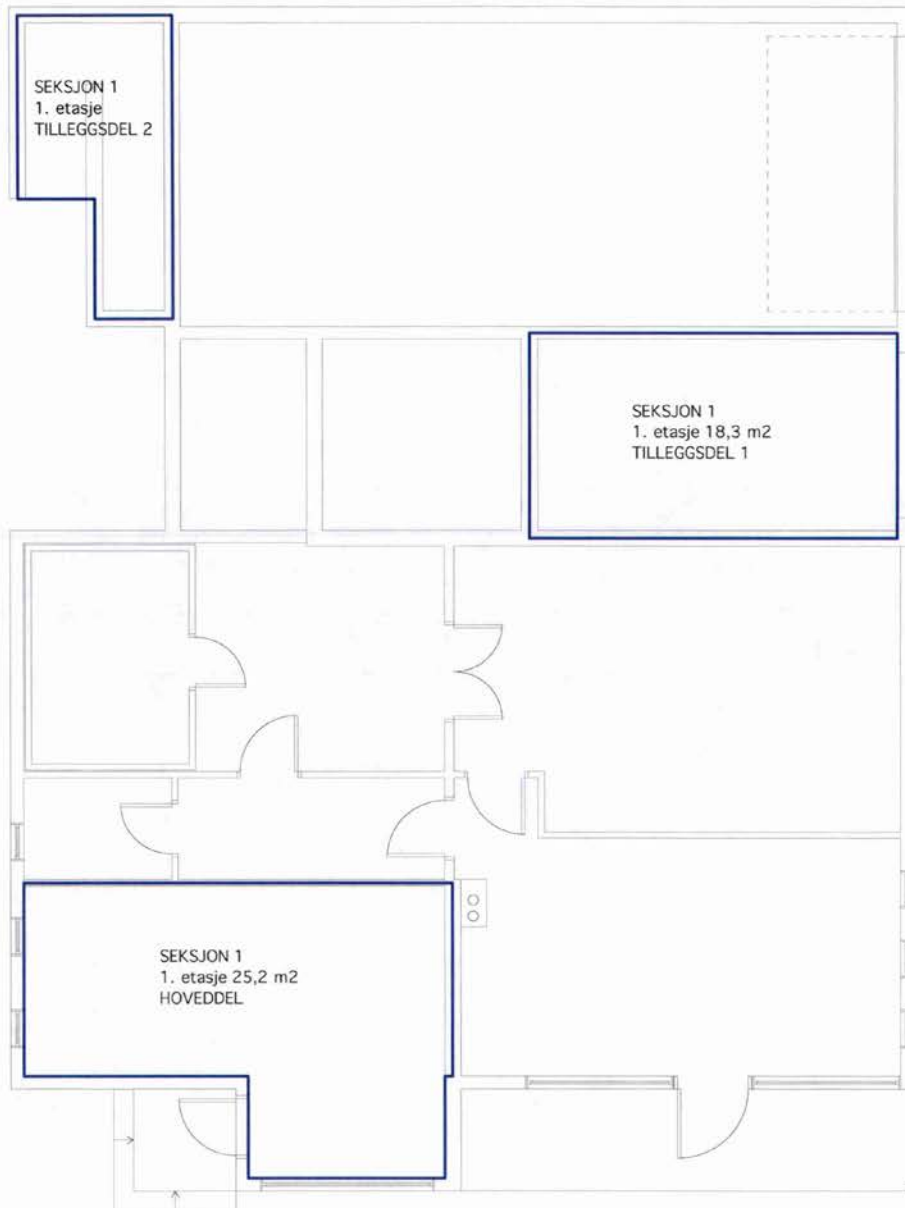


Prosjekt: Seksjonering Storgt. 28A	STREKEN arkitektur planlegging	
Tiltakshaver: Monicas Eiendom AS	Tegning: Situasjonsplan	Målestokk: 1 : 1000
		Utskriftsformat: A4
		Tegningsnr: D1



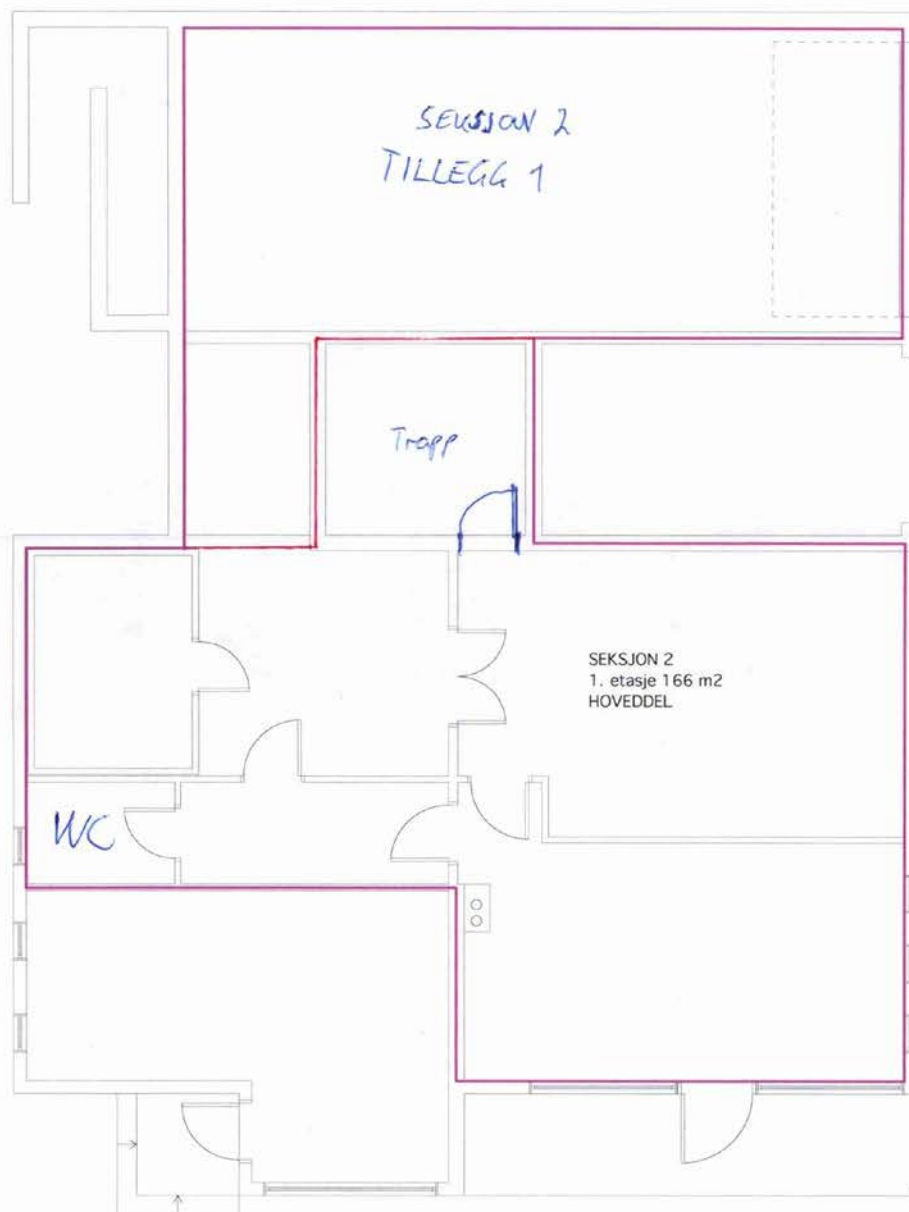
Plan 2. etasje

			Prosjekt: Seksjonering		Prosjekterende: STREKEN arkitektur planlegging		Dato: 03.09.2010
			Tiltakshaver: Monicas Eiendom AS		© Alle rettigheter tilhører utferende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk: 1:100
					Tegning: Seksjon 1 - 2. etasje		Utskriftsformat: A 4
							Tegningsnr.: S 1B
Index	Dato	Beskrivelse	Sign. Kontr.				



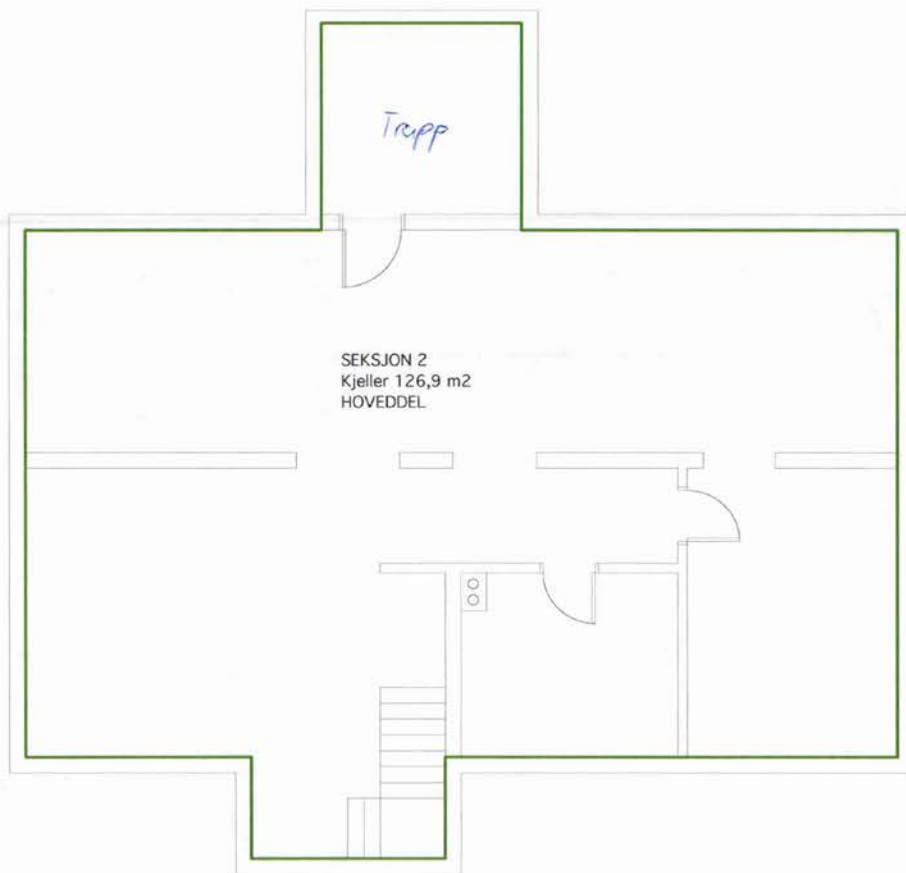
Plan 1. etasje

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Plan 1. etasje

[illegible]



Plan U. etasje

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Eiendom	1539 26/287		
Utskriftsdato	24.08.2026	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

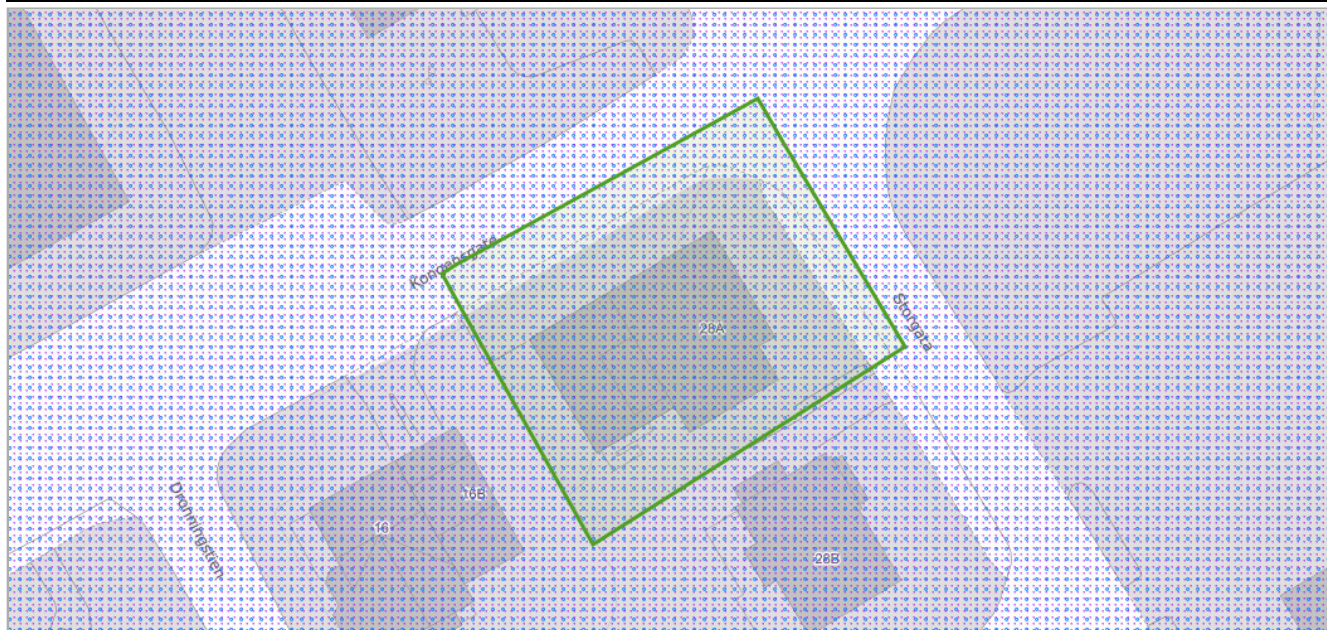
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❗ FKB-AR5 ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Mulighet for marin leire ❗ Radon ❗ Tettsteder ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0 | <ul style="list-style-type: none"> ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❗ Kulturlandskap - verdifulle ❗ Marin grense ❗ Naturtyper i Norge - Landskap ❗ Skredfaresoner ❗ Vannforekomster |
|---|--|

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✔ 100-meter belte kyst ✔ Aktsomhetskart for snøskred ✔ Ankringsområder ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger ✔ Dyrkbar jord ✔ FKB Tiltak ✔ FKB-bane ✔ Flomsoner ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✔ Forurenset grunn ✔ Friluftslivsområder - statlig sikra ✔ Grus og pukk ✔ Hoved- og biled ✔ Inngrepsfrie naturområder ✔ Korallrev ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer ✔ Kulturminner - SEFRAK ✔ Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder ✔ Kvikkleire ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn ✔ Markagrensen ✔ Naturtyper - Utvalgte ✔ Naturtyper på land (NiN) ✔ Naturvernområder ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite ✔ Reindrift - Avtaleområde ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde ✔ Reindrift - Konesjonsområde ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde ✔ Reindrift - Reinbeiteområde ✔ Reindrift - Restriksjonsområde ✔ Reindrift - Trekklei ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder ✔ Stormflo og havnivå ✔ Støysoner Avinors lufthavn ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✔ Strategisk støykartlegging veg ✔ Trafikkmengde ✔ Turrutebasen ✔ Verneplan for vassdrag ✔ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ✔ Akvakultur - lokaliteter ✔ Berggrettheter ✔ Dybde data ✔ Fiskeplasser redskap ✔ FKB-arealbruk ✔ Flom - aktsomhetsområder ✔ Foreslåtte naturvernområder ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✔ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte ✔ Grunnvannsborehull ✔ Gyteområder ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning ✔ Jordkvalitet ✔ Kulturlandskap - utvalgte ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✔ Kulturminner - Fredete bygninger ✔ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø ✔ Låsettingsplasser ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✔ Naturtyper - verdsatte ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite ✔ Reindrift - Beitehage ✔ Reindrift - Flyttlei ✔ Reindrift - Konvensjonsområde ✔ Reindrift - Reinbeitedistrikt ✔ Reindrift - Reindrifftsanlegg ✔ Reindrift - Siidaområde ✔ Skredhendelser ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata ✔ Store fjellskred ✔ Støykartlegging veg etter T-1442 ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt ✔ Tilgjengelighet ✔ Trafikkulykker ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ✔ Vernskog ✔ Vindkraftverk |
|---|--|

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	24.08.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 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.

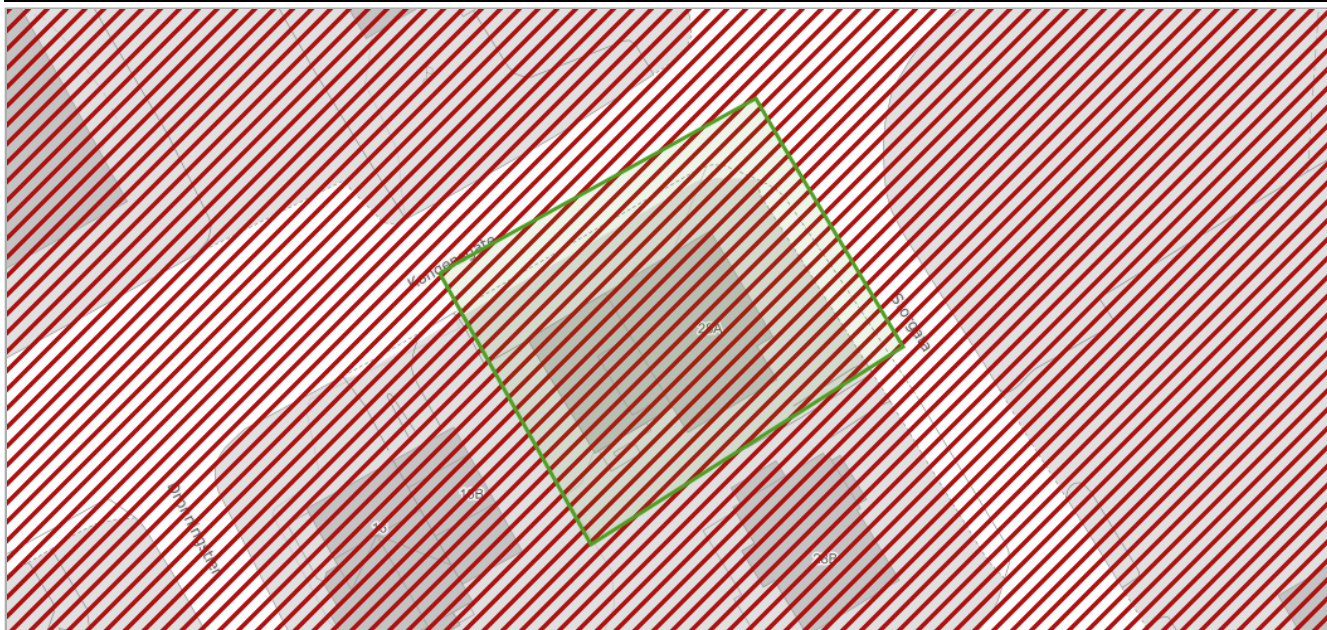
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til 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

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
 Kvikkleire aktsomhet dekning
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Spesielt hensynskrevende arter - område
Spesielt hensynskrevende arter - område
Truede arter - område
Sterk truet (EN)
Verdsatte arter - område
Svært stor verdi

Andre spesielt hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

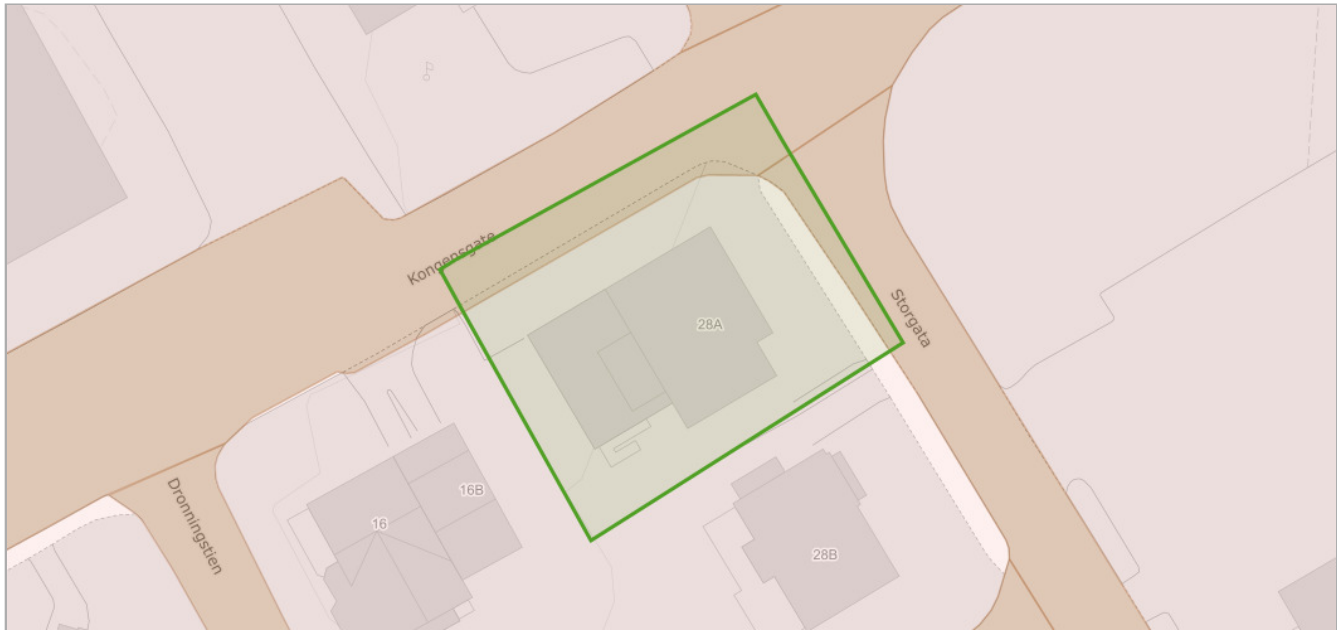
Truede arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hubro	Fugler	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=7.752265_62.564585_4612)

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

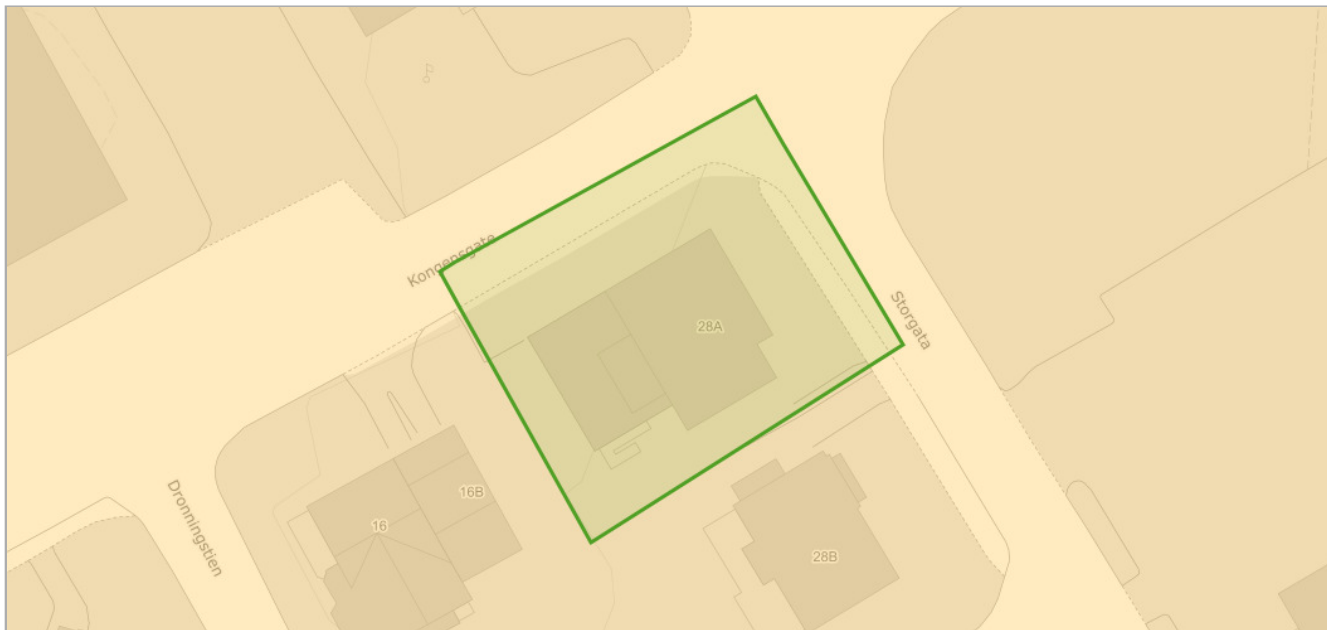
 Bebyggelse
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



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 inneholder 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.

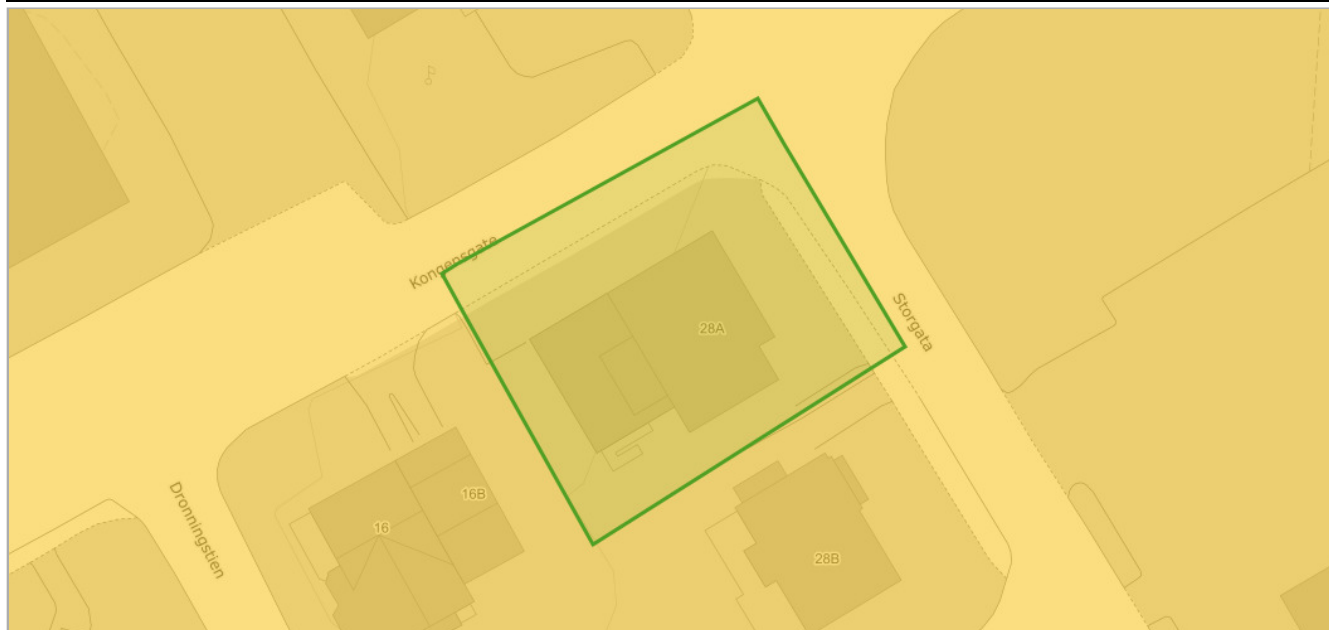
Tegnforklaring

Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

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

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-standard, 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 infiltrasjonsegenskaper 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
Breelvavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

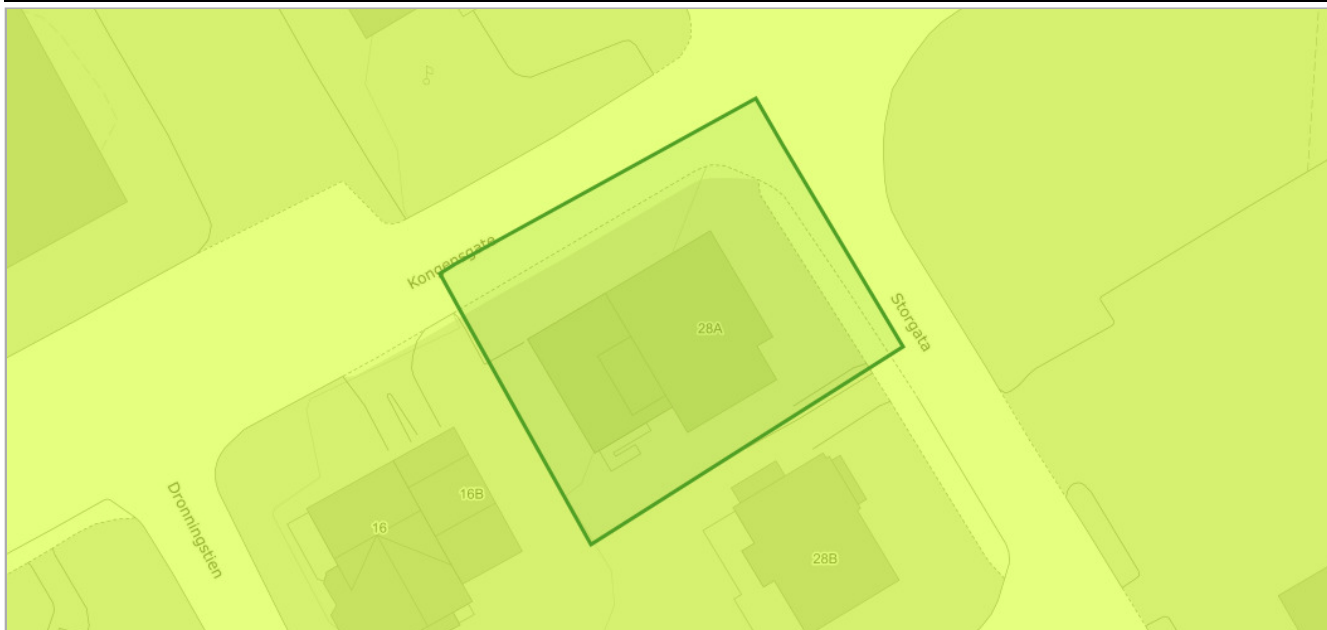
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



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 grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.08.2026
-------	----------------	---------	------------



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 avgrensning 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

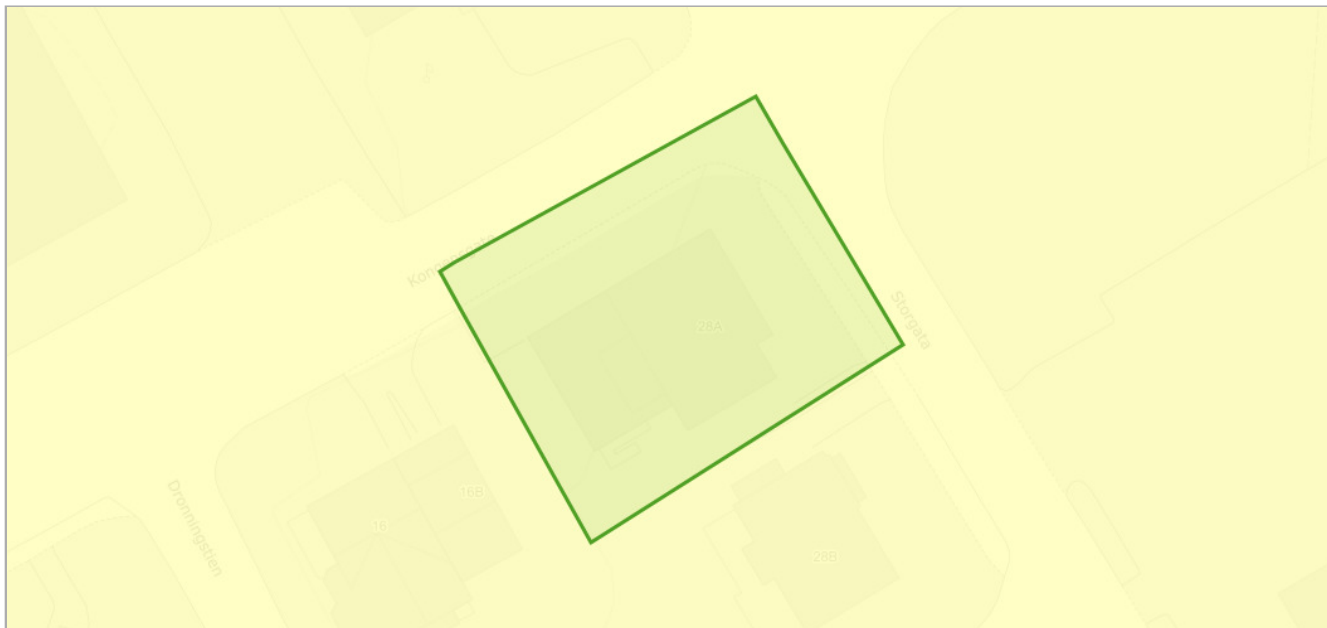
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

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

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.08.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Analyseområde
■ Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	24.08.2026
-------	------------------------	---------	------------



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/bef tett>.

Tegnforklaring

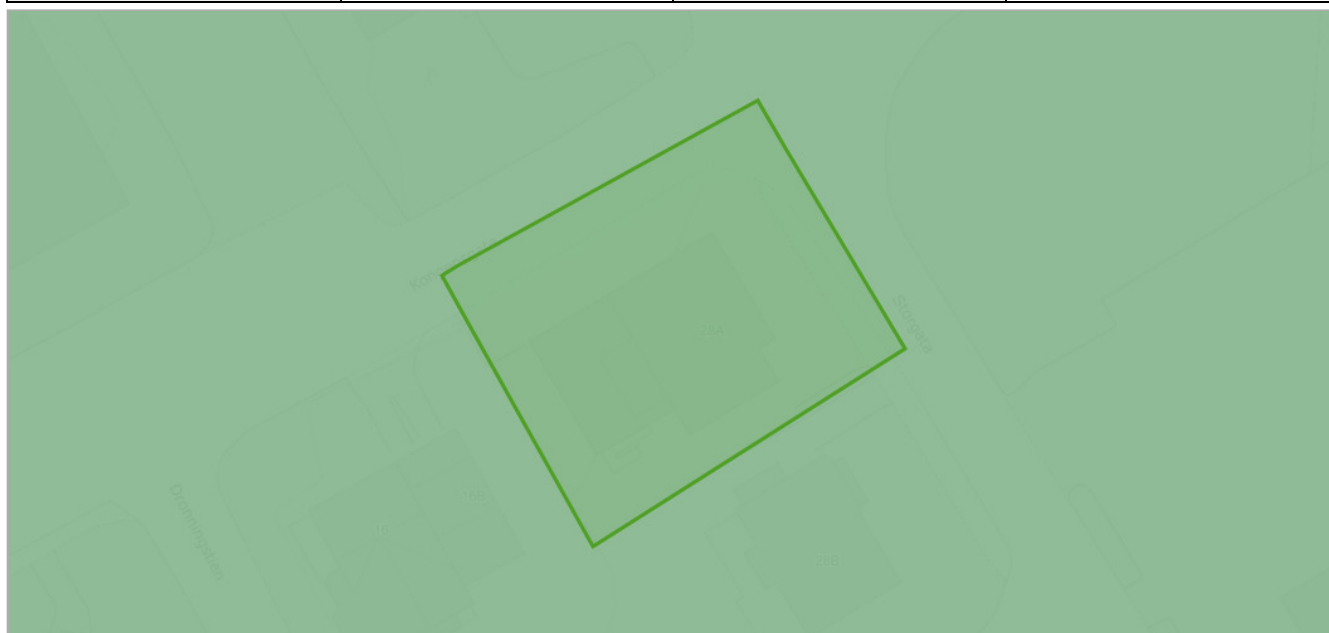
Tettsteder
Tettsteder

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 forbedre 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



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

Kommunaleveg
— Kommunaleveg
Annet gangareal
— Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	-	-	2

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.11.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	163/456	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	28.10.2010 28.10.2010	10/2523	Tinglyst 11.11.2010	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NAKKEN MONICA THERESE F081074*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 28A	H0201	26/287/0/1	156	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Storgata 28 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6300 ÅNDALSNES	Kirkesogn	08010801 Grytten
Grunnkrets	407 Skoleområdet	Tettsted	6192 Åndalsnes
Valgkrets	1 ÅNDALSNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180777865		Kremat. gravkapell bårehus (673)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	11.11.1969
2	180777865	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	05.10.2010
3	180777865	2	Påbygg	Ferdigattest (FA)	01.12.2015

1: Bygning 180777865: Kremat. gravkapell bårehus (673), Midlertidig brukstillatelse 11.11.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	283
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	457
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	18
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	18
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	177
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	07.06.1967	22.04.2010	
Midlertidig brukstillatelse	11.11.1969	22.04.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 28A	H0201	26/287/0/1	156	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	174	0	174	18	0	18
H01	0	0	156	156	0	0	0
K01	0	0	127	127	0	0	0

2: Bygningsendring 180777865-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 05.10.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	76
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	76
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	76
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	05.10.2010	22.10.2010	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	76	76	0	0	0

3: Bygningsendring 180777865-2: Påbygg, Ferdigattest 01.12.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	18
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	18
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.07.2015	24.09.2015	
Ferdigattest	01.12.2015	15.12.2015	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	18	0	18	18	0	18

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 26/287

Bruksnavn	KONGENSGATE 16A	Beregnet areal	894.2
Etablert dato	09.06.1965	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6937698.73	432510.29	0	Ja	894.2	



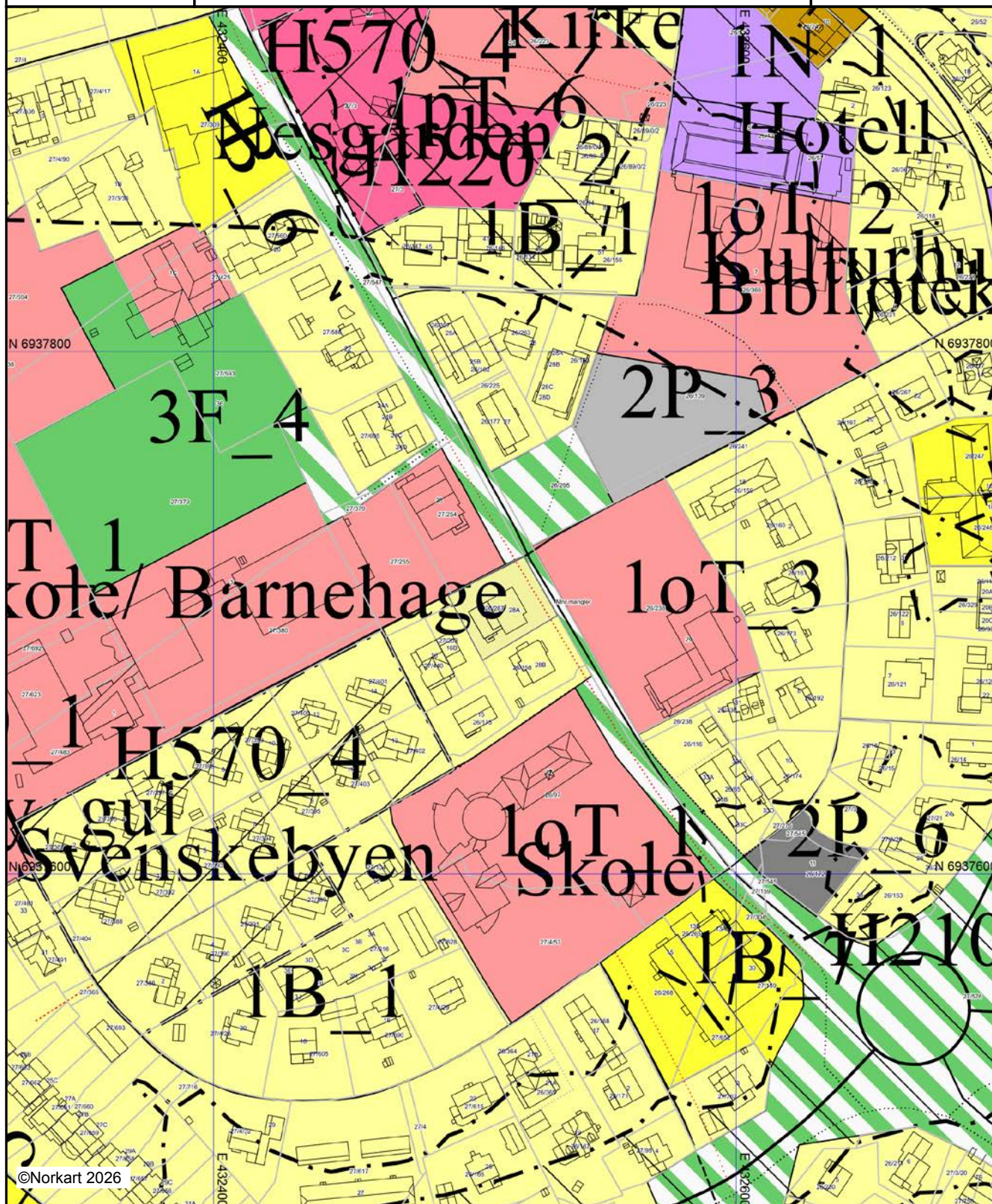
Rauma kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/287/0/1
Adresse: Storgata 28A
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - fremtidig
-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
-  Kombinerte grønnstrukturformål - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Samleveg bro - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
-  Gang-/sykkelveg bro - fremtidig
-  Gangveg - nåværende
-  Gangveg - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Kommunedelplan ÅNDALSNES 2010-2020

III - PLANBESTEMMELSER og RETNINGSLINJER

ARKIVSAKSNR.	09/536
PLAN-ID	1539.001.09
GNR/BNR	---
UTKAST	11.5.2012
REVISJON	Utkastet fra 1. gangs høring er datert 11.5.2011 7.1.2013 omfattende endringer jf. merknadene etter 1. gangs utlegging 30.1.2013 tilføyning i planbeskrivelsen, pkt. C-1.1, jf. vedtak PLAN-004/13 <u>21.5.2013</u> endringer etter 2. gangs høring
TILTAKSHAVER	Rauma kommune
UTARBEIDET av	Rauma kommune
SAKSBEHANDLER	MAB

Kommune(del)planen for Åndalsnes setter fokus på et begrenset område og er en mer utdypende del av kommuneplanens arealdel. Planen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og byggetiltak.

Kommune(del)planen skal bidra til forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Etterfølgende bestemmelser og retningslinjer gjelder i tillegg til plankartene, som viser arealbruken, områder med farepotensialer og verdier i natur- og kulturmiljø en skal ta hensyn til.

Bestemmelsene og retningslinjene skal bidra til mer nøyaktig differensiering i arealbruken og sikre dermed sikre en mer effektiv men grundig saksbehandling.

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjer er ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling.



Åndalsnes – Romsdal

Verdens beste kommune for naturglade mennesker!

Kommunedelplanen for Åndalsnes består av følgende materiale, dvs. disse er del av kommunestyrets vedtak:

- **Planbeskrivelse (dok. I)**
- **Planbestemmelser (dok. III)**
 - A Generelle bestemmelser
 - B Bestemmelser for arealformål
 - C Bestemmelser for hensynssoner
 - D Retningslinjer for hensynssoner
- **"Hovedplankart" (dok. V-1)**
 - Aarealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H810 – Krav om felles planlegging
 - Hensynssone H910 – Gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde
 - Hensynssone H410 – Krav vedr. infrastruktur
- **Faresonekart I – Naturgitte risiko (skred, erosjon og flom)" (dok. V-2)**
 - Arealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H310_1 – Potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang
 - Hensynssone H310_2 – Potensiell fare for erosjon
 - Hensynssone H310_3 – Potensiell fare for kvikkleire
 - Hensynssone H320 – Flomfare
- **Faresonekart II – Samfunnsskapt risiko (helseskade, emisjon og stråling) (dok. V-3)**
 - Arealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H350 – Brann-/ eksplosjonsfare
 - Hensynssone H360 – Militært skytefelt
 - Hensynssone H370 – Høyspenningsanlegg
 - Hensynssone H210_1 – Skytestøy fra Setnesmoen (rød sone)
 - Hensynssone H210_2 – Vegtrafikkstøy (rød sone)
 - Hensynssone H220_1 – Skytestøy fra Setnesmoen (gul sone)
 - Hensynssone H220_2 – Vegtrafikkstøy (gul sone)
- **Hensynssoneplan for Natur- og kulturmiljø (dok. V-4)**
 - Arealbruk/ arealformål
 - Hensynssone H720 – Båndlegging etter naturmangfoldlova
 - Hensynssone H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner
 - Hensynssone H560_1 - svært viktige naturverdier (kategori A)
 - Hensynssone H560_2 – viktige naturverdier (kategori B)
 - Hensynssone H560_3 – lokalt viktige naturverdier (kategori C)
 - Hensynssone H560_4- elveoslandskap
 - Hensynssone H560_5- INON (inngrepsfrie naturområder i Norge)
 - Hensynssone H570_1 – potensial for automatisk fredete kulturminner/ objekter med uavklart vernestatus
 - Hensynssone H570_2 – listeførte kirker
 - Hensynssone H570_3- vedtaksfredete objekter
 - Hensynssone H570_4 – verdifullt kulturmiljø

A**GENERELLE BESTEMMELSER****§ 1 Forhold til andre lover og forskrifter**

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter samt andre lover som er relevant for saken.

§ 2 Forhold til eksisterende planer

Tidligere stadfestet eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser skal fortsatt gjelde så langt disse ikke er i strid med kommunedelplanen.

§ 3 Forhold til avtaler

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

§ 4 Krav om felles planlegging

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt:

1B_3 (Troaområdet)
1B_4 (Teglverket)
1B_11 (Veblungen)
1N_8 (Veblungsnes sandtak)
1N_9 (Nesstranda)
1X_1/ 2H_3 (Stokkekaia/ Cruiseshavn #2)
1F_2/ 1F_3(A+B)/ 1F_4 (Øran vest)
1F_5/ 1F_6 (Øran øst)

§ 5 Universell utforming

Arbeids- og publikumsbygninger med tilhørende uteareal samt arealer og bygninger som er åpne for allmennheten eller som er rettet mot personer med funksjonsnedsettelse eller med nedsatt kognitive ferdigheter skal være universelt utformet.

Veiledere og standarder for universell utforming (bl.a. Norsk standard NS11001-1:2009) skal brukes som retningslinjer.

I områder med boligbebyggelse, dvs. i arealer avsatt til boligformål og sentrumsformål, der prosjektene innebærer utbygging av 10 boenheter eller flere, skal minimum 30 % av boenhetene være universelt utformet.

I områder med spesiell topografi der bebyggelse må tilpasses terrenget kan kravet om universell utforming vurderes.

Det skal etableres ledelinjer fra skystasjonen og trafikknutepunktet både til rådhuset og til kulturhuset.

§ 6 Lekeplasser

Lekeplasser bør ha et sammenhengende areal på minst 50 m².

Som hovedregel gjelder at det avsettes totalt minst 25 m² pr. boenhet til lekeplasser, herav til:

- huslekeplass (barn 2-6 år) med gangavstand på 50 meter < 5 m²
- nærlekeplasser (barn 5-13 år) med gangavstand på 150 meter < 10 m²
- kvartalslekeplass (barn og ungdom over 10 år) med gangavstand på 500 m. < 10 m²

Nærlekeplasser skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Kvartalslekeplasser skal avsettes i alle områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter.

Lekeplasser skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing og annen helsefare og må ha innsyn fra gate eller hus. Lekeplassenes utforming og innhold skal være variert og av god estetisk kvalitet og skal utformes som en møteplass i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

Lekeplasser skal legges langs grønnstrukturer, der det ligger til rette for dette.

§ 7 Mindre utbyggingstiltak i etablerte byggeområder

Mindre utbyggingstiltak i etablerte byggeområder krever ikke ytterligere plan hvis følgende vilkår oppfylles:

- bebyggelsen innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur og tilpasses bestående bygninger i høyde, volum, grad av utnyttning og materialvalg.
- den nye bebyggelsen kan tilknyttes eksisterende teknisk infrastruktur
- bebyggelsen er trygg mot naturgitte forhold som skred og flom
- bebyggelsen er trygg mot støy og annen fare for helse og liv
- tiltaket strider ikke mot andre lover, forskrifter eller godkjente planer som gjelder for området
- saken er tilstrekkelig opplyst og berørte parter har fått mulighet til å uttalelse seg

§ 8 Byggegrenser

1 Strandlinje

Der ikke annet er bestemt ved reguleringsplan eller ved annen fastsatt byggegrense i kommune(del)planen er det forbud mot tiltak i strandsonen, jf. PBL § 1-8.

- langs sjø: nærmere 100 meter fra strandlinjen
- langs vassdrag: nærmere 50 meter fra strandlinjen

2 Offentlig veg

I områder som ikke er avsatt til sentrumsformål skal ny bebyggelse og anlegg ikke oppføres innenfor 50 meter fra fylkesveger og 15 meter fra kommunale veger og fortau, med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan. Avstanden måles fra senterlinje veg.

Byggegrense mot kommunal veg er ikke til hinder for etablering av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt.

3 Jernbane

Det er forbudt uten etter avtale med jernbaneverket å oppføre ny bebyggelse og anlegg eller foreta terrenginngrep innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan.

§ 9 Rekkefølgekrav

1 Kulturminner og kulturmiljø

Det henvises til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)* og bestemmelsens § 36.

Ved regulering skal det avklares om arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede.

Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart.

Fylkeskonservatoren må konsulteres før godkjenning av tiltak som berører automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger.

Alle tiltak i sjø må ha blitt vurdert av NTNU Vitenskapsmuseet før vedtak kan gis. For tiltak i sjø kan det blir aktuelt med marinearkeologisk befaring. Kostnadene for evt. marinearkeologisk befaring dekkes av tiltakshaver/ grunneier.

2 Geotekniske undersøkelser

Det henvises til *Faresonekart I – Naturgitte risiko (dok. V-2)* og planbestemmelsens § 26.

I planområdet finnes store marine avsetninger som innebærer potensial for kvikkleireskred. En må regne med fare for kvikkleireskred også i områder som ikke vises i planen.

Nødvendige geotekniske vurderinger bør derfor gjennomføres i plan- og byggesaker også i de områdene som ikke er vist som hensynssone H310_3 for kvikkleire.

For tiltak langs bekker som går gjennom løsmasser bør faren for erosjon vurderes. Byggverk må plasseres i en avstand fra toppen av erosjonsutsatt elveskråning som tilsvarer høyden av skråningen men minst 20 meter.

3 Støyvurderinger

Det henvises til *Faresonekart II – Samfunnsskapte risiko (dok. V-3)* og planbestemmelsens § 29.

Planen viser støysonen langs hovedvegene og sonen for støy fra skytebanen på Setnesmoen.

Langs jernbane, rundt havneområder og eventuelt ved andre områder, f.eks. masseuttak, må støynivået om nødvendig vurderes ved regulering eller byggesakesbehandling.

Støynivået bør ikke overstige de angitte grenseverdiene for gul sone i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), dvs. mindre enn L_{den} 55 dB på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk og utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.

Før det kan etableres støyfølsom bebyggelse i områder merket med hensynssone for støy, må det legges fram dokumentasjon at tiltaket ligger under grenseverdiene og tilfredsstiller kravene mot støy.

4 Sikring mot jernbanespor

For nye tiltak som tilgrenser jernbaneområder kan det ikke gis brukstillatelse før det ble satt opp gjerde mot jernbanen. Tiltakshaver/ grunneier er ansvarlig for både etablering av gjerdet, samt framtidig vedlikehold. Gjerdet skal være minimum 1,80 meter høyt og skal plasseres etter avtale med Jernbaneverket.

Bruk av jernbanens sluker og avløp må ikke brukes til overvannshåndtering uten samtale med jernbaneverket. Samme gjelder for etablering av avløpsrør og andre ledninger under jernbanesporene.

B BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**§ 10 Boligformål (PBL § 11-7 nr. 1)****1 Boligområder for urban bebyggelse**

De nåværende boligområdene, markert med B1_1, og de framtidige boligområdene, 1B_3 til 1B_12, skal være boligområder med mer urban karakter der mindre private enkeltmannsforetak, kontor, forretninger og tjenester kan tillates dersom disse ikke generer nevneverdig publikumstrafikk.

Det kan tillates fortetting hvis følgende vilkår er oppfylt og med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan:

- Hver boenhet har minst 15 m² privat uteoppholdsareal (biloppstilling regnes ikke med)
- Bygningens utforming samsvarer med omkringliggende bebyggelse
- Bebyggelsen holder seg innenfor avstandskravene mot veg og nabo
- Bebyggelsen holder seg innenfor regulert byggegrense og byggehøyde

2 Boligområder for frittstående småhusbebyggelse

De nåværende boligområdene B1_2 og de framtidige boligområdene 1B_13 til 1B_18 skal være rene boligområder, der andre funksjoner utenom bolig ikke bør tillates med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan.

Ytterligere fortetting i disse områdene ønskes ikke.

3 Veblungen Boligfelt (1B_13)

Dagens hovedveg må være flyttet til industriområdet 1N_8 før området kan brukes til boligformål. I tillegg gjelder planbestemmelsenes § 10-1.

4 Hølgenes boligfelt (1B_16)

Det kan ikke settes opp boligbygg, så lenge området er innenfor den røde sonen for støy.

§ 11 Fritidsbebyggelse (naust) (PBL § 11-7 nr. 1)

I områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse (1Hn) kan tradisjonelle naust med en maksimal BYA på 40 m² etableres. Naustet skal ikke ha målbart loft.

Naustene må utføres i en etasje med en maksimal mønehøyde på 5 meter målt ved fronten mot sjøen og må ha saltak med gavl mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader.

Båstøen skal oppføres i naturstein.

§ 12 Sentrumsformål (PBL § 11-7 nr. 1)

Sentrumsformålet innbefatter boligbebyggelse, forretninger, kontorer og tjenesteyting, herunder bevertning, administrasjon, undervisnings- og kulturinstitusjoner samt nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Det er krav om opparbeiding av fortau innenfor områder med sentrumsformål.

I sentrumsområdene med kvartalsbebyggelse (1S_1) oppheves kravet om nødvendige biloppstillingsplasser på egen tomt.

Horisontal blanding av funksjonene skal foretrekkes, dvs. i første etasjen skal det primært etableres handel- og sørvisbedrifter samt publikumsrelaterte virksomheter. I de øvre etasjene kan det etableres boliger. Etablering av boliger eller garasjer i første etasje ønskes ikke.

I sentrumsområdet 1S_7 kan det tillates et signalbygg med maksimal byggehøyde på 35 meter.

§ 13 Forretninger/ Kjøpesenterformål

1 Generelt (1F_1 til 1F_6)

Det tillates etablering av handelsbedrifter som driver med salg av plasskrevende varer. Hva som faller under plasskrevende varer blir definert til enhver tid av riskpolitiske retningslinjer for kjøpesenter, regionalplan for senterstruktur eller lignende. I tillegg tillates etablering av håndverksbedrifter, bensinstasjoner, vegkroer og lignende bevertningsbedrifter.

2 Forretninger (1F_3A og _3B)

I tillegg til handelsbedriftene som er nevnt i § 13-1 tillates det i området (1F_3) etablering av dagligvareforretninger. I området (1F_3A) er det ikke tillat å øke dagens bruksareal (1 000 m²) for dagligvarebutikken. I området (1F_3B) tillates nyetablering av dagligvareforretning (Rema 1000) inntil 1 500 m² bruksareal. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/ kantine og kontorareal.

Før forretningen på 1F_3B kan åpne må forretningen på område 1B_7 være avviklet.

3 Kjøpesenter/ Raumasenteret (1F_6)

Det kan etableres kjøpesenter, forretnings- og sørvisbedrifter inklusiv detalj- og dagligvarer. Det er ikke tillat å øke dagens bruksareal. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/ kantine og kontorareal.

§ 14 Privat og offentlig tjenesteyting

1 Generelt

I områder som er avsatt til tjenesteyting tillates private eller offentlige virksomheter som driver med tjenesteyting og sørvis. Med tjenesteyting forstås f.eks. frisør, hud- og fotpleie, fysioterapi, banker, forsikringer, tannlege, advokat- og arkitektkontorer og lignende, men også barnehager, undervisning, institusjoner, religionsutøvelse, forsamlingslokale og administrasjon.

2 Områder for religionsutøvelse (1pT_1/_2/_3)

Det tillates etablering av bygninger for religionsutøvelse og religiøse forsamlinger, samt tilhørende fasiliteter.

Bygget på kirketomta (1pT_1) skal utføres som signalbygg. Utearealet skal utformes som offentlig tilgjengelig park og må ses i sammenheng med området 1pT_6.

3 Områder for undervisning (skole, barnehager, o.l.) (1oT_1, _6/1pT_4, _6)

Etablering av skoler, barnehager eller andre undervisningstjenester, samt tilhørende fasiliteter, inklusiv internat tillates.

Det må skapes tilhørende uteareal innenfor maksimalt 50 meters avstand fra bygningen. Utearealet (uteoppholdsareal eks. parkering o.l.) bør være minst like stort som det bebygde arealet. Utearealet bør være offentlig tilgjengelig.

Utearealet innen området markert med 1pT_6 skal utformes som offentlig tilgjengelig park og må sees i sammenheng med området 1pT_1 (kirke).

4 Områder for omsorg, pleie og lignende (1oT_4, _5)

Etablering av tjenester innen omsorg, pleie og lignende med nødvendige fasiliteter tillates.

Etablering av boliger hvis disse direkte er tilknyttet omsorgs- eller pleietjenesten tillates.

Både bygningene og det tilhørende uteoppholdsarealet må være universelt utformet, jfr. bestemmelsens § 5, andre -2- ledd.

5 Områder for forsamling og kultur (1oT_2, _3 / 1pT_5)

Etablering av forsamlingslokaler og kulturinstitusjoner for bl.a. bibliotek, museum, kunstutstillinger og dans tillates.

6 Områder for andre tjenester/ svømmehall (1oT_7)

Det kan etableres en svømmehall og private eller offentlige tjenester som logisk kan kombineres med svømmeanlegget, f.eks. trimstudio, fysioterapi, solsenter og lignende, samt tilhørende parkeringsanlegg og fasiliteter som kiosk og kafé.

§ 15 Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1)

1 Campingplassene (1C_1)

Oppføring av tiltak som direkte er tilknyttet drift av campingplassen, inklusiv tilhørende fasiliteter som sanitær, kontor, kiosk, lekeapparater m.m. tillates.

Oppføring av utleiehytter kan tillates.

2 Trollstigen Resort (1C_3)

I tillegg til det som er nevnt under planbestemmelsenes § 15-1 kan etablering av hotell tillates.

§ 16 Råstoffutvinning (1R_1)

I området avsatt til råstoffutvinning kan det tas ut masse med maks 20 dekar samlet overflate og maks 80 000 m³ masse.

Det må avsettes et fond som sikrer økonomien for rehabilitering av arealet når masseuttaket er avsluttet.

§ 17 Næringsbebyggelse

1 Grand Hotell (1N_1)

Hotellvirksomhet med tilhørende funksjoner som konferanse, bevertning og parkering kan tillates.

Andre typer næringsvirksomhet som industri, lager eller håndverksbedrifter tillates ikke.

2 Hydro Texaco (1N_2)

Bensinstasjon og vegserviceanlegg, respektive verksted kan tillates.

Etablering av boliger kan tillates hvis farepotensial ved brann- og eksplosjon er vurdert som minimalt og hvis boligene ikke er berørt av eventuell forurensing i luft og grunn.

Industri- og lagervirksomhet tillates ikke.

3 Industriområdene (1N_4 til 1N_9, 1N_11)

Industri- og lagervirksomhet, bensinstasjoner, vegserviceanlegg, verksted, håndverksbedrifter, bevertningslokaler og tekniske anlegg med tilhørende kontorer kan tillates.

Forretningsbedrifter, hoteller og publikumsrelaterte tjenester, samt forsamlingslokaler tillates ikke.

I området IN_5 bør utearealene og bygningens fasade mot hovedvegen (industriveien) være av god estetisk utforming og kvalitet.

I området 1N_11 kan den eksisterende vegen stenges for gjennomkjøring med kjøretøy. Gang- og sykkelvegen kan flyttes så den går langs fjellsiden, men må eventuelt sikres mot steinsprang og isras.

4 Gondolbane (1N_10)

Nødvendige bebyggelse for gondolbane med tilhørende tekniske fasiliteter kan etableres.

Etablering av nærings- og turistvirksomhet som logisk er tilknyttet gondolbanevirksomhet kan tillates, f.eks. bevertning og suvenirsalg.

Fjellstasjonen (1N_10B) skal tilpasses omgivelsene både estetisk og teknisk. Tilførsel av strøm, vann og kloakk kan tillates.

§ 18 Idrettsanlegg

1 Stadion (1I_1)

Ulike anlegg relatert til idrettsformålet, inklusiv tilhørende fasiliteter som tribuner, klubbhus, sanitærbygg og lignende kan etableres.

Idretts- eller flerbrukshall i området med en maksimal byggehøyde på 15,5 meter kan etableres.

2 Golfbane (1I_2)

En 9-hulls golfbane inklusiv drivingrange, øvelsesgreen og minigolfbane, samt tilhørende fasiliteter som klubbhus, redskapshus og parkeringsareal kan etableres.

Anlegget må være åpent for allmenn ferdsel. Ferdselen kan styres gjennom stier og veger.

Driveren av golfbanen er ansvarlig for tilstrekkelige sikkerhetstiltak.

§ 19 Grav- og urnelund

1 Grav- og urnelund (1G)

Graver og urner kan settes ned etter godkjent gravplan.

Etablering av bårerom, kapell, andaktsrom og redskapshus kan tillates.

§ 20 Andre typer anlegg

1 Tekniske anlegg (1A_1)

Kommunaltekniske anlegg, som vann-, avløps-, renovasjons- og fjernvarmeanlegg samt tilhørende infrastruktur kan etableres i området.

§ 21 Kombinert bebyggelse

1 Troaområdet (1X_1) – enten sentrums-, bolig- eller næringsformål

Området er avsatt til kombinert bebyggelse 1X_1 (S-B-N) og skal fungere som potensial-, transformasjons- og reserveområde for framtidige utfordringer og utviklingstrekk.

Inntil nye behov gjør seg gjeldende kan dagens situasjon beholdes og området brukes til industri og lager. Dagens virksomheter bør få mulighet til å utvikle seg.

På lang sikt skal området brukes til de funksjonene som er nødvendige for å oppnå målene i samfunnsutviklingen, men som ikke har tilgang på tilstrekkelig areal.

Avhengig av de framtidige utfordringene og behovene i samfunnsutviklingen kan området brukes som:

- Utvidelse av sentrum, der sentrumsfunksjoner kan tillates, inklusiv bolig og forretning
- Boligområde
- Næringsbebyggelse (industri, lager)
- Næringsbebyggelse og tjenesteyting (hotell, turistformål, undervisning, og lignende)
- Idrett og rekreasjon

Det kreves reguleringsplan hvis:

- Dagens arealformål blir endret.
- Det nye tiltaket vil komme enten i areal- eller driftsmessig konflikt med det framtidige havneområdet.
- Det etableres bygninger med byggehøyde over 9 meter.
- Det nye tiltaket ikke har sikret adkomst.
- Tiltaket stenger eller vanskeliggjør andre parter sin adkomst.
- Tiltaket medfører nytt farepotensial.
- Tiltakets utforming eller konstruksjon vesentlig vanskeliggjør en evt. senere tilbakeføring eller endring av arealbruken.
- Tiltaket er sterkt utsatt eller sårbart mot flom og høyvann.

Reguleringsplaner skal utføres som områderegulering for hele området 1X_1.

2 Vasstokken/ motelltomta (1X_3) – enten boligformål, næring eller tjenesteyting

Enten boliger eller næringsbebyggelse eller tjenesteyting, f.eks. barnehage kan etableres.

Som næringsbebyggelse kan industri- og lagervirksomhet, verksted og håndverksbedrifter med tilhørende kontorer, bebyggelse til overnatting og bevertning tillates.

Bensinstasjoner tillates ikke.

Området skal ha adkomst fra kommunal veg.

Ved etablering av barnehager og boliger må det gjennomføres støydempende tiltak og området må sikres mot europavegen.

Vindskjerminger/ leplantinger bør vurderes.

3 Forretningstomta Veblungsnes (1X_4) – kombinasjon av boligformål og forretning

Forretningsbedrifter med mindre enn 3000 m² samlet bruksareal i kombinasjon med boligformål kan etableres.

§ 22 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1 Jernbane – nåværende (2B_1, 2B_2)

Sporene i området 1S_6 (Jernbaneskjæringen) kan overbygges. Det må legges til rette for tilstrekkelig høyde over jernbanesporene for både jernbanedrift og nødvendige tekniske anlegg. De tekniske kravene for både elektrifisert togstrekning og dieseltog skal legges til grunn. Ferdsel med damplok må ikke hindres.

2 Havn (2H)

Etablering av tiltak både på land og i sjøen som er tilknyttet havnedrift, f.eks. tenderbrygger, kaianlegg, fortøyningspunkter, landgangsbrygger vaktboder, heisekraner, ramper for omlasting og lignende tillates.

3 Kollektivtrafikkterminal (2K_1)

I området skal det etableres bussterminal og knutepunkt for kollektivtrafikk. Universell utforming bør legges til grunn for utformingen av perrongen og skilting. Sittemuligheter og takoverbygg er ønsket og bør tillates på ventearealene.

Bussterminalen skal være adskilt fra annen trafikk.

4 Offentlig parkering (2P)

Områdene som er avsatt til parkeringsformål skal være offentlige.

2P_2 kan brukes som bussoppstillingsplass ved cruiseskipanløp.

5 Gågate og torg (2V_1)

Biltrafikk og parkering kan tillates i avmerkete områder.

Myke trafikkanter skal prioriteres.

Tiltak for servering, torghandel og lignende kan tillates.

§ 23 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3)

1 Generelt

Vegetasjonen og topografien i grønnstrukturen inngår i planen og kan ikke endres uten etter avtale med kommunegartner. Det samme gjelder beskjæring eller fjerning av trær. Det vises her til retningslinjer gitt av kommunen for hogst på kommunale areal.

I grønnstrukturen kan oppføring av bygning som har naturlig tilknytning til områdene tillates, når disse ikke er til hinder for den bruken området er regulert til

Grønnstrukturen kan også brukes som uteoppholdsareal for tilgrensende boliger dersom disse er tilgjengelig for allmennheten.

2 Grønnstrukturformål (3G)

Grønnstrukturformålet er friområder som fungerer som buffer mot andre formål. Lekeplasser og gang- og sykkelveger, samt tilhørende tiltak, f.eks. hvileplasser kan etableres.

3 Kombinert Grønnstrukturformål (3X)

Områder med kombinerte grønnstrukturformål skal utformes som kombinasjon mellom friområde og trafikkområde.

Etablering av trasseer for motorisert ferdsel og arealer for parkering kan tillates.

Myke trafikkanter skal alltid prioriteres.

Ferdselsveger og parkeringsarealer som ligger innenfor det kombinerte grønnstrukturformålet skal få "grønt" preg med trær, beplantning, hvileplasser og mest mulig tilrettelegging for gående og syklende.

Kjøreveger skal utarbeides som miljøgate med fartsdempende tiltak.

I grønnstrukturen kan mindre privatiserende tiltak, som legger til rette f.eks. for servering, torghandel og lignende tillates, dersom disse er åpne for publikum

Området 3X_7 kan brukes til parkerings-, festival- og messeområde med scene, messehall, flerbrukshall, utstillingsflate, friareal og teknisk anlegg. Byggverk eller takkonstruksjon med inntil 15 meter byggehøyde tillates etablert. Området må sikres eller fysisk stenges mot jernbanens sporområde.

4 Friområder (3F)

Friområdene skal legge til rette for idrett, fysisk aktivitet, rekreasjon og lek.

Anlegg og installasjoner som er tilknyttet disse funksjonene kan tillates.

Friområdene bør være i kommunalt eie og med kommunalt vedlikeholdsansvar.

5 Park (3P)

Parkområdene har en lignende funksjon som friområdene, men er mer rettet mot rekreasjon og opphold enn mot lek og idrett.

Parkområdene kan være i privat eie og med privat vedlikeholdsansvar.

6 Naturområder (3N)

Områdene kan brukes til fysisk aktivitet og rekreasjon.

Det bør ikke settes i verk tiltak som legger til rette for intensiv bruk av området.

Større fysiske inngrep tillates ikke.

§ 24 LNF-områder (PBL § 11-7 nr. 5)

1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5L)

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

Jordloven gjelder i disse områdene.

2 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5S)

Spredt utbygging med boliger og fritidsboliger kan tillates i området merket med 5S_1.

For etablering av flere enheter (retningslinje: mer enn 3) kreves reguleringsplan.

I området 5S_2 kan det tillates etablering av næringsbedrifter som driver med overnatting og bevertning.

Jordloven gjelder i disse områdene.

§ 25 Sjø og vassdrag

1 Generelt

For vassdragene Rauma og Istra gjelder i tillegg forskriften om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Byggetiltak i sjøen må i tillegg behandles etter havne- og farvannsloven og må legges fram kystverket til uttalelse.

2 Farled (6F_1)

Det er her forbud mot tiltak og fortøyninger som er til hinder for maritim ferdsel.

3 Ankringsområde (6F_2)

Utenfor havneområdene tillates ankring med større båter kun i dette området. Bestemmelsen gjelder ikke fritidsbåter.

4 Friluftsområde sjø (6N_1)

Det settes krav om marinearkeologisk vurdering før fysiske inngrep i sjøbunnen og strandlinjen kan tillates.

5 Friluftsområde vassdrag (6N_2)

Rauma elv og Istra er varig vernede vassdrag og forvaltes etter gjeldende verneplan for vassdrag.

6 Fjordbadet (6N_3)

Området skal utformes som badeplass eller badestrand. Konstruksjoner som legger til rette for bading og badeopplevelse kan tillates.

Området bør sikres mot trafikkarealet i sjø, resp. cruisehavn.

Området bør utformes universelt og det skal legges til rette for at anlegget kan brukes av flere aldersgrupper.

Et sambruk med et innendørs badeanlegg foretrekkes.

7 Gjestehavner (6S_1 til 6S_2)

Tiltak i forbindelse med etablering av gjestehavn kan tillates.

Ved fysiske inngrep i sjøbunnen gjelder planbestemmelsens § 25-4.

Området skal ikke privatiseres, og må være offentlig tilgjengelig både fra land og sjø.

Én drivstoffstasjon for småbåter kan tillates ved området, hvis den er åpen for allmennheten, jf. planbestemmelsens § 25-8, 7. ledd.

8 Småbåthavner (6S_3 til 6S_6)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

Ved fysiske inngrep i sjøbunnen gjelder planbestemmelsens § 25-4.

Det bør avsettes en -1- parkeringsplass for hver tredje båtplass.

På 6S_6 skal det legges til rette for en offentlig båtløsettingsplass.

Langtidsparkering av båtvogner tillates ikke.

Det må legges til rette for en båtslipp for vedlikehold av småbåter. Plassen må utformes slik at malingsrester, olje m.m. kan fanges opp. Med fordel kan dette kombineres med installasjoner tilknyttet bobilparkering.

Én drivstoffstasjon for småbåter kan tillates ved området, hvis den er åpen for allmennheten, jf. planbestemmelsens § 25-7, 4. ledd.

C BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 26 Potensiell fare for skred og steinsprang (PBL § 11-8a)

1 Generelt

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart I – Naturgitte risiko (dok. V-2)* og planbestemmelsens § 9-2.

Følgende skredtyper vises på kartet:

H310_1 – Potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang

H310_2 – Potensiell fare for erosjon

H310_3 – Potensiell fare for kvikkleire

Før tiltak kan settes i verk skal den reelle faren vurderes nærmere.

I forbindelse med forslag om reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise. Der det blir nødvendig må avbøtende tiltak gjennomføres. Sikkerhetskravet gjelder også i anleggsperioden.

2 H310_2 – Potensiell fare for erosjon

I planen vises for enkelhetsskyld den potensielle faresonen langs mindre bekker gjennom løsmasse 20 meter på hver side av bekken. Men byggverk må plasseres i en avstand fra toppen av erosjonsutsatt elveskråning som tilsvarer høyden av skråningen men minst 20 meter.

Det kan ikke settes i verk tiltak før erosjonsfaren er dokumentert.

Det henvises ellers til planbestemmelsenes § 9-2, 4. ledd.

3 H310_3 - Potensiell fare for kvikkleire

Kjente områder med potensial for kvikkleireskred vises grovt. En må være varsom med tiltak i disse områdene.

Byggearbeid som medfører rystelser i grunnen bør unngås.

Stabiliserende tiltak bør vurderes.

I denne sammenhengen henvises det til planbestemmelsens § 9-2, 2. og 3. ledd.

§ 27 Fare for flom og oversvømmelser (PBL § 11-8a)

1 Generelt

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart I - Naturgitte risiko (dok. V-2)*

Her kan det kun tillates oppført bygg som har tilfredsstillende motstandskraft mot oversvømmelser. Om motstandskraften mot oversvømmelser er tilfredsstillende vurderes ved byggesaksbehandlingen.

Kote 2,69 m.o.h. legges til grunn som grense for flomsonen av 100-års stormflo. Rom under kote 2,69 skal ikke innredes til rom for varig opphold.

Hustekniske anlegg som stikkontakter, oljetanker, fyringsanlegg, sikringskasser og lignende må ikke installeres under kote 2,69.

Etablering av transformatorhus tillates ikke.

§ 28 Annet farepotensial

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart II - Samfunnsskapte risiko (dok. V-3)*

1 H350 - brann- og eksplosjonsfare

På grunn av potensielt utslipp av giftige gasser ved brann skal eksisterende anlegg og bygninger som er vanskelig å evakuere ikke utvides og nye skal ikke etableres med mindre det foreligger tilfredsstillende evakueringsplan.

2 H360 - skytebane

Det skal ikke settes i verk tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten på skytebanen, med hensyn til støy, fare og sikkerhet.

3 H370 - høyspentlinjer

Med mindre det blir gjennomført tiltak som opphever faren for stråling og strømstøt, er det forbud mot tiltak som kan komme i konflikt med anlegget eller som ikke skal være utsatt for elektrisk stråling, jf. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg 2005 § 6-4.

§ 29 Støyhensyn

1 Generelt

Bestemmelsene er knyttet til *Faresonekart II – Samfunnsskapte risiko (dok. V-3)* og planbestemmelsens § 9-3.

I områder som er markert med hensynssone støy, er det ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse med mindre støykrav til innendørs og utendørs støynivå oppfylles.

Som støyfølsom bebyggelse regnes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

NB! For at planen er bedre lesbart avviker skravuren til hensynssonene for støy avvikende fra tegnereglene til nasjonal produktspesifikasjon. Den røde sonen vises med rød skravur, mens den gule sonen med gul skravur, jf. T-1442.

2 Hensynssone H210 – rød sone

Det må ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

H210_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H210_2 Vegtrafikkstøy

3 Hensynssone H220 – gul sone

Ved nyetablering av støyfølsom bebyggelse må det vurderes om avbøtende tiltak blir nødvendig.

Det bør ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen uten tilstrekkelige støydempende tiltak.

H220_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H220_2 Vegtrafikkstøy

§ 30 Krav vedrørende infrastruktur (PBL § 11-8 b)

1 H410_ Taubane

I området som er markert som hensynssone for taubane skal det ikke settes i verk tiltak som vil komme i konflikt med en evt. taubane.

Taubanens trasé skal holdes innenfor hensynssonen.

Taubanen skal ikke komme i konflikt med jernbanedrift eller andre eksisterende forhold som veger, stier og tekniske anlegg. Det skal tas hensyn til eventuelle aktiviteter og installasjoner knyttet til festivalområdet (3X_7).

§ 31 H720 – Båndlegg etter lov om naturmangfold (PBL § 11-8 d)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H720_1 – Mjelvabotnen naturreservat

Området er båndlagt etter naturmangfoldloven. Tiltak i området behandles etter verneforskrift for Mjelvabotn naturreservat og "Forvaltningsplan for Mjelvabotn naturreservat i Rauma kommune i Møre og Romsdal".

§ 32 H730 – Båndlegging etter lov om kulturminne (PBL § 11-8d)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H730_1 – Automatisk fredete kulturminner

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner.

Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor.

2 H730_2 – Raumabanen

Området er forslått vernet etter lov om kulturminner.

Tiltak som kan komme i konflikt med verneformålet må ikke settes i verk.

For alle tiltak i området må kulturmyndighetene konsulteres.

Hvis området er vernet etter lov om kulturminner, vil verneforskriftene gjøre seg gjeldende.

§ 33 H810 – Krav om felles planlegging (PBL § 11-8e)

Det er sterkt behov for helhetlig planlegging og felles infrastruktur.

Kravet om felles regulering gjør seg gjeldende, når det blir større utbygging i området, eller dagens situasjon endres vesentlig.

Det er krav om reguleringsplan helst for hele det markerte området.

I disse områdene kan det være aktuelt med flere byggetrinn og rekkefølgebestemmelser.

§ 34 H910 – Gjeldende planer skal fortsatt gjelde (PBL § 11-8f)

I området avsatt til Hensynssone H910_Detaljering skal gjeldende reguleringsplaner, fortsatt skal gjelde inntil bruken og utformingen av området er avklart gjennom ny helhetlig reguleringsplan, som er godkjent av jernbaneverket.

D RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

§ 35 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8c)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H560_1 – svært viktige naturverdier (kategori A)

I områder hvor det er naturverdier av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig) i naturbasen fra Direktoratet for naturforvaltning skal fysiske inngrep og treslagskifte unngås og hogst bør helst bare foregå som plukkhogst.

2 H560_2 – viktige naturverdier (kategori B)

I områder hvor det er naturverdier av regional verdi (tilsvarende kategori B = viktig) i naturbasen fra Direktoratet for naturforvaltning bør fysiske inngrep og treslagskifte unngås. Det må forligge en klar overvekt av samfunnsmessige grunner for å gi tillatelse til inngrep som forringer naturverdiene.

3 H560_3 – lokalt viktige naturverdier (kategori C)

I områder hvor det er naturverdier av lokal verdi (tilsvarende kategori C = lokalt viktig) i naturbasen fra Direktoratet for naturforvaltning skal tiltak og fysiske inngrep bare tillates etter en grundig vurdering av ulempene for naturverdiene.

4 H560_4 – elveos

Tiltak og motorferdsel i hensynssonen skal kun tillates etter grundig utredning og vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmiljø og landskapsbildet samt dyre- og planteliv.

5 H560_5 – INON

I områder avsatt til hensynssone – bevaring naturmiljø (inngrepsfrie naturområder i Norge, inngrepsfri sone 2: 1-3 km) bør det ikke settes i verk tiltak. Tiltak som likevel skal etableres innenfor sonen må vurderes og utredes særskilt i henhold til virkning på naturmiljøet, samfunnsnytte og nødvendighet.

§ 36 Soner med angitte særlige hensyn – bevaring av kulturmiljø (PBL § 11-8c)

Bestemmelsene er knyttet til *Hensynssoneplan for natur- og kulturmiljø (dok. V-4)*

1 H570_1 - Automatisk fredete kulturminner/ uavklart vernestatus

I området er det stor sannsynlighet for det er automatisk fredete kulturminner skjult under markoverflaten, eller det er allerede funnet kulturminner med for tiden uavklart vernestatus.

Det skal ikke settes i verk tiltak før området er frigitt av kulturmyndighetene.

2 H570_2 - Listeførte kirker

Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.

3 H570_3 - vedtaksfredete objekter

Alle inngrep i vedtaksfredete kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning. Det er ikke anledning til å dispensere for tiltak som innebærer vesentlige inngrep i kulturminnet.

4 H570_4 - verdifullt kulturmiljø

Bebyggelse eller tiltak bør føyes inn i den kulturhistoriske sammenhengen som finnes på stedet. Utforming, materialvalg, fargesetting, størrelse og plassering bør tilpasse stedets karakter og den typiske arkitekturen i området, slik at det historiske stedsbildet blir best mulig bevart.

* * *



Adresse

Storgata 28B, 6300 ÅNDALSNES

Dato for energimerking

04.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-345368

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

180777857

Gårdsnummer

26

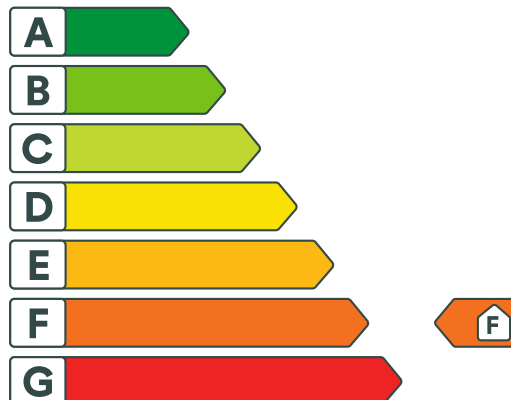
Bruksnummer

158

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1969

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

239,62



Storgata 28B, 6300 ÅNDALSNES

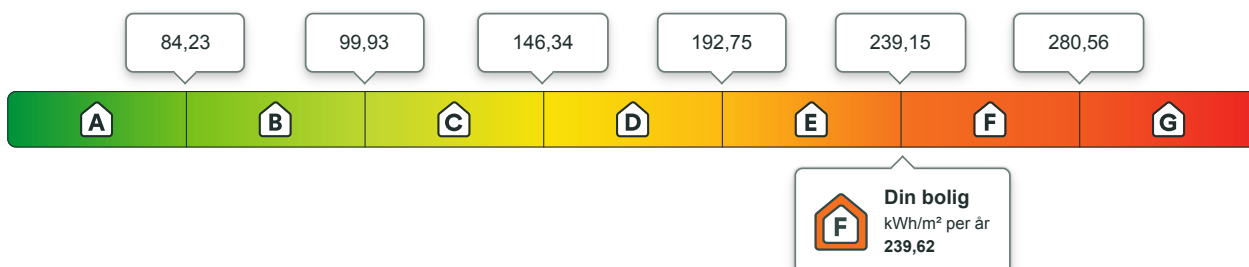


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
32 069,82

kWh/m² per år
225,84

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Storgata 28B, 6300 ÅNDALSNES



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Storgata 28B, 6300 ÅNDALSNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletsamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletsamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletsaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletsaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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. Monter 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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. Kjøøl- 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Storgata 28A - Nabolaget Åndalsnes sentrum - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Åndalsnes ungdomsskole	2 min	🚶
Linje 420, 423, 424, 482, 483	0.2 km	
Åndalsnes stasjon	8 min	🚶
Linje R65	0.7 km	
Molde Lufthavn, Årø	1 t 33 min	✈️

Skoler

Åndalsnes barneskole (1-7 kl.)	1 min	🚶
231 elever, 14 klasser	0.1 km	
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min	🚶
200 elever, 9 klasser	0.2 km	
Rauma videregående skole	5 min	🚶
300 elever	0.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Kople Grand Hotel Åndalsnes	4 min	🚶
Åndalsnes Sentrum	8 min	🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

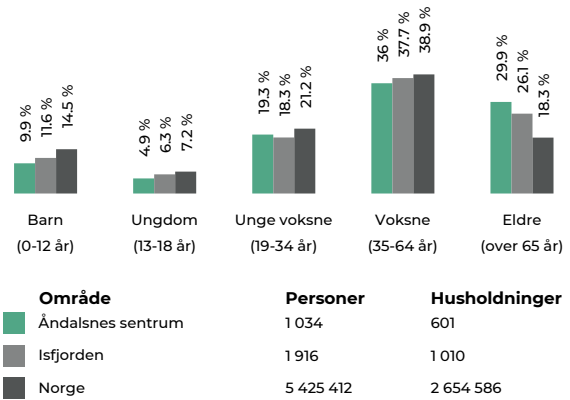
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Myra barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
40 barn	0.3 km	
Preg barnehager Åndalsnes (1-5 år)	8 min	🚶
53 barn	0.7 km	
Åndalsnes naturbarnehage (1-5 år)	22 min	🚶
40 barn	1.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Åndalsnes	8 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km	
Rema 1000 Åndalsnes	9 min	🚶
Søndagsåpent	0.8 km	



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

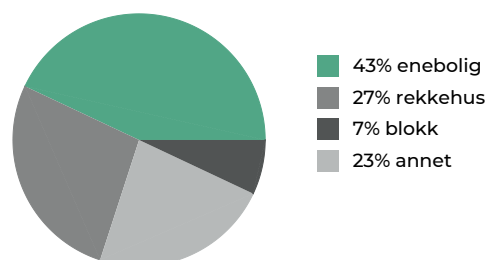
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

🏠	Raumahallen Aktivitetshall	2 min 🚶 0.2 km
🏠	Øran idrettsanlegg Fotball, friidrett	13 min 🚶 0.8 km
🏊	Kick Rauma	6 min 🚶
🏊	Helsebanken Åndalsnes	7 min 🚶

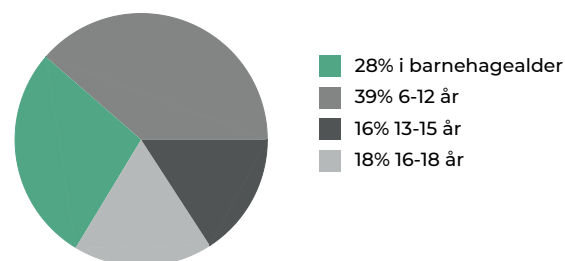
Boligmasse



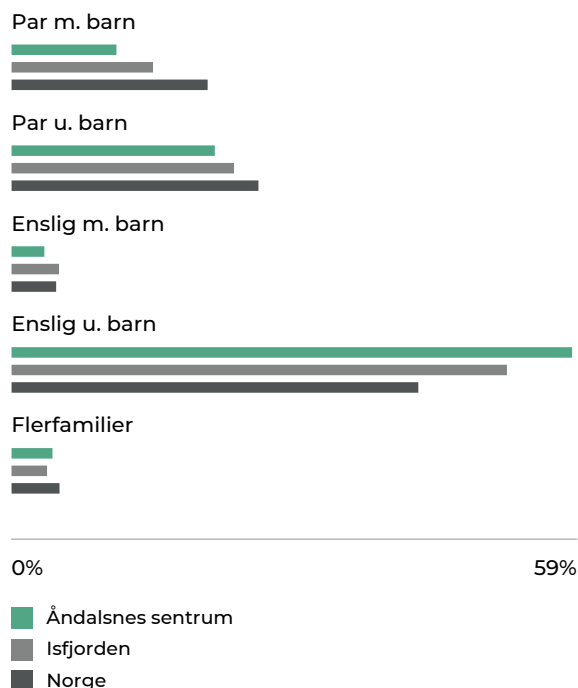
Varer/Tjenester

🏪	ALTI Rauma	11 min 🚶
🏪	Vitusapotek Åndalsnes	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

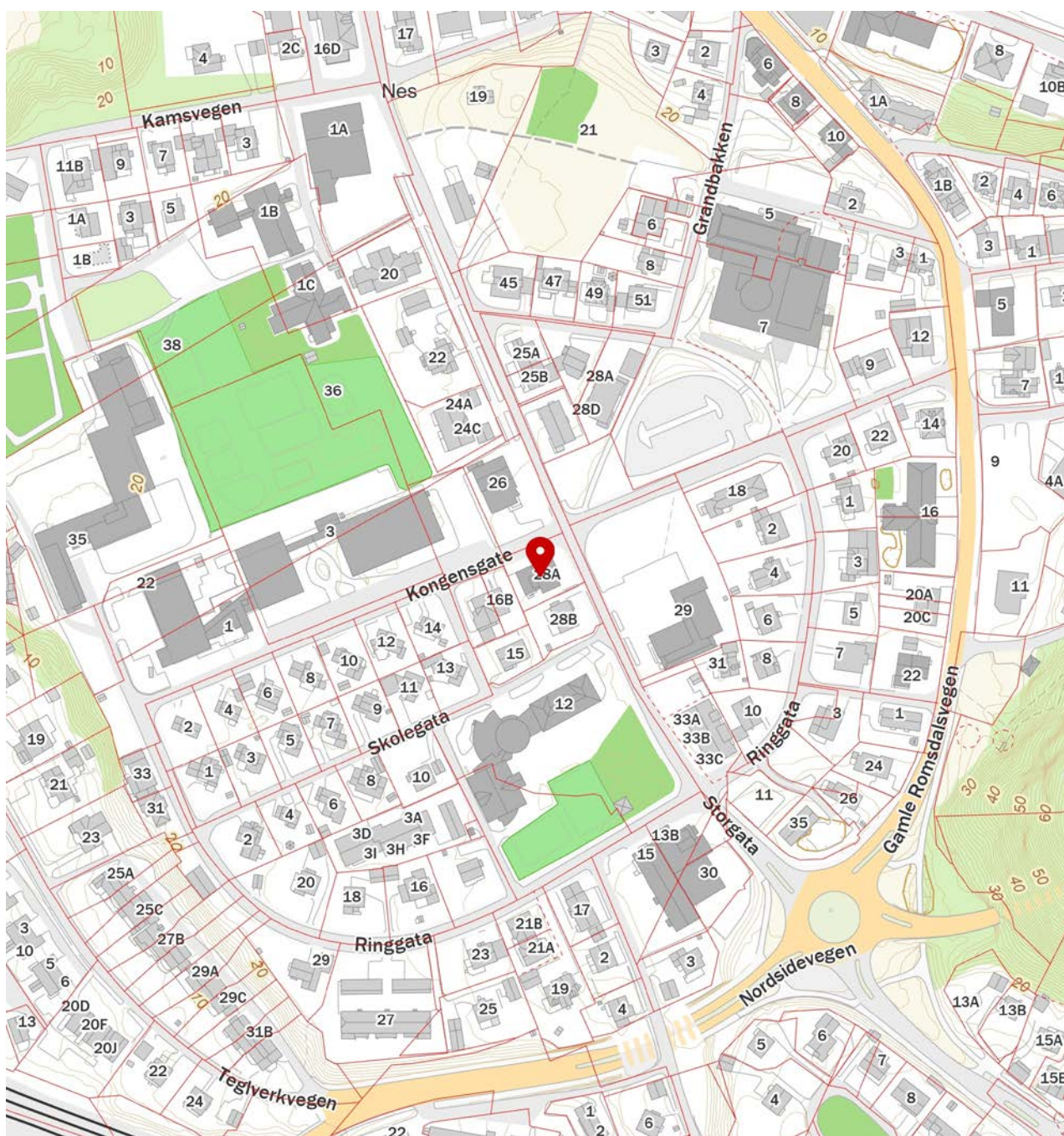
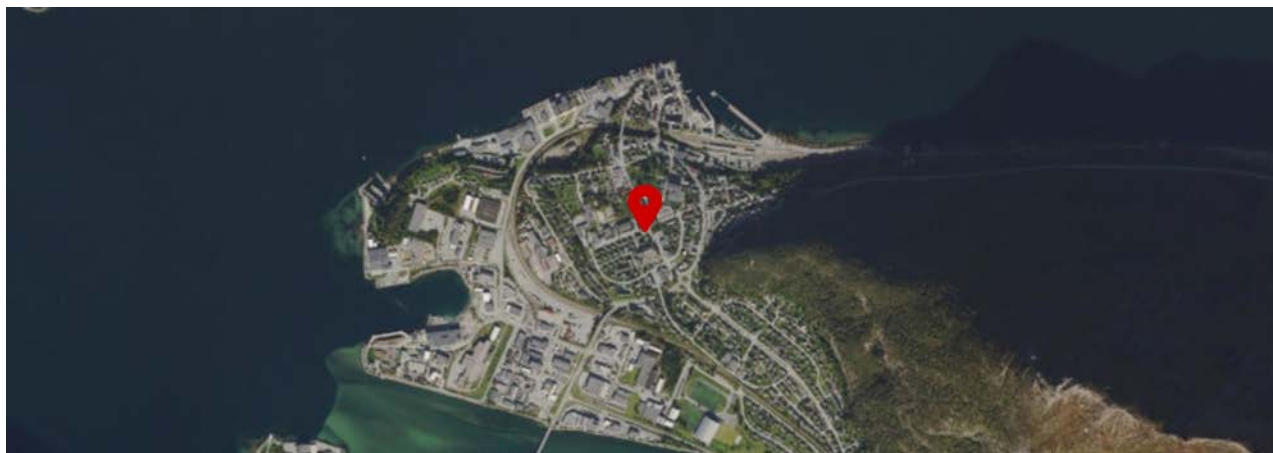


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

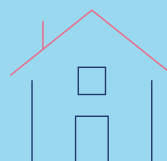
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0204/26

Adresse: Storgata 28A, 6300 ÅNDALSNES, gnr. 26, bnr.
287, snr. 1 i Rauma kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/