

Hensvegen 177

ISFJORDEN

notar



Prisantydning Kr. 2 350 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 187/187 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Hensvegen 177

Enebolig med nyere bad, vaskerom og kjøkken - 3 sov - sentral beliggenhet

Adresse	Hensvegen 177 6320 ISFJORDEN
Prisantydning	Kr 2 350 000,-
Omkostninger	Kr 77 740,-
Totalpris	Kr 2 427 740,-
BRA-i/BRA Total	187/187 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1955
Soverom	3
Etasje	2

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Hensvegen 177!

Enebolig over tre plan med sentral beliggenhet i Isfjorden sentrum.

Boligen inneholder blant annet vaskerom og ellers uinnredede rom i kjeller. I hovedetasje er det entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom. Overetasje består av gang m/trapp, kott, bad under oppussing/renovasjon, stue/kjøkken under oppussing/renovasjon og soverom.

Eiendommen ligger i Isfjorden sentrum - med barnehage, skole og dagligvare. Også kort vei til Åndalsnes sentrum, med det meste av fasiliteter. Fantastiske turmuligheter i umiddelbar nærhet!

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	28
Plantegning	29
Budgivning	115

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



















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentrumsnært i Isfjorden. Gangavstand til barnehager, barneskole og butikker. Nært turterreng. Det er ca. 8 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hensvegen 177, 6320 ISFJORDEN

OPPDRAGSNUMMER

15-0151/25

SELGER

Isfjorden Chalet AS

MATRIKKEL

Gårdsnummer 43, bruksnummer 98, , ideell andel 1/1. i Rauma kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv. Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av elektrisitet og fossilt brensel.

TOMT

Eiet tomt på 668 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomt er opparbeidet med plen, støttemur, prydbusker og trær. Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt med elbilader montert på husvegg.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.10.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1955

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1955 og har en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon.

Fundamentene er naturgitt skjult, og det er ingen dokumenterte opplysninger om type fundamenter. Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Grunnmuren er av betong med sparestein og er malt utvendig.

Dreneringen er av ukjent type og omfang, og er trolig fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og eternittplater. Det er ukjent om ytterveggene er isolert.

Boligen har et saltak med en takkonstruksjon oppført i tresperrer med et uinnredet loft fra byggeåret. Deler av loftskonstruksjonen er etterisolert. Taktekingen består av korrigerede, malte stål- eller aluminiumsplater.

Renner og nedløp er utført i metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Vinduene i første etasje er hovedsakelig skiftet ut til PVC med 2-lags glass, med unntak av vinduene i entré som er trevinduer med 2-lags glass. I andre etasje og i kjelleren er det trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder. Hovedytterdøren er en eldre teakdør, balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass, og kjellerdøren er en tredør av nyere årgang.

Eiendommen har en sydvendt veranda oppført i tre, med utgang fra stuen. Deler av verandaen har en åpen hagestue med overbygget tak. Rekkverket er av tre. Under deler av verandaen er det tilordnet et dreneringssystem med takplater av metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp avsluttes med utkast direkte mot terreng inntil grunnmur. Løsningen gir mangelfull vannhåndtering og avviker fra anbefalt utførelse som krever at overflatevann skal ledes bort fra bygning for å unngå fuktskader.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende trekledning kombinert med eternittplater (asbestholdig materiale). Det er ukjent om ytterveggene er isolert, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller eventuelle etterisoleringstiltak. Kledningen har stedvis tydelig slitasje og oppsprekking av maling, samt partier med værslitt overflate og mulige fuktpåvirkede områder. Avvikene tyder på at kledningen ikke lenger ivaretar sin funksjon som værbeskyttelse fullt ut. Eternittplatene er eldre, men fremstår tilsynelatende intakte og uten synlige brudd. Asbestholdige plater er ikke farlige når de sitter uskadd og uforstyrret på veggen, men materialet kan være helseskadelig dersom det oppstår støv ved boring, kutting, sliping eller rivning. Dette innebærer en potensiell helsefare ved fremtidige vedlikeholds- eller rivningsarbeider, og det stilles særskilte krav til håndtering, transport og deponering av asbestholdig avfall i henhold til forskrift om utførelse av arbeid

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er observert støv, byggrester og eldre materialer på loftet, samt enkelte partier med misfarging og fuktmerker på undertaket. Det ble ikke påvist forhøyede verdier med tilkomstmuligheter på befaringen, fuktmerker i taket kan indikere at konstruksjonen periodevis utsettes for kondensering. Loftet bærer preg av mangelfull ventilasjon. Mangel på ventilasjon kombinert med ujevn isolering øker risikoen for kondensering og oppfukting av trekonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer - eldre årgang

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i vinduene av eldre årgang fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket.

Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

- Utvendig - Vinduer - nyere årgang

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer av PVC mangler beslag under vinduene. Beslag har som funksjon å lede vann bort fra underkant av vindu og hindre at nedbør trenger inn bak omrammingen eller ned i veggkonstruksjonen. Manglende beslag gjør at vann kan renne ned langs veggen og samle seg i overgangen mellom vindu og kledning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Innvendig - Overflater - kjeller

Avvik: • Det er avvik:

Kjelleren består hovedsakelig av ubehandlede betong- og murkonstruksjoner med synlige tegn til fukt og avskalling på vegger og gulv. Deler av overflater bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det er registrert misfarging, saltutslag og områder med løs puss på grunnmurer. Enkelte rom er delvis oppført og etterisolert, mens andre deler fremstår uinnredet og rå. Det er også et eldre toalettrom under trappen med enkel standard (ikke i bruk, vann er frakoblet).

- Innvendig - Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

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

Kjelleren består i hovedsak av åpne mur- og betongkonstruksjoner, med unntak av to rom som er delvis innredet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i rommet som er påbegynt innredet. I bunnsvillen ble det målt 22,1 vektprosent på det meste. Fuktmålinger under 17% er tørt/normale forhold, over 17% er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Misfarging på murflater og synlig avskalling av maling og puss. Dette er typisk for eldre kjellere som opprinnelig ble oppført uten moderne fuktsikring eller isolasjon.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det er registrert flere kabler som ikke er festet tilstrekkelig i 2. etasje, det er ukjent om disse ledningene er tilkoblet strøm.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringen rundt bygningen er av ukjent type og omfang. Basert på alder og utførelse vurderes det som sannsynlig at dreneringen er fra byggeåret. Eldre dreneringssystemer mangler grunnmursplast og ofte tilfredsstillende drensledning i korrekt høyde, og har dermed begrenset funksjon.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater 2. etasje

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis påvist synlige skader og slitasje på innvendige overflater. Flere vegg- og himlingsflater har merker, hull, uferdige overganger og rester etter demontert materiale. Deler av etasjen fremstår som uferdig og under pågående oppussing. Enkelte overflater er demontert eller delvis revet, og det er tegn til tidligere fuktskader eller misfarging enkelte steder.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

• Pipevanger er ikke synlige.

- Innvendig - Kjellertrapp

Avvik: • Trappen har store skader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

Boligen ble kjøpt i 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Da det ikke er drenering, kan vannet trenge gjennom veggen og inn i kjelleren.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Dahle Vvs AS

Beskrivelse: Total rehabilitering av baderom 1st etasje. Kjeller: rehabilitering av vaskerom (nye rør og smart varmtvannstank)

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Total rehabilitering av baderom 1st etasje.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ja. Sendt til kommune.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Dahle Vvs AS

Beskrivelse: Vann og avløp har blitt rehabilitert i først etasje og i kjeller.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Ingen drenering.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Det er en takrenne som er bøyd og lekker vann.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Siden huset er gammelt, er ikke alle gulvene flate.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mifo AS

Beskrivelse: Ny elektrisk installasjon av bolig.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladestasjon fra Easee.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Giedrius Strekketak Giedrius Stasauskas

Beskrivelse: Endre/forsterk treunderlaget på terrassen.

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

Ja

Beskrivelse: Et rom i kjeller har blitt endret til å være en vaskerom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Søknad godkjent av kommune.

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:

2024:

- Renoverte bad i 2024/bad.
- Kjøkkeninnredning fra 2024/25, innredningen er trolig fra IKEA.
- Ifølge selgere er ble anlegget totalt rehabilitert i 2024/2025.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Eiendommen følger eldre reguleringsplan 'Heen bygningsdistrikt' (plan-ID 632001452) og 'Reguleringsplan for et område vest for Harbakken' (plan-ID 632000558).. 17.06.1952 og 16.12.1958

Eiendommen følger Kommunedelplan Isfjorden 2017-2027, med ikrafttredelse 14.11.2017. I kommuneplanen er 668 kvm avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (områdenavn 1B), 201 kvm til Naturområde, Nåværende (områdenavn o_6N), og 254 kvm til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende (områdenavn 5L).

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. Dette inkluderer hensynssone for støy som rød sone (H210_1) og gul sone (H220_1) i henhold til T-1442, og hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern (H720_1).

Berørte datasett:

100-meter belte kyst, Arter av nasjonal forvaltningsinteresse, Kvikkleire, Marin grense, Mulighet for marin leire, Naturtyper i Norge - landskap, Naturvernområder, SR16 - Skogressurskart 16x16 meter, Stormflo, Tettsteder, Aktsomhetskart for kvikkleireskred, FKB-AR5, Løsmasser N50/N250, Marine Naturtyper - DN håndbok 19, Naturtyper - verdsatte, Naturtyper på land og i ferskvann (HB13), Radon, Store fjellskred, Støykartlegging veg etter T-1442, Vannforekomster

Se vedlagt områdeanalyse for mer informasjon.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovner og vedovn, samt gulvvarme på badet.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen på Hensvegen 177 har parkering på egen tomt. Innkjøringen er gruslagt, og det er montert en elbilader på husveggen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. 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 UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rauma kommune opplyser om at det ikke foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i deres arkiver. Videre opplyser kommunen om at det ikke foreligger originale bygningstegninger av huset.

Dog har meglerforetaket mottatt tegninger av bruksendring for hovedetasjen av boligen, men ikke for øvrig etasje.

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 tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan,

avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

INNHold

2. Etasje: Gang m/trapp, kott, bad under oppussing/renovasjon, stue/kjøkken under oppussing/renovasjon og soverom

1. Etasje: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom og bad

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2024/25 med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er integrert. Det er et frittstående frys/kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Ventilatoren lager ulyder ved oppstart og når den slås av.

Bad

Badet i 1. etasje ble renovert i 2024. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk, men rommet mangler tilluft. Gulvet har over 25 mm høydeforskjell fra terskel ved dør til topp slukrist, og det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Rommet har plastsluk med smøremembran og synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk.

Toalettrom

I kjelleren er det et eldre toalettrom under trappen med enkel standard. Rommet er ikke i bruk og vannet er frakoblet.

Innvendige overflater

Gulv: I 1. etasje er det klikkvinyll i entré og laminatgulv i resterende oppholdsrom. 2. etasje har gulvflater av vinylbelegg, teppebelegg og laminat. Kjelleren har ubehandlede betonggulv. Vegger: 1. etasje har malte glatte vegger. I 2. etasje er det malte plater og tapet. Kjelleren har ubehandlede betong- og murkonstruksjoner med misfarging, saltutslag og områder med løs puss. Himling: I 1. etasje er det malte plater og spiler av tre. 2. etasje har malte plater i taket. Overflatene i 1. etasje er nyoppusset. I 2. etasje er det stedvis synlige skader, merker, hull, uferdige overganger og rester etter demontert materiale. Deler av etasjen fremstår som uferdig. Kjellertrappen i tre er fra byggeår og har store skader.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har nytt rør-i-rør opplegg. Stoppekran er plassert i kjellerrom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast i boligen. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Det er ikke etablert luftespalte i vinduene som er av PVC.
- Varmtvannstank: Det er installert en varmtvannstank på 283 liter av nyere årgang. Den er plassert i et kjellerrom med sluk og er fast tilkoblet.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert i 2024/2025. Sikringsskap er plassert i stuen i 1. etasje. I 2. etasje er det registrert flere kabler som ikke er festet tilstrekkelig, og det er ukjent om disse er tilkoblet strøm.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

AREALER

BRA - i: 187 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m²

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, stue/kjøkken, 3 soverom og bad

2. etasje

BRA-i: 66 m² Gang m/trapp, kott, bad under oppussing/renovasjon, stue/kjøkken under oppussing/renovasjon og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 746,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiling, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 505,- pr 2024

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 568 112,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 272 446,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 2 350 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 58 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 77 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 427 740,- (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:

1539/43/98:

01.12.1950 - Dokumentnr: 3677 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

22.11.2002 - Dokumentnr: 8920 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om naturreservat

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1946 - Dokumentnr: 1175 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1539 Gnr:43 Bnr:7

GRUNNBOKSDATO

25.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

WaterCircles

POLISENUMMER

101228610

DIVERSE OPPLYSNINGER**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

06.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke 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 bygningssakyndig 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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler 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 meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Plantegning

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

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 lenger 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

HENSVEGEN 177

Plantegning dagens innredning/bruk

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

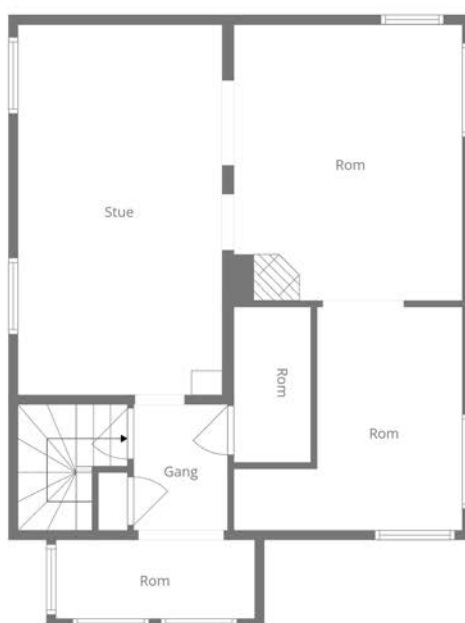
Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0151/25	

Selger 1 navn
Geoffrey Alexis Gregoire Armand Werner

Gateadresse	
Hensvegen 177	
Poststed	Postnr
ISFJORDEN	6320

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

WaterCircles

Polise/avtalenr.

101228610

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

Beskrivelse

Da det ikke er drenering, kan vannet trenge gjennom veggen og inn i kjelleren.

Document reference: 15-0151/25

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse

Ladestasjon fra Easee.

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

Endre/forsterk treunderlaget på terrassen.

Arbeid utført av

Giedrius Strekktak Giedrius Stasauskas

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

Et rom i kjeller har blitt endret til å være en vaskerom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad godkjent av 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

24 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ 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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.
- ☐ 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
Geoffrey Werner	85855f306509791ab96e7 2b13f6084a41424c825	14.11.2025 07:12:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0151/25

- 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



Enebolig



Hensvegen 177 , 6320 ISFJORDEN



RAUMA kommune



gnr. 43, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 21039-2222

Referansenummer: CM9074

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 er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1955 og har tradisjonell bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og eternittplater. Grunnmur er av betong med sparestein, og takkonstruksjonen består av tresperrer med saltak tekking med metallplater. Vinduer i 1. etasje er hovedsakelig skiftet til PVC, mens vinduene i 2. etasje og kjeller er eldre trevinduer med 2-lags glass. Boligen har eldre dreneringsløsning, trolig fra byggeåret. Innvendig er 1. etasje nyoppusset med moderne kjøkken, bad og overflater og oppgraderte tekniske installasjoner som nytt el-anlegg og rør-i-rør-system. 2. etasje har eldre overflater med uferdige rom som er påbegynt oppusset. Kjelleren består i hovedsak av ubehandlede mur- og betongflater uten fuktsikring og er kun egnet som lager. Standard vurderes samlet som middels til lav, med nyere tiltak i hovedetasjen som trekker opp helhetsinntrykket, mens eldre konstruksjoner, drenering, fasader, kjeller etc trekker standarden ned.

GENRELL INFO:

Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600 - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med uinnredet loft fra byggeår. Deler av loftkonstruksjonen er etterisolert. Boligen har korrigerende malte stål/aluminiumsplater som taktekking, eksakt alder er ikke kjent. Renner og nedløp er i metall. Fastmonterte stige-trinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og taktekking:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og eternittplater. Ukjent om yttervegger er isolert.

Vinduer:

Samtlige vinduer i 1. etasje er skiftet ut til PVC og har 2-lags glass, med unntak av vinduene i entré som er trevinduer med 2-lags glass. I 2. etasje og kjeller er det trevinduer med 2-lags glass, alder er ukjent, vinduene er ikke stemplet med fabrikkår.

Ytterdør:

Boligen har teak hovedytterdør av eldre årgang, malt balkongdør i tre med 2-lags glass og kjellerdør i tre av nyere årgang. Normal slitasje på dørene.

Veranda:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 24 kvm med utgang fra stue. Deler av veranda har åpen hagestue med overbygget tak. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Under deler av verandaen er det tilordnet drenerings system med takplater av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I 2. etasje er det gulvflater av vinylbelegg, teppebelegg og laminat, malte plater og tapet på veggene, malte plater i innvendig tak. 1. etasje er nyoppusset, i entré er det klikkvinyl på gulv, resterende oppholdsrom har laminatgulv, malte glatte vegger og malte plater og spiler av tre i innvendige tak. Kjelleren består hovedsakelig av ubehandlede betong- og murkonstruksjoner. Overflater bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det er registrert misfarging, saltutslag og områder med løs puss på grunnmur. Enkelte rom er delvis oppforet og etterisolert, mens andre deler fremstår uinnredet og rå.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stuene i 1 og 2. etasje. 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.

Rom under terreng:

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng med unntak av et rom som er påbegynt innredet og eldre kjellerrom mot sørvest. Kjellere på denne tiden ble bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlag.

Trapper:

Fra 1. etasje til 2. etasje er det malt tretrapp i fra byggeår. Kjellertrapp fra byggeår oppført i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Renovert bad i 2024/bad. Selger har faktura fra Dahle VVS og Mifo, trolig er membran og flis lagt ved egeninnsats. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekk, rommet mangler tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte glatte veggflater, spiler av tre i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2024/25, innredningen er trolig fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsrør:

Boligen har nytt rør-i-rør opplegg, stoppekran i kjellerrom. Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Det er ikke etablert luftespalte i vinduene som er av PVC.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på 283 liter av nyere årgang, plassert i kjellerrom som er påbegynt innredet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast tilkobling.

El-anlegg:

Ifølge selgere er ble anlegget totalt rehabilitert i 2024/2025. Arbeid er opplyst å være utført av Mifo, sikringsskap plassert i stue i 1. etasje. Ifølge selgere ble inspeksjon/tilsyn (av elsikkerhet Vest AS) var planlagt gjennomført 14. september, men den ble utsatt av inspektøren selv uten at det ble gitt en ny dato.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:

Drenering av ukjent type/omfang. Drenering er trolig fra byggeår.

Fundamenter og grunnmur:

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 betong med sparestein. Grunnmur er malt utvendig. Riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

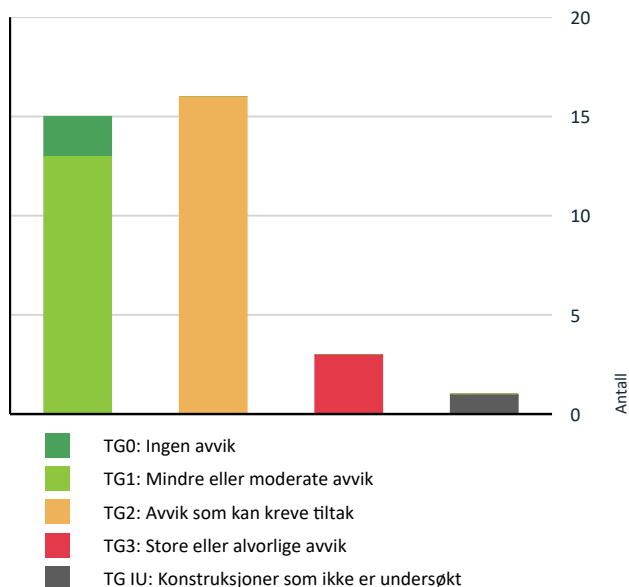
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

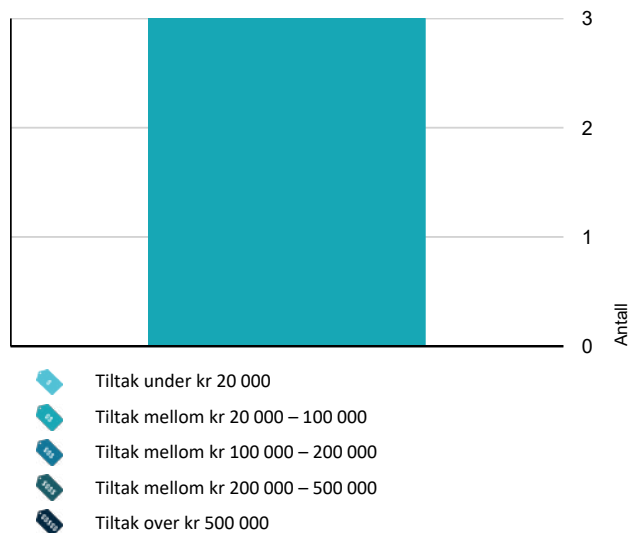
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre årgang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - nyere årgang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Med unntak av 1. etasje som er oppusset og oppgradert teknisk anlegg har boligen gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer dels preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. 1. etasje er oppusset, og større deler av teknisk anlegg, som det elektriske, vann og avløpsledninger er oppgradert. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har korrigerende malte stål/aluminiumsplater som taktekking, eksakt alder er ikke kjent. Besiktet fra bakkenivå.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG1 er gitt i bakgrunn av synlige forhold, taktekking virker godt vedlikeholdt, trolig nylig lakkert/malt. Ingen lekkasje i taket registrert i fra kaldloftet.



Takside i fra sør.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp avsluttes med utkast direkte mot terreng inntil grunnmur. Løsningen gir mangelfull vannhåndtering og avviker fra anbefalt utførelse som krever at overflatevann skal ledes bort fra bygning for å unngå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvannet bør ledes bort fra grunnmuren ved å etablere tette avløpsrør fra nedløpene til dreneringssystemet eller til en egnet overvannsledning. Dersom dette ikke er praktisk mulig, bør det monteres faste utkast eller forlengelser på nedløpene slik at vannet ledes minst tre meter bort fra bygningen. Terreng rundt grunnmuren bør formes med fall minimum 1:50 bort fra vegg, slik at vannet naturlig renner vekk fra konstruksjonen. Dersom tiltaket ikke utføres, vil vann fra taket fortsette å renne ut langs grunnmuren og påføre konstruksjonen gjentatt fuktpåkjenning. Over tid kan dette føre til at vann trekker inn i grunnmur og gulv på grunn, med risiko for kapillært oppsug, misfarging og nedbrytning av puss og maling. Langvarig fuktbelastning kan også gi saltutslag, frostsprengning og redusert levetid på konstruksjonen.



Skadet/frostsprengt taknedløp.

Tilstandsrapport



Eksempel på taknedløp som er avsluttet over terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og eternitplater. Ukjent om yttervegger er isolert.

Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene når platene er montert på vegg uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

Vurdering av avvik:

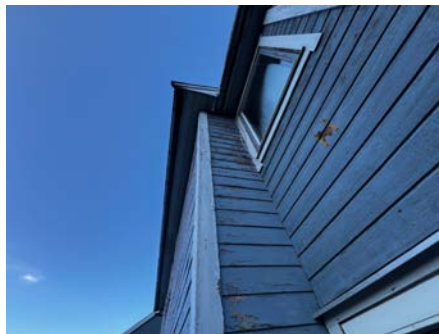
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende trekledning kombinert med eternittplater (asbestholdig materiale). Det er ukjent om ytterveggene er isolert, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller eventuelle etterisoleringstiltak. Kledningen har stedvis tydelig slitasje og oppsprekking av maling, samt partier med værslitt overflate og mulige fuktpåvirkede områder. Avvikene tyder på at kledningen ikke lenger ivaretar sin funksjon som værbeskyttelse fullt ut. Eternittplatene er eldre, men fremstår tilsynelatende intakte og uten synlige brudd. Asbestholdige plater er ikke farlige når de sitter uskadd og uforstyrret på veggen, men materialet kan være helseskadelig dersom det oppstår støv ved boring, kutting, sliping eller rivning. Dette innebærer en potensiell helsefare ved fremtidige vedlikeholds- eller rivningsarbeider, og det stilles særskilte krav til håndtering, transport og deponering av asbestholdig avfall i henhold til forskrift om utførelse av arbeid

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å innhente nærmere informasjon om veggkonstruksjonens oppbygning og isolasjonsgrad dersom dette ikke er kjent. For videre vedlikehold eller planlagt rehabilitering bør det gjennomføres en kontrollert vurdering av kledningen, inkludert sjekk for råte. Dersom eternittplatene skal fjernes eller erstattes, må dette utføres av virksomhet med godkjenning for håndtering av asbest, og alt avfall skal emballeres og leveres til godkjent mottak. Ved fremtidig oppgradering av veggene bør det vurderes å etterisolere og etablere moderne vindspærre og lufttet kledning for å tilfredsstille dagens krav til varmeisolasjon og fuktsikring. Uavklart oppbygning og manglende dokumentasjon på isolasjon gjør det vanskelig å vurdere veggens varme- og fuktegenskaper. Dersom veggene ikke er isolert, vil det medføre høyere varmetap og lavere energieffektivitet enn dagens standard. Eldre og slitt trekledning vil ha redusert beskyttelsesevne mot fukt, og dette kan over tid føre til nedbrytning av underliggende konstruksjon.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med uinnredet loft fra byggeår. Deler av loftkonstruksjonen er etterisolert.

Vurdering av avvik:

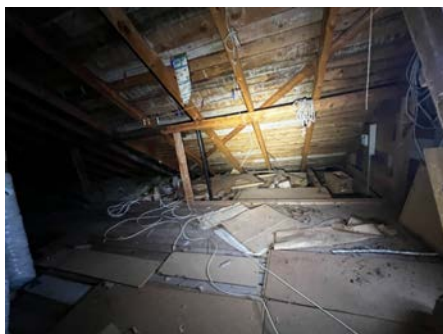
- Det er avvik:

Det er observert støv, byggrester og eldre materialer på loftet, samt enkelte partier med misfarging og fuktmerker på undertaket. Det ble ikke påvist forhøyede verdier med tilkomstmuligheter på befaringen, fuktmerker i taket kan indikere at konstruksjonen periodevis utsettes for kondensering. Loftet bærer preg av mangelfull ventilasjon. Mangel på ventilasjon kombinert med ujevn isolering øker risikoen for kondensering og oppfukning av trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet bør ryddes og isolasjonen legges jevnt. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon ved raft og møne for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Eventuelle fuktmerker bør følges opp for å avdekke årsak, og skadet materiale bør skiftes ut ved behov. Mangelfull ventilasjon og ujevn isolering kan føre til kondens og oppfukning av takkonstruksjonen. Over tid kan dette gi råte, muggvekst og forkortet levetid på materialene



Oversiktsbilde.



Fuktmåling, 12,3 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

TG 2 Vinduer - eldre årgang

I 2. etasje og kjeller er det trevinduer med 2-lags glass, alder er ukjent, vinduene er ikke stemplet med fabrikkår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Karmene i vinduene av eldre årgang fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning. Dette vil redusere vinduenes levetid og kan på sikt gi dårligere tetthet, varmetap, trekk og problemer med funksjon ved åpning og lukking.



Mugg på innvendig vinduskarm på grunn av kondens.

TG 2 Vinduer - nyere årgang

Samtlige vinduer i 1. etasje er skiftet ut til PVC og har 2-lags glass, med unntak av vinduene i entré som er trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Vinduer av PVC mangler beslag under vinduene. Beslag har som funksjon å lede vann bort fra underkant av vindu og hindre at nedbør trenger inn bak omrammingen eller ned i veggkonstruksjonen. Manglende beslag gjør at vann kan renne ned langs veggen og samle seg i overgangen mellom vindu og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres korrekt utformede beslag under vinduene for å sikre god vannavrenning. Beslagene skal ha tilstrekkelig fall og føres ut forbi omrammingen slik at vann ledes vekk fra veggen. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging bak kledningen. Over tid kan dette føre til oppfukting av veggkonstruksjonen, misfarging, råte og forkortet levetid på både kledning og vindusomramming.



Eksempel på vinduer som mangler beslag under vindu.

TG 1 Dører

Boligen har teak hovedytterdør av eldre årgang, malt balkongdør i tre med 2-lags glass og kjellerdør i tre av nyere årgang. Normal slitasje på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 24 kvm med utgang fra stue. Deler av veranda har åpen hagestue med overbygget tak. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Under deler av verandaen er det tilordnet drenerings system med takplater av metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 3 Overflater 2. etasje

I 2. etasje er det gulvflater av vinylbelegg, teppebelegg og laminat, malte plater og tapet på veggene, malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis påvist synlige skader og slitasje på innvendige overflater. Flere vegg- og himlingsflater har merker, hull, uferdige overganger og rester etter demontert materiale. Deler av etasjen fremstår som uferdig og under pågående oppussing. Enkelte overflater er demontert eller delvis revet, og det er tegn til tidligere fuktskader eller misfarging enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene bør ferdigstilles og utbedres med nødvendig reparasjon, sparkling og overflatebehandling. Vegger og himling bør ferdigstilles med nytt dekkende materiale for å oppnå normal standard. Pågående oppussingsarbeid bør fullføres av fagperson dersom tiltakene omfatter konstruktive endringer. Uferdige og skadde overflater gir redusert estetisk og teknisk standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av 2. etasje.

TG 2 Overflater - kjeller

Kjelleren består hovedsakelig av ubehandlede betong- og murkonstruksjoner. Overflater bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det er registrert misfarging, saltutslag og områder med løs puss på grunnmur. Enkelte rom er delvis oppført og etterisolert, mens andre deler fremstår uinnredet og rå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren består hovedsakelig av ubehandlede betong- og murkonstruksjoner med synlige tegn til fukt og avskalling på vegger og gulv. Deler av overflater bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det er registrert misfarging, saltutslag og områder med løs puss på grunnmur. Enkelte rom er delvis oppført og etterisolert, mens andre deler fremstår uinnredet og rå. Det er også et eldre toalettrom under trappen med enkel standard (ikke i bruk, vann er frakoblet).

Konsekvens/tiltak

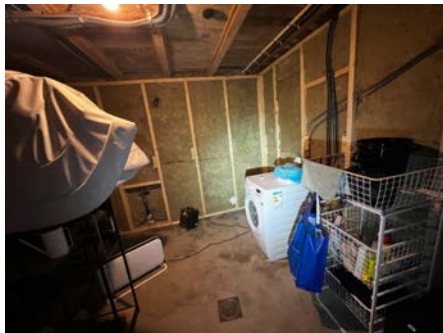
- Tiltak:

Kjelleren bør gjennomgå en helhetlig oppgradering for å oppnå tilfredsstillende standard. Fukt- og dreneringsforholdene bør vurderes nærmere. Ved planlagt innredning bør det etableres fuktsperre og oppbygge løsninger tilpasset kjellermiljø. Kjelleren har i dagens stand begrenset bruksmulighet og er ikke egnet som varig oppholdsrom. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan murverk og konstruksjon gradvis brytes ned, noe som på sikt kan føre til råte, muggvekst og dårlig innneklima.

Tilstandsrapport



I gangen/entré i kjeller er fukt på grunnmurene på innside.



Påbegynt innredet rom

1 TG 1 Overflater 1. etasje

1. etasje er nyoppusset, i entré er det klikkvinyl på gulv, resterende oppholdsrom har laminatgulv, malte glatte vegger og malte plater og spiler av tre i innvendige tak.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:

Det er målt ca. 4 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. 6 mm. avvik. 8 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. Etasje:

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

1 TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stuene i 1 og 2. etasje. 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.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det skal monteres ildfast plate med godkjent størrelse og utstrekning foran ildstedet, og avstanden til brennbart materiale må tilfredsstillende kravene i monteringsanvisningen. Pipevanger bør åpnes eller dokumenteres for å bekrefte forsvarlig brannskille. Manglende avstand til brennbart materiale og fravær av ildfast plate øker risikoen for varmpåvirkning, forkulling og i verste fall brann. Uklare forhold rundt pipevanger kan også innebære skjult risiko for varmegjennomgang og brannspredning. Ildstedet kan derfor ikke anses som forskriftsmessig installert før tiltak er utført og dokumentert.

Det anbefales at pipe rehabiliteres med nytt innvendig røykrør.

Avstanden til brennbart materiale utgjør en brannrisiko. Manglende innsyn til pipevanger gjør det vanskelig å vurdere tilstanden. Alderen tilsier økt sannsynlighet for skader og redusert sikkerhet, med fare for fyringsrelaterte hendelser.

Det anbefales nærmere kontroll av pipevanger og oppfølging av pipe med tanke på alder og tilstand, inkludert eventuell rehabilitering.

Piperehabilitering kan koste opp mot 100.000 eller mer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

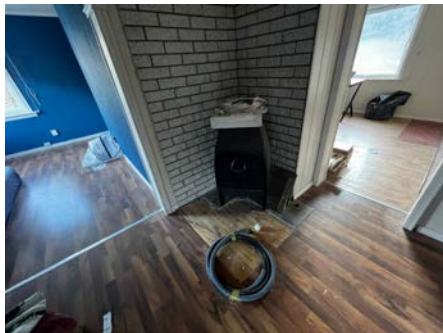
Tilstandsrapport



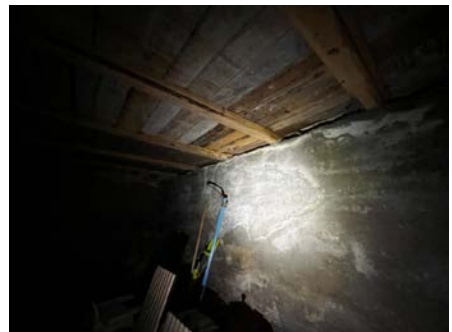
Vedovn i stuen i 1. etasje.



Fuktmåling, 22,1 vektprosent.



Vedovn i 2. etasje.



Salt/kalkutslag.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng med unntak av et rom som er påbegynt innredet og eldre kjellerrom mot sørvest.

Kjellere på denne tiden ble bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren består i hovedsak av åpne mur- og betongkonstruksjoner, med unntak av to rom som er delvis innredet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i rommet som er påbegynt innredet. I bunnsvill ble det målt 22,1 vektprosent på det meste. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Misfarging på murflater og synlig avskalling av maling og puss. Dette er typisk for eldre kjellere som opprinnelig ble oppført uten moderne fuktsikring eller isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å kontrollere drenering og utvendig fuktsikring nærmere. Ved eventuell videre innredning må det etableres kapillærbrytende sjikt og fuktsperre tilpasset rom under terreng. Det frarådes å kle veggene med organiske materialer uten dokumentert fuktsikring. Konstruksjonen vil være utsatt for fuktvandring fra grunnen og kapillært oppsug i murverket. Dette gir risiko for mugg- og soppdannelse, dårlig luftkvalitet og redusert holdbarhet på materialene. Rommet er derfor ikke egnet som varig oppholdsrom i dagens stand.

Innvendige trapper

Fra 1. etasje til 2. etasje er det malt tretrapp i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kjellertrapp

Kjellertrapp fra byggeår oppført i tre.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kjellertrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Renovert bad i 2024/bad. Selger har faktura fra Dahle VVS og Mifo, trolig er membran og flis lagt ved egeninnsats. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt glatt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet, vann fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

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



12 mm fall per meter tilsvarer ca 1 mm 80 cm ut fra sluk. Kravet er minimum 16 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

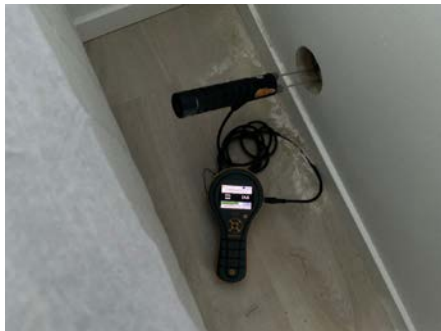


Test av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte glatte veggflater, spiler av tre i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2024/25, innredningen er trolig fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

MERK:

Ventilatoren lager en del ulyder i starten og når den slås av, akkurat som noe skarper borti. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har nytt rør-i-rør opplegg, stoppekran i kjellerrom.

TG 1 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Det er ikke etablert luftespalte i vinduene som er av PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på 283 liter av nyere årgang, plassert i kjellerrom som er påbegynt innredet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast tilkobling.

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Ifølge selgere er ble anlegget totalt rehabilitert i 2024/2025. Arbeid er opplyst å være utført av Mifo, sikringsskap plassert i stue i 1. etasje. Ifølge selgere ble inspeksjon/tilsyn (av elsikkerhet Vest AS) var planlagt gjennomført 14. september, men den ble utsatt av inspektøren selv uten at det ble gitt en ny dato.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det ble totalt rehabilitert i 2024/2025.

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

Ja

Utført av Mifo AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer fra Mifo foreligger. Beskrivelse/Kommentar fra Mifo i samsvarserklæringer er kun "Elektrisk installasjon av bolig".

Ukjent for takstmannen om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er registrert flere kabler som ikke er festet tilstrekkelig i 2. etasje, det er ukjent om disse ledningene er tilkoblet strøm.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type/omfang. Drenering er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringen rundt bygningen er av ukjent type og omfang. Basert på alder og utførelse vurderes det som sannsynlig at dreneringen er fra byggeåret. Eldre dreneringssystemer mangler grunnmursplast og ofte tilfredsstillende drensledning i korrekt høyde, og har dermed begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales å etablere ny drenering med moderne løsning, inkludert grunnmursplate, drensledning, kapillærbrytende lag og isolasjon av grunnmur der dette er hensiktsmessig. Drensrør bør legges i frostfri dybde med fall til egnet avløp eller kum. Eldre eller manglende drenering gir økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, dette kan føre til avflassing, saltutslag, misfarging og forhøyde fuktverdier i organiske materialer.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

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 betong med sparestein. Grunnmur er malt utvendig. Riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt. Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

1 TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

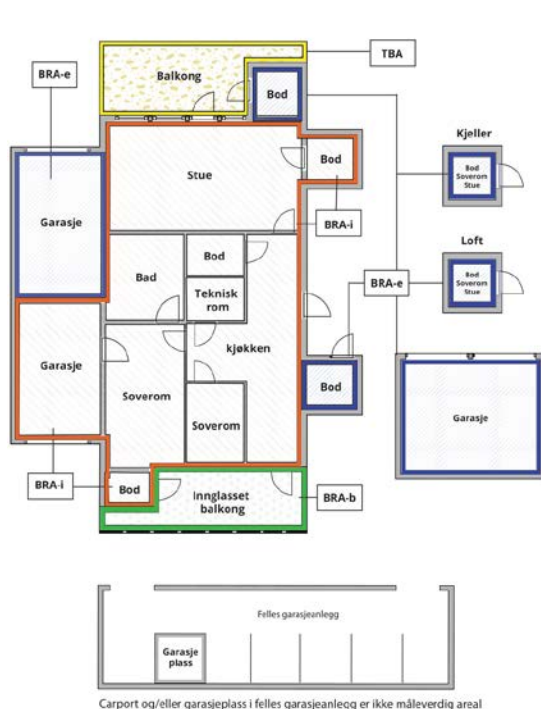
Hva er målverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	
1. etasje	64			64	24
Krypkjeller	57			57	
SUM	187				24
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, kott, bad under oppussing/renovasjon, stue/kjøkken under oppussing/renovasjon, soverom		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad		
Krypkjeller			

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	58

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	43	98		0	1123 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hensvegen 177

Hjemmelshaver

Isfjorden Chalet AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært i Isfjorden. Gangavstand til barnehager, barneskole og butikker. Nært turterreng. Det er ca. 8 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra fylkesveg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Ifølge rapport fra Rauma kommune Vann og avløp er eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ifølge rapport fra Rauma kommune Vann og avløp er eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse, LNF og naturområde. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, støttemur, prydbusker og trær. Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt med elbilader montert på husvegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	14.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

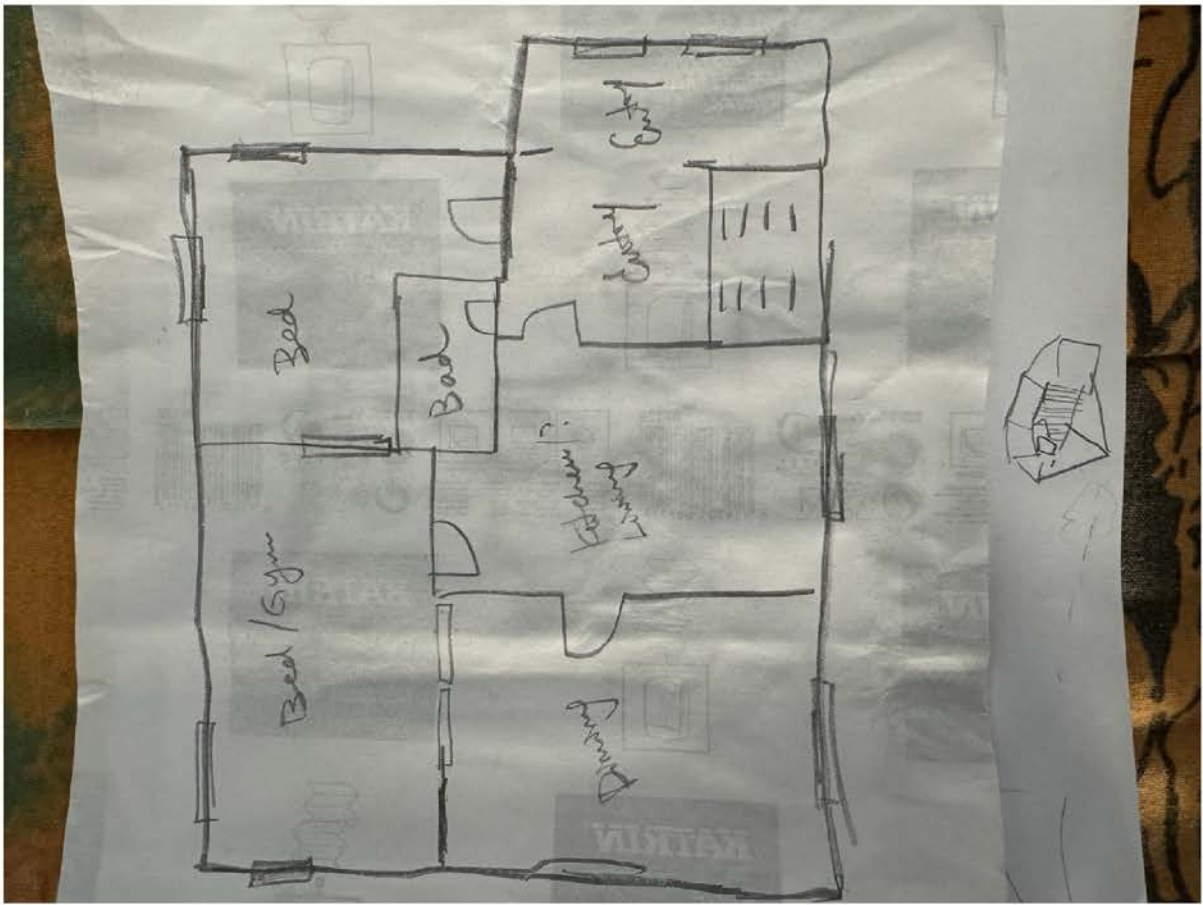
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

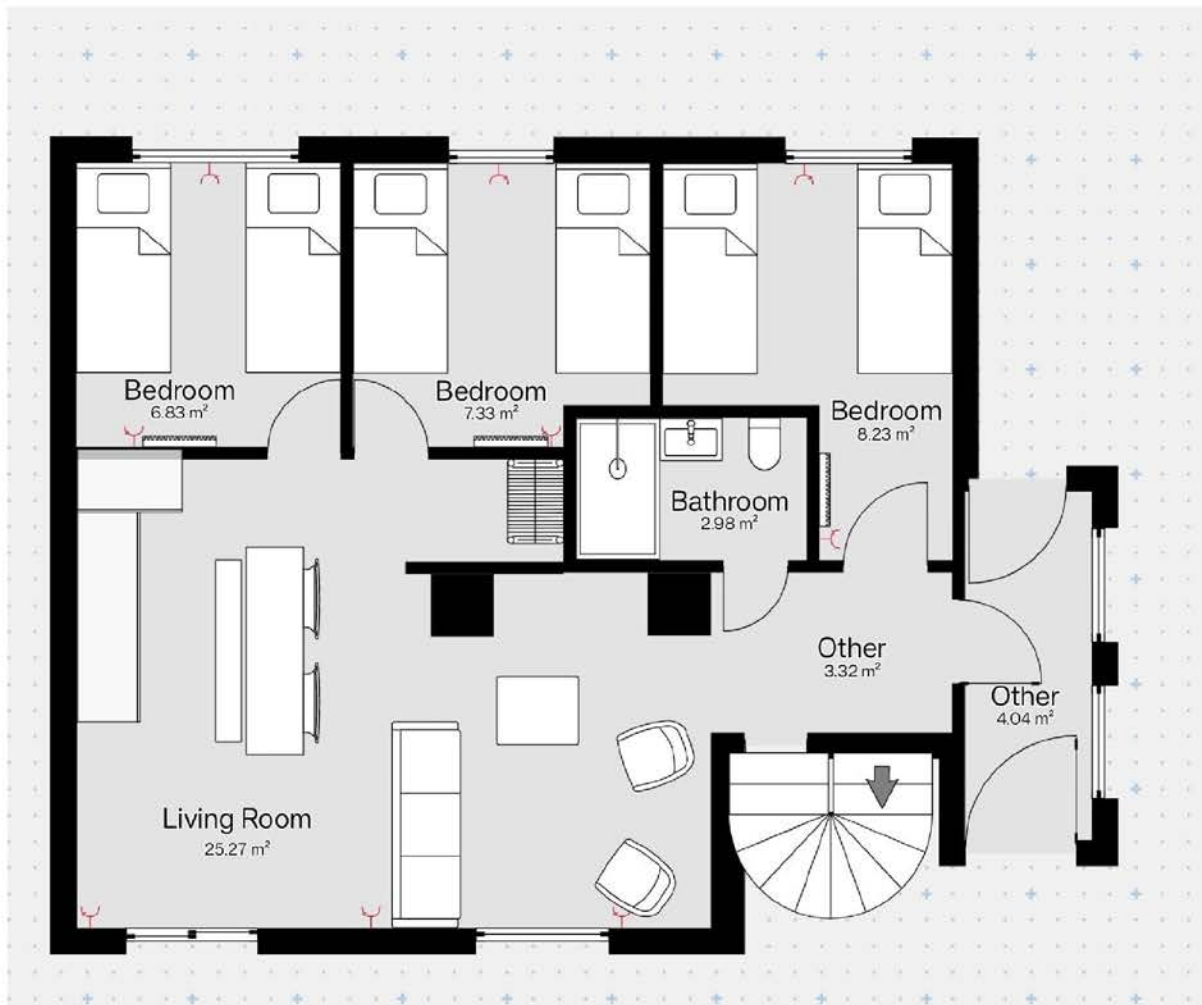
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM9074>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





Det foreligger i MB eller FA i kommunens arkiv. Det foreligger heller ikke originaltegninger av huset



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rauma kommune

Kommunenr.	1539	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hensvegen 177, 6320 ISFJORDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid
❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner bunn
❗ Bebyggelsesplaner
❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner
❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	153900208		
Navn	Isfjorden 2017-2027		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.11.2017		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/948/KDP_Isfjorden_planbestemmelser_2017-10-29.pdf		
Delarealer	Delareal	131 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_1	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	201 m ²	
	Arealbruk	Naturområde,Nåværende	
	Områdenavn	o_6N	
	Delareal	254 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	5L	

Delareal	455 m ²
KPHensynsonenavn	H720_1
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern
Delareal	595 m ²
KPHensynsonenavn	H220_1
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	668 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	1B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	632001452
Navn	Heen bygningsdistrikt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/292/632000000-bygningsvedtekter.pdf

Id	632000558
Navn	Reguleringsplan for et område vest for Harbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1958
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/276/632000000-bygningsvedtekter.pdf

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTAD	Beregnet areal	1123
Etablert dato	28.06.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.08	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ 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:
☐ 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
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.01.2013 18.01.2013	12/2031		43/7, 43/14, 43/97, 43/98
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	04.03.2010 04.03.2010			43/7, 43/14, 43/98, 43/126
Skylddeling Skylddeling	28.06.1946			43/7, 43/98

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6939114.81	437450.83	0	Ja	668.1	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6939068.28	437446.22		Nei	454.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ISFJORDEN CHALET AS S933668126	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hensvegen 177 6320 6320 ISFJORDEN	

Adresse

Vegadresse: Hensvegen 177

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6320 ISFJORDEN	Kirkesogn	08010803 Hen
Grunnkrets	303 Hen	Tettsted	6191 Isfjorden
Valgkrets	2 ISFJORDEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180801545		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	180801545	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	19.09.2024

1: Bygning 180801545: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	189
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	189
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hensvegen 177	H0101	43/98	189	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	62	0	62	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0

2: Bygningsendring 180801545-1: Ombygging, lgangsettingstillatelse 19.09.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	189
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

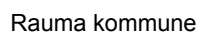
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.09.2024	19.09.2024
Igangsettingstillatelse	19.09.2024	19.09.2024
Endre bygningsdata	19.09.2024	19.09.2024
Endre bygningsdata	24.09.2024	24.09.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hensvegen 177	H0101	43/98	0	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	65	0	65	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0



Grunnkart

Eiendom: 43/98
Adresse: Hensvegen 177
Utskriftsdato: 24.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



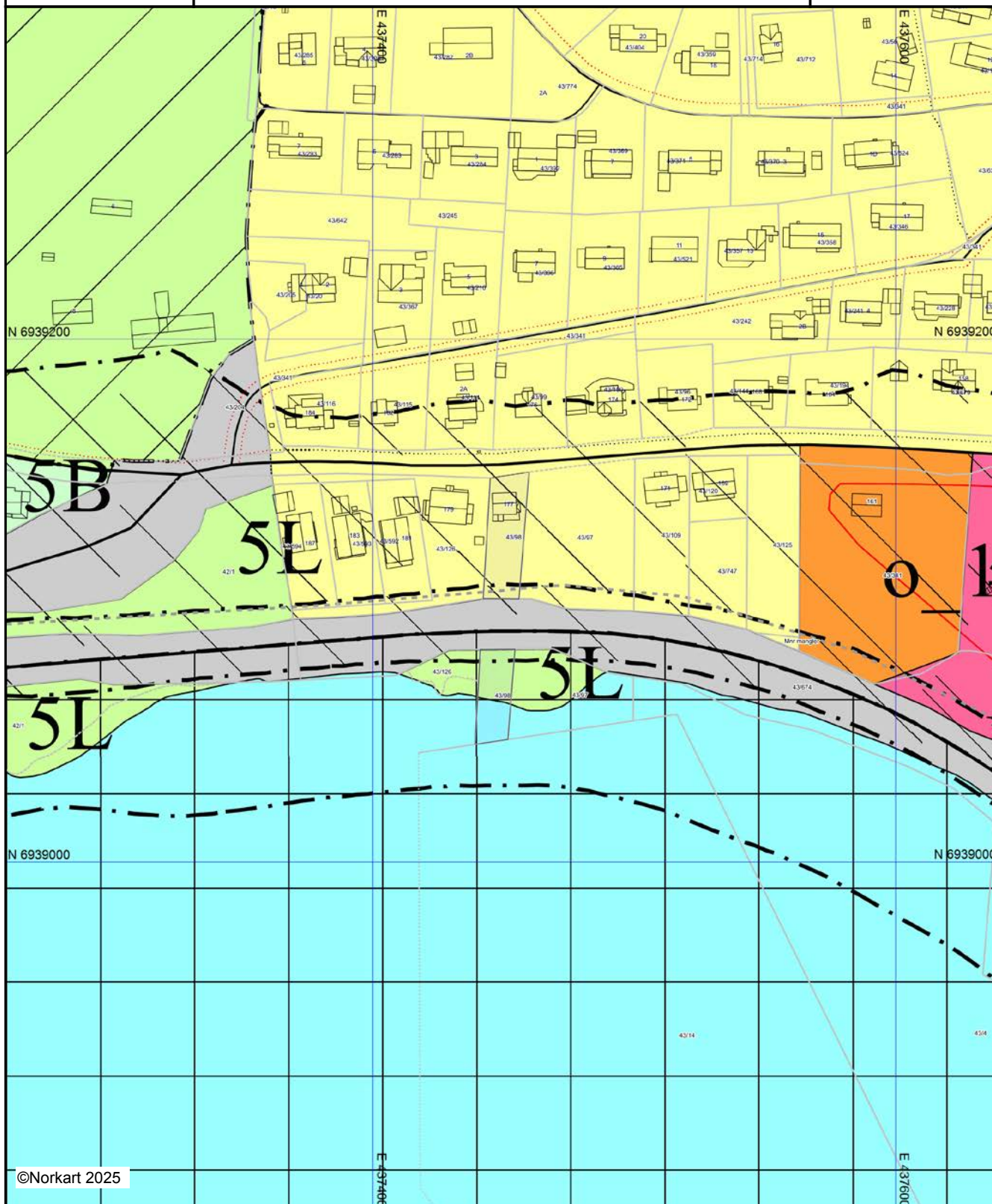
Rauma kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/98
Adresse: Hensvegen 177
Utskriftsdato: 24.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL

-  Naturområde vann - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

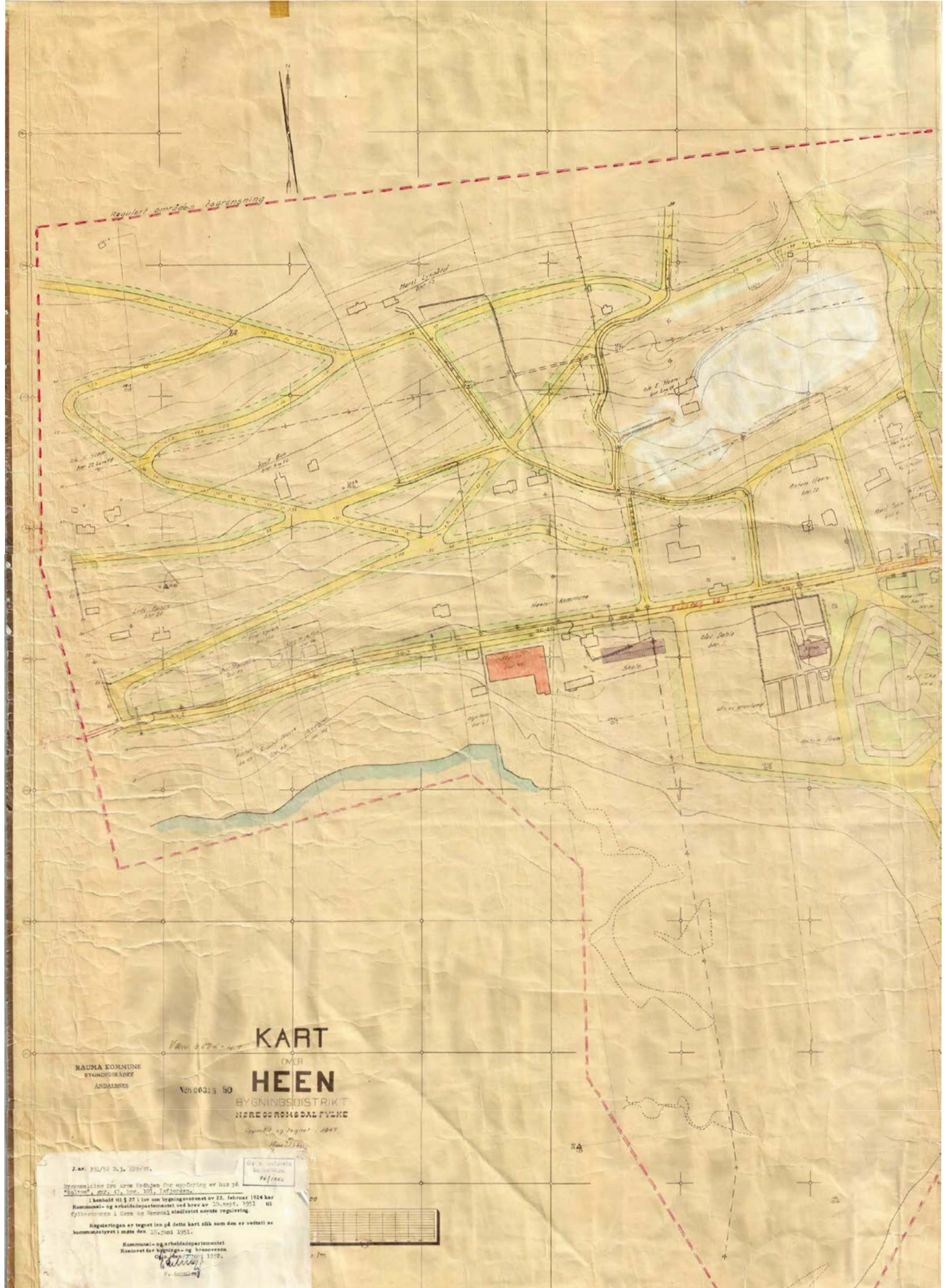
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



KART

OVER

HEEN

BYGNINGSDISTRIKT
HØRSØROMDAL FYRKE

Oppmålt og tegnet i 1947

Hans E. Hagen

RAUMA KOMMUNE
BYGNINGSKARTET
ANDAMNEN

Vnr. 00213 50

Z.Nr. 302/54 D.3. 1097 m.

Bygningsdistriktet er anerkjent som bygningssone av hus på
"Haugen" og "Rindene" i henhold til § 27 i lov om bygningssoner av 22. februar 1924 har
Kommuni- og arbeidsdepartementet ved brev av 20. sept. 1951 til
fylkeskommunen i Rindene og Heen stadfestet område-regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av
kommunestyret i møte den 20. juni 1951.

Kommuni- og arbeidsdepartementet
Kommunet for bygningssone- og brannvesen.

Oppmålt og tegnet i 1952.

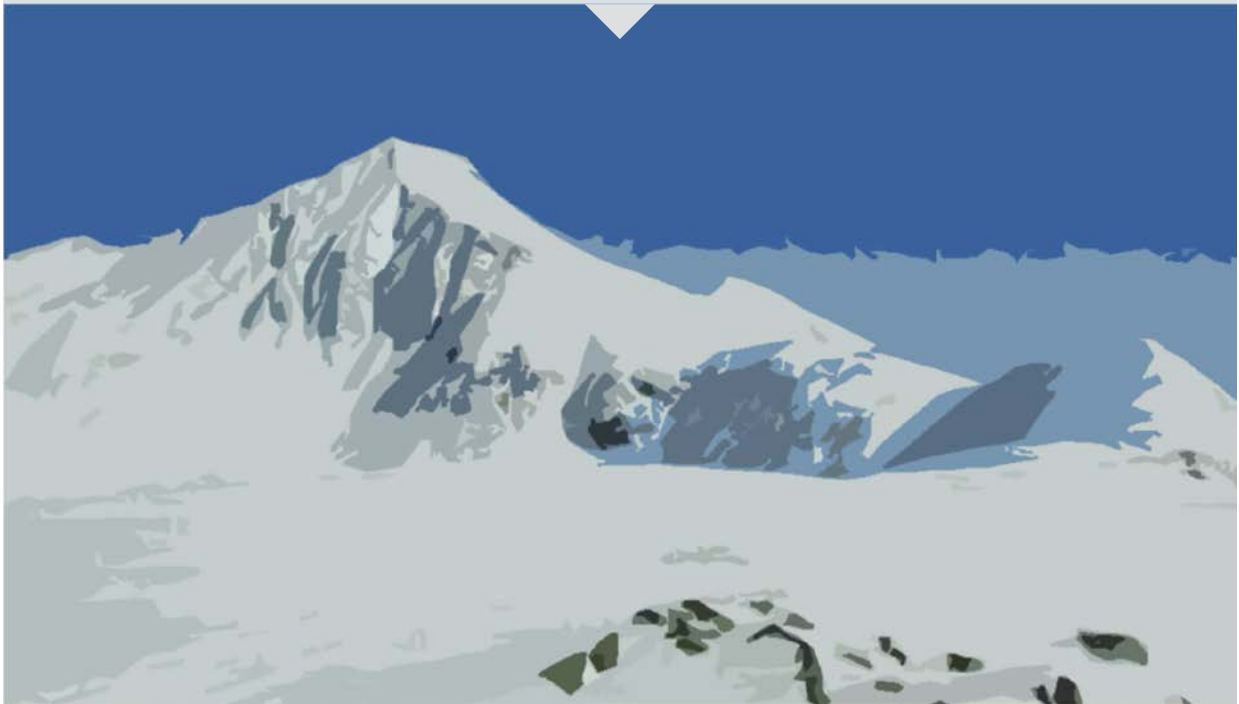
Hans E. Hagen



Rauma kommune

Planbestemmelser

Kommunedelplan for Isfjorden 2017-2027



Oppdragsnr.: 5172905 Dokumentnr.: 03 Versjon: 004
2017-10-26

Oppdragsgiver: Rauma kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Heidi Skaug, Jan Petter Vad
Rådgiver: Norconsult AS, Gotfred Lies plass 2, NO-6413 Molde
Oppdragsleder: Marco Böhm
Fagansvarlig: Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner: Stine Misund Fiksdal

Arkivsaksnummer: 08/1452

Plan-ID: 1539.002.08

004	2017-10-26	Justeringer etter 4. gangs utlegging. justeringer i § 2.5.2, 2.8.2, 3.12.4	Marco Böhm	Jan Petter Vad	Heidi Skaug
003	2017-06-29	tilpasninger etter endringer vedtatt i Utvalget for plan og forvaltning.	Marco Böhm	Marco Böhm	Heidi Skaug
002	2017-06-09	Tilpasning til plankartet.	Marco Böhm		
001	2017-05-31	arbeidsutkast 2017-05-31 oversendt til oppdragsgiver for gjennomsyn	Marco Böhm		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Plankartet

1.1 Plandokumenter

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området avgrenset med plangrense i plankartet med plan-ID: 1539.002.08, datert 2017-06-09

1.2 Arealformål

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, 1)

- Boligbebyggelse (1B)
- Fritidsbebyggelse (1H)
- Sentrumsformål (1S)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1T)
- Fritids- og turistformål (1C)
- Råstoffutvinning (1M)
- Næringsbebyggelse (1N)
- Idrettsanlegg (1I)
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (1A)
- Grav og urnelund (1G)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (1X)

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer (PBL § 11-7, 2)

- Veg (2V)
- Parkering (2P)

1.2.3 Samferdselslinjer

- Hovedveg
- Samleveg
- Adkomstveg
- Gang/sykkelveg
- Turveg/turdrag

1.2.4 Grønnstruktur (PBL § 11-7, 3)

- Grønnstruktur (3G)
- Friområder (3F)

1.2.5 Landbruks-, natur og friluftsmål – LNF (PBL § 11-7, 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5L)
- LNF-areal for spredt boligbebyggelse (5B)
- LNF-areal for spredt fritidsbebyggelse (5H)
- LNF-areal for spredt næringsbebyggelse (5N)

1.2.6 Sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, 6)

- Småbåthavn (6S)
- Naturområde (i sjø og vassdrag) (6N)
- Friluftsområde (i sjø og vassdrag) (6F)

1.2.7 Juridisk linje

- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag

1.3 Hensynssoner

1.3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8, litra a)

Sikringssone

- Nedslagsfelt drikkevann (H110)
- Område for grunnvannsforsyning (H120)

Støysone

- Rød sone, iht. T-1442 (H210)
- Gul sone, iht. T-1442 (H220)

Faresoner

- Ras- og skredfare (H310)
- Skytebane (H360)
- Høyspenningsanlegg (inklusive høyspentkabler) (H370)

1.3.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8, litra c)

- Hensyn landbruk (H510)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Hensyn landskap (H550)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

1.3.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag (PBL § 11-8, litra d)

- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

1.3.4 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse (PBL § 11-8, litra e)

- Krav om felles planlegging (H810)

2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Forhold til andre lover og forskrifter

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder andre lover og forskrifter som er aktuelt for området.

2.2 Forhold til eksisterende planer

Tidligere stadfestete eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, som ikke er opphevet ved vedtak, skal fortsatt gjelde. Forhold som strider mot kommunedelplanen er unntatt.

2.3 Krav om reguleringsplan

For alle nye utbyggingsområder skal det utarbeides reguleringsplan, men kommunen kan fravike plankravet når tiltaket oppfyller alle punkter nedenfor:

- a) Tiltaket tilsidesetter ikke kommunedelplanens intensjon
- b) Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealformål eller er i LNF-området
- c) Tiltaket strider ikke mot andre lover og forskrifter som gjelder for området
- d) Nødvendig berørte myndigheter har uttalt seg i saken
- e) Nye avkjørsler eller endret/ utvidet bruk av eksisterende er godkjent av ansvarlig vegmyndighet
- f) Bruksrett og adkomst er juridisk sikret
- g) Bebyggelsen innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur og tilpasses bestående bygninger i høyde, volum, grad av utnyttning og materialvalg
- h) Den nye bebyggelsen utløser ikke behov for nytt offentlig teknisk infrastruktur
- i) Bebyggelsen er trygg mot naturgitt og menneskeskapt fare for liv og helse
- j) Det tas tilstrekkelig hensyn til biologisk mangfold, kulturminner, friluftsliv og landbruk
- k) Det etableres ikke mer enn totalt 4 enheter/ tomter i området.
- l) Tomtene har en maks. størrelse på ca. 1 daa, resp. 3 daa for næringsbebyggelse.
- m) Maksimal utnyttelsesgrad (%-BYA) er 30 %
- n) Det er en buffer mot dyrket jord og driftsbygninger på minst 10 m
- o) Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, bl.a. utvidet krav om dokumentasjon, nabovarsel, rekkefølgekrav eller høring.

2.4 Arkeologiske undersøkelser

Alle tiltak som berører markoverflaten skal avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle tiltak i sjøen som berører sjøbunnen skal avklares med NTNU Vitenskapsmuseet.

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.

2.5 Rekkefølgekrav

2.5.1 Utbyggingsrekkefølge

2.5.1.1 Boligområder

Boligområdet 1B4 (Plassan) er «reserveområde» som kun skal reguleres/ bygges ut når minst 80 % av tomtene på de to andre boligfeltene 1B2 (Ytre Tokle) og 1B3 (Holan) er solgt.

2.5.1.2 Hytteområder

Hyttefeltene 1H1 til 1H6 skal – sammen med feltene 1X3 og 1X4 - reguleres under ett, men skal bygges ut et felt om gangen og fra laveste feltet i terrenget oppover. Nytt felt skal åpnes for utbygging når 80 % av et felt er solgt/ bygget ut.

1X3 og 1X4 kan bygges ut når som helst.

Hyttefeltene 1H7 (Vidsyn) og 1H8 (Ura) kan – etter godkjent regulering - bygges ut når som helst.



2.5.2 Rekkefølgekrav og krav om infrastruktur

Område	Krav	Når
Boligområder med mer enn 5 boenheter	Ferdig tilrettelagt lekeplasser (minste kravet: ryddet og opparbeidet med plen eller sand)	Før brukstillatelse
Større utbygging (>3000 m ² BRA)	Dokumentasjon at teknisk infrastruktur (VA, renovasjonsordning, slukkevannforsyning, overvannshåndtering, kvalitet av vegsystemet) er tilstrekkelig	Før brukstillatelse
1B2 Ytre Tokle	Sammenhengende G/S-veg til skolen	Før utbygging
	Utbedring av vegkryss Fv.176 x Rønningsveg	Før utbygging
1B4 Plassan	Sammenhengende G/S-veg til skolen	Før utbygging
	Utbedring av vegkryss Fv.178 x Hatlenvegen	Før utbygging
1M1 og 1M2 Heggenesmoen Koflåttnebb	Reguleringsplan	Før videre uttak
	Tilbakeføring til LNF-formål	Snarest
H530_4 Sykkelturveg over Kavliheia	Høring (berørte myndigheter og parter) av situasjonsplan m/ skjematisk tegning (snitt)	Før bygging
H530_1/o_3F2 Løypetråse på Stormyra	Høring (berørte myndigheter og parter) av situasjonsplan m/ skjematisk tegning (snitt)	Før bygging
Basecamp kirketaket (1H1-1H6) og 1X2-1X3	Situasjonsplan/ disposisjonsplan for hele området som viser adkomst- og turvegtraseer og plassering av bygningene og andre installasjoner	Ved regulering
	Reguleringsplan til ny adkomstveg fra Indre Kavli	Sammen med regulering av hyttefelt
	Stenging av avkjørselen fra Øvre Kavli vegen	Ved etablert alternativt adkomstveg
	Støyfaglig utredning med synliggjøring av avbøtende tiltak.	Ved regulering
1I7 (Skibakke)	Reguleringsplan eller høring av detaljert situasjonsplan som viser alle tiltak og nødvendige terrenginngrep	Før etablering

2.5.3 Avslutting masseuttak

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal masseuttak over 10 000 m³ tilbakeføres til LNF-formålet og tildekkes med matjord når uttak av masser er avsluttet.

2.5.4 Utbyggingsavtaler

På enhver tid og stadiet kan det forhandles om å inngå utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplaner.

2.6 Universell utforming

Arbeids- og publikumsbygninger med tilhørende uteareal samt arealer og bygninger som er åpne for allmennheten eller som er rettet mot personer med funksjonshemmede eller med nedsatt kognitive ferdigheter skal utformes universelt/barrierefritt.

Ved etablering av leilighetsbygg med 5 boenheter og mer, skal minimum 20 % av boenhetene være universelt utformet. Det kan gis unntak i områder med spesiell topografi, der bebyggelsen må tilpasses terrenget.

For bebyggelse og anlegg med publikums- eller offentlig funksjon skal 5 % av parkeringsplassene i området, dog minst en -1- reserveres for forflytningshemmede. Parkeringsplassene for funksjonshemmede skal ikke plasseres lengre enn 50 meter fra hovedinngangen og adkomsten dit skal være slakt og trinnfritt.

2.7 Lekeplasser

I boligområder skal det pr. boenhet avsettes minimum 50 m² til lekeplass og andre friområder. Lekearealene må vises i reguleringsplankartet.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA), solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensing, sterkere elektromagnetiske felt, trafikk- og annen helsefare og må ha innsyn fra gate eller hus.

Lekeplassenes utforming og innhold skal være variert og av god estetisk kvalitet, slik at de kan brukes til ulike typer lek på ulike årstider. Eksisterende naturlige elementer og vegetasjon skal mest mulig integreres i lekearealene, dersom disse er egnet til lek og fysisk aktivitet. Allergi framkallende arter skal hogges og heller ikke plantes.

Lekeplasser skal legges langs grønnstrukturer, der det ligger til rette for dette. Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 m og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet kan tilknyttes lekearealene, men skal ikke tas med i arealberegningen.

Følgende krav for lekeplasser legges til grunn:



- Nærlekeplasser (barn i alderen 1-6 år)
- Skal etableres i alle områder hvor det er mer enn 5 boenheter
- Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen
- Innen 50 m fra hver bolig
- Minst 200 m² areal, hvorav ca. 25 m² utformes som møteplass med sittemøbler
- Funksjonskrav: minimum sandkasse, benk og ett lekeapparat

Områdelekeplasser

- Skal etableres der det er mer enn 20 boenheter
- Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen
- Innen 150 m fra hver bolig
- Minst 1500 m², hvorav ca. 50 m² utformes som møteplass med sittemøbler
- Noen flate arealer til ballfelt
- Med fordel plasseres denne i eller ved grønnstrukturen eller ved skoler og barnehager
- Skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ball-lek, aking, sykling og lignende

2.8 Byggegrenser

2.8.1 Strandlinje

Der ikke annet er bestemt ved reguleringsplan er det forbud med tiltak i strandsonen, jf. PBL § 1-8

- a) langs sjø (fjorden): nærmere 100 meter fra strandlinjen
- b) langs vassdrag (Glutra, Isa, Breivikelvene): nærmere 50 meter fra strandlinjen

2.8.2 Offentlig veg

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan skal ny bebyggelse ikke oppføres innenfor til enhver tid gjeldende byggegrenser.

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



2.9 Generelle parkeringskrav

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan viser tabellen nedenfor minstekravet for oppstillingsplasser på egen tomt for bil og sykkel. Det maksimale antallet for biloppstillingsplasser skal ikke overstige 100 % av minstekravet.

Området	Oppstillingsplasser bil	Oppstillingsplasser sykkel
Boliger med småhusbebyggelse	1 pr. 80 m ² BRA, men minst 1 pr. boenhet	Ingen krav
Leilighetsbygg	1,5 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet
Hytter/ fritids- og turistformål	1 pr. hyttetomt (kan samles på felles p-plass)	Ingen krav
Forretninger	1 pr 100 m ² BRA; (2 for dagligvareforretninger)	2 pr. 100 m ² BRA. Hver 10. for sykkelvogn, dog minst 1 Hver 10. for el-sykkel, dog minst 1
Bebyggelse til tjenesteyting	1 pr. 100 m ² BRA	2 pr. 100 m ² BRA, 05, pr. elev Minst 50% skal ha takoverbygg Hver 10. for sykkelvogn, dog minst 1 Hver 10. for el-sykkel, dog minst 1
Stadion	20	20
Furulia	20	20
Skytebane/ Skistadion/ skilek	100	Ingen krav
Travbane	20	Ingen krav
Gokartbane	10	Ingen krav
Småbåthavn	0,33 pr. båtplass	Ingen krav
Bussholdeplasser	Ingen krav	5 med takoverbygg

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Generelt

I alle områder tillates oppført mindre tekniske anlegg herunder energi-, telekommunikasjons-, vann- og avløpsanlegg med en grunnflate mindre enn 25 m² og en høyde mindre enn 6 m.

Tiltak i og ved sjø og vassdrag eller langs fylkesveger tillates ikke uten særskilt tillatelse av ansvarlig myndighet eller vedtatt reguleringsplan.

3.2 Boligbebyggelse (1B)

I områdene avsatt til boligformål kan det etableres kun bebyggelse til boligformål med tilhørende anlegg og uteareal.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal boligene oppføres som småhusbebyggelse inntil 4 boenheter og i maks. 3 etasjer ekskludert kjeller og sokkeletasje, som kan oppføres i tillegg.

Det tillates mindre sørvisbedrifter, hjemmekontorer, pensjonater og lignende dersom disse etableres sammen med boligene og dersom disse ikke utløser større parkeringsbehov enn det som er vanlig for boligområder.

Det tillates ikke ensidig belyste boligheter/ hybler mot nord eller nordøst.

3.3 Fritidsbebyggelse (1H)

I området avsatt til fritidsbebyggelse tillates etablering av kun hytter og/eller fritidsboliger.

I områder til Basecamp Kirketaket (1H1 til 1H6) skal hyttene arronderes i klynger med åpne korridororer imellom for:

- Sanking av husdyr (fra Kavliheia ned til bygda)
- Sammenhengende skiløyper og turtraseer til fjellområdene i nord og i øst

Fritidsbebyggelse skal kun tillates å regulere/ etablere i områder som er dokumentert trygge mot støy og annen fare for liv og helse.

3.4 Sentrumsformål (1S)

I områdene avsatt til sentrumsformål tillates etablert bygninger til boligformål, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning, overnattingsbedrifter og kombinasjon av disse.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal bygningene oppføres kompakt og i maks. 4 etasjer ekskludert kjeller og sokkeletasje, som kan oppføres i tillegg. Første etasjen av bebyggelsen skal være forbehold publikumsrelaterte funksjoner.

I området avsatt til sentrumsformål må gangarealene langs vegene utformes som fortau.

Bygningene og det offentlige rommet skal utformes i høy kvalitet god standard.

3.5 Offentlig og privat tjenesteyting (1T)

I områdene avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting kan det etableres kun bygninger til institusjoner, undervisning, barnehager, museum, religionsutøvelse og andre forsamlingslokaler med tilhørende anlegg og utearealer.

Det tillates i tillegg etablering av mindre idrettsanlegg, forretninger og sørvisfunksjoner så langt disse er en del av tjenestetilbudet.

3.6 Fritids- og turistformål (1C)

3.6.1 Campingplasser 1C

I området tillates etablering av bebyggelse og anlegg som kun er rettet mot camping og utleiehytter med tilhørende anlegg. Som tilhørende anlegg menes installasjoner som naturlig tilhører campingplasser, som f.eks. sanitæranlegg, kiosk, minigolfbane, utekjøkken m.m.

Etablering av permanente innredninger av campingvogner, spikertelt, plattinger og lignende tillates ikke, med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan.

Avstandskravene pga. brannsikkerhet må alltid imøtekommes både for permanente og midlertidige installasjoner.

3.7 Råstoffutvinning (1M)

Bedriftsmessig uttak av masser over et samlet volum på 10 000 m³ tillates kun i områdene avsatt til råstoffutvinning. Det tillates å etablere bebyggelse og anlegg som logisk er tilknyttet uttak og behandling av masser (sand, grus, pukk m.m.). Det kreves reguleringsplan, som viser framdrift og dimensjonering av masseuttaket, samt det framtidige formålet når uttak av masser er avsluttet. Reguleringsplanen må gjennomføres som felles plan for hele uttaksområdet.

Dersom ikke annet er bestemt ved reguleringsplan må masseuttaket tilbakeføres til

LNf-formålet, senest 3 år etter uttak av masser er avsluttet. Trinnvis uttak og sanering skal foretrekkes.

3.8 Næringsbebyggelse (1N)

I områdene tillates etablering av lager, verksted, produksjons- og håndverksbedrifter. Etablering av forretnings-, handels- og andre bedrifter der hovedfunksjonen er rettet mot publikum/ besøkende tillates ikke.

3.9 Idrettsanlegg (1I)

3.9.1 Generelt

I områdene avsatt til idrettsformål kan det etableres kun bebyggelse og anlegg som er rettet mot idrett og fysisk aktivitet, samt tilhørende fasiliteter. Dette innbefatter både utendørsanlegg og idrettshaller og inkluderer også parkeringsareal, redskapsskur, flomlysanlegg, garderobe, sanitæranlegg, klubbhus, skiheis og lignende.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal eventuelle bygninger oppføres i maks. 1 etasje. Sekundærbygninger skal ikke være høyere enn 5 meter - idrettshaller ikke høyere enn 12 meter.

3.9.2 Skytebane (1I5)

I området for skytebanen skal det kun etableres tiltak som er direkte tilknyttet skyteaktiviteter.

Det kan legges til rette for skiskyting under forutsetningen at tiltakene ikke kommer i konflikt med de øvrige skyteaktivitetene.

Området med hovedskytebanen (1I5a og b) må sikres mot uvedkommende adgang og bør gjerdes inn. Området for distanseskyting (1I5c) må sikres ved pågående skyteaktiviteter i dette området.

3.9.3 Travbane (1I3)

I området til travbanen tillates kun tiltak tilknyttet sport, trening og opplæring av hester og hunder, samt tilhørende fasiliteter som stall, kennel og lignende.

3.9.4 Gokartbane (1I4)

I området til gokartbanen tillates kun tiltak tilknyttet motorsport med tilhørende fasiliteter, herunder garasje, klubbhus, verksted o.l.

3.9.5 Langdistanseskytebane (115c)

Det tillates ikke å etablere tiltak som kommer i konflikt med skyteaktivitetene.

3.9.6 Skistadion (116)

I området avsatt til skistadion kreves for permanente tiltak enten reguleringsplan eller en detaljert utenomhusplan/ landskapsplan som viser alle tiltak og terrengbehandlinger i området.

3.9.7 Skibakke (117)

I området avsatt til skibakke tillates anlegg og installasjoner tilknyttet alpinanlegget og skiidrett/ skilek, dvs. skiheis, lysstolper, redskapshus, half-pipe, hoppbakke m.m.

3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1A)

3.10.1 Områder for tett naustutbygging (1A1 til 4)

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan kan det etableres konsentrert bebyggelse av enkeltstående naust, inntil en maks. BYA på 55 m², som utføres i en etasje med en maksimal mønehøyde på 5,20 m målt ved fronten mot sjøen. Videre må naustene utføres med saltak med gavl mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28 - 40 grader. Naustene skal ikke ha målbart loft. Naustveggene bør males med rød farge (Trønderrød eller Rørosrød), karmene i hvitt.

I områdene tillates tiltak i strandsonen/ kystlinjen som forbedrer tilgangen til sjøen.

I området med fellesnaustet (1A2) tillates i tillegg et sammenhengende naustbygg med flatt tak og maks. gesimshøyde på 4,50 m målt ved fronten mot sjø. Ved etablering av saltak tillates en mønehøyde på maks. 7,50 m.

3.10.2 Renseanlegget (o_1A5)

I området tillates kun etablering av tekniske anlegg, herunder vann- og avløpsanlegg med tilhørende parkeringsplasser.

Det må etableres tiltak som demper støy og lukt fra anlegget.

3.10.3 Isfjorden vassverk (1A6 og 7)

I området tillates kun oppføring av bebyggelse og anlegg til vannforsyning, herunder brønner.

Det er det forbud med all virksomhet som ikke er nødvendig for vannverkets drift. Området må sikres mot uvedkommende adgang, f.eks. ved inngjerding.

3.10.4 Avfallsdeponi (o_1A8)

I området merket med 1A-3 er det tillatt med deponering av kun hageavfall. Det er ikke tillat å etablere bygninger i området.

3.11 Kombinerte bebyggelse og anlegg (1X)

3.11.1 Sivilforsvarsleiren (1X1)

Området med sivilforsvarsleiren (1X1) kan benyttes til boligformål, overnattings- og turistformål, tjenesteyting, kontor, næringsvirksomhet og lager.

Som boligformål tillates kun leir-/ eller institusjonsbaserte boligtyper der beboere klarer seg stort sett selv, som asylmottak, studentboliger eller barnehjem. Institusjoner med heldøgnsoppsyn som sjukeheim og lignende tillates derimot ikke.

Området tillates brukt til gjestehus, vandrerrhjem, speiderleir, campingplass, hotell og lignende, med tilhørende fasiliteter.

Under tjenesteyting tillates kun museum, høyskole, forskningsinstitutt og forsamlingslokale.

Under næringsvirksomhet tillates lager, verksted, kontor, bevertningslokale og håndverksbedrifter. Vareproduksjon, og publikumsrelatert handel tillates ikke.

Det tillates ikke tiltak som har innvirkning på sivilforsvarsleiren som kulturminne.

3.11.2 Sykeheimen (1X2)

Området kan benyttes både boligformål og tjenesteyting.

3.11.3 Basecamp «Hub» (1X3) og (1X4)

Området skal benyttes til funksjoner knyttet til alpinanlegg og turisme. Det tillates etablering av utleiehytter, hotell og andre kommersielle overnattingsbedrifter.

I tillegg tillates etablering av bevertningssteder, samt forretninger og tjenesteyting tilknyttet ski- og vintersport med tilhørende funksjoner.

Etablering av fritidsbebyggelse/ fritidsboliger tillates ikke.

3.12 Trafikkarealer og vegtraseer

3.12.1 Trafikkarealene

Trafikkarealene skal utformes og dimensjoneres iht. enhver tid gjeldene forskrifter og vegnormaler.

Avkjørsler til offentlige veier må godkjennes av ansvarlig veimyndighet. Viktige krysningspunkter og arealer for gående må utformes barrierefritt og universelt.

I området kan det, med godkjenning av ansvarlig vegmyndighet, etableres vegtekniske anlegg samt parkeringsplasser.

3.12.2 Vegtraséer

Adkomstveiene til de nye boligfeltene må utformes med fortau/ gang- og sykkelveg.

Adkomstveiene til basecampen vises kun som forslag og må fastsettes mer nøyaktig gjennom reguleringsplan.

3.12.3 Gang- og sykkelforbindelser

Det skal etableres sammenhengende gang- og sykkelforbindelser mellom boligområdene og områdene med daglige gjøremål som skole, sørvis, fritid og trafikknutepunkter.

3.12.4 Turstier og turvegtraséer

Turveitraseer kan utformes på en slik måte at de kan fungere som gangveg om sommeren og skiløype om vinteren.

Turveitraseer kan asfalteres eller gruses der det er hensiktsmessig. Motorferdsel tillates ikke.

Det tillates etablering av belysning, sittemuligheter og andre utemøbler langs traseene.

Som minste krav må en situasjonsplan legges fram sektormyndighetene for uttale før turveitraseer kan bygges. Situasjonsplanen må vise nøyaktig plassering av senterlinje, typisk tverrsnitt samt beskrivelse av materialvalg og byggemåte.

Turveitraseer kan utformes som helseløyper.

Turveitraseene skal utformes minst mulig skadelig for natur og landskap.

Turvegen over Isfjordsfjella (H530_4) skal primært utformes som sykkelsturi, dvs. må ha et dekke som tåler sykkeltrafikk, dvs. unngå terrengslitasje.

Turvei langs Glutra skal primært utformes som rideløype oppe på elveforbygningen/demningen.

3.13 Grønnstruktur (3G, 3F)

3.13.1 Generelt

I områder avsatt til grønnstrukturformål og friområder tillates etablering av gang-, sykkel- og turveger, skiløyper og bygg og anlegg som er rettet mot grønnstrukturformål, herunder gapahuker, utsiktspunkter/ -tårn, lekeapparater, ildhus, sittegrupper, bålplasser, kunstverk, belysning og lignende. Andre typer bebyggelse tillates ikke.

Vegetasjonen, spesielt fine, store trær skal i størst mulig grad bevares. Trær i granslekten bør hogges. Grøntområder skal stelles og pleies og skal ikke gro til.

3.13.2 Grønnstruktur (3G)

De sammenhengende turdragene og stiene som går gjennom grønnstrukturen må holdes åpne for fri ferdsel.

Det skal ikke etableres forhold som hindrer eller vanskeliggjør en gjennomgående turveitrase.

3.13.3 Friområder (3F)

Det tillates etablering av nærmiljøanlegg, lekeplasser og andre tiltak som er rettet mot fysisk aktivitet og lek.

Områdene som er avsatt til friområde skal være offentlige.

3.14 Landbruks-, natur- og friluftsmål – LNF (5...)

3.14.1 Generelt

Det tillates kun oppføring av bygninger eller iverksetting av anlegg eller andre tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg tillates aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

I områder avsatt til LNF-formålet gjelder jordloven i tillegg.

Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk tillates ikke. Dette gjelder også for bebygde tomter når delingen forutsetter eller fremstår som ledd i bruksendring til annet formål.

3.14.2 Arealer der spredt boligutbygging kan tillates (5B)

Det kan etter søknad tillates spredt utbygging og fradeling av småhusbebyggelse til boligformål.

Områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget.

Tabellen nedenfor viser den maksimale, kvantitative utbygging for de nye områdene:

Område	Tillatt maks. antall <u>nye</u> bolighus	Tillatt maks. Antall bolighus <u>totalt</u>
5B1	0	1
5B2	4	4
5B3	3	3
5B4	8	11

3.14.3 Arealer der spredt fritidsbebyggelse (hytter) kan tillates (5H)

Det kan etter søknad tillates spredt utbygging og fradeling av hytter.

Tabellen nedenfor viser den maksimale, kvantitative utbygging for områdene:

Område	Tillatt maks. antall <u>nye</u> hytte	Tillatt maks antall hytter <u>totalt</u>
5H1	0	1
5H2	8	8

3.15 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6...)

3.15.1 Generelt

Det må ikke settes i verk tiltak i sjø og vassdrag og deres strandsone uten tillatelse. Byggetiltak i sjøen må i tillegg behandles etter havne- og farvannsloven og må legges fram kystverket til uttalelse.

3.15.2 Naturområder i sjø og vassdrag og tilhørende strandsone (6N)

I områder avsatt til naturområder i sjø og vassdrag skal tyngre inngrep ikke tillattes. Dette gjelder også strandsonen avsatt med byggelinje i planen.

3.15.3 Friluftsområder i sjø og vassdrag og tilhørende strandsone (6F)

I områder avsatt til friluftsområder i sjø og vassdrag og i tilhørende strandsonen tillates tiltak som er tilknyttet fritidsfiske, bading og ferdsel og andre maritime frilftsaktiviteter, herunder f.eks. ramper, trapper, moloer, fiskeplasser, fiksehytter, badeplasser, brygger, flytebrygger, kaianlegg.

3.15.4 Småbåthavn (6S)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

Som vilkår for å gjennomføre tiltak i området 6S2 skal gang- og sykkelvegen forbi området legges om på en slik måte, at det blir samme avstand mot fylkesvegen som ellers på strekningen. Det kan tillates å etablere naust i stedet for eller i tillegg til småbåthavn.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssoner for drikkevann (H110, H120)

4.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann – sone 3 (H110)

Det ikke tillatt å etablere:

- industri eller virksomhet som produserer eller nytter kjemikalier i et slikt omfang at en utlekking kan påvirke vannkvaliteten
- avfallsdeponier
- tanker for petroleumsprodukter eller lignende i størrelse over 3 m³. Tanker inntil 3 m³ tillates
- når de plasseres i tett tank, i åpent rom, som sikrer at væske som lekker fra tanken ikke kan
- trenger ned i grunnen.

4.1.2 Område for grunnvannsforsyning – sone 2 (H120-2)

I tillegg til restriksjonene nevnt i planbestemmelses punkt 4.1.1 tillates ikke:

- Ny bebyggelse. Begrenset utvidelse, vedlikehold, o.l. av eks. boliger tillates. Utvidelse av verksted/ garasjer tillates ikke.
- Infiltrasjon av kloakk i grunnen. Gråvann fra husholdninger kan infiltreres. Annet avløpsvann må føres ut fra sikringsområdet.

4.1.3 Område for grunnvannsforsyning – sone 1 (H120-1)

I tillegg til restriksjonene nevnt i planbestemmelses punkt 4.1.1 og 4.1.2, tillates ikke:

- Bruk av plantevernmidler
- Bruk av natur- og kunstgjødsel
- Uttak av løsmasser
- Etablering av kloakkledninger
- Etablering av nye veier som ikke er nødvendig for vannverket
- Lagring/ oppbevaring av petroleumsprodukter eller andre kjemiske forbindelser.

4.2 Potensiell fare for skred og steinsprang (H310)

Før det kan settes i verk tiltak i områdene avsatt med hensynssone H310, må den reelle faren for steinsprang, snø-, jord-, flom- og løsmasseskred 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.

Sikkerhetskravene gjelder også i anleggsperioden.

4.3 Fare pga. skyteaktivitet (H360)

Det må etableres tilstrekkelige sikkerhetstiltak som minske faren i tilgrensende områder.

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

4.4 Fare pga. høyspentledninger (H370)

Alle tiltak innenfor hensynssonene H370 må også godkjennes av linjeeieren, dersom tiltakene kommer i konflikt med høyspentanlegget (master, kabler og trafoer).

Ved nyetableringer av bygninger i områdene merket med H370 kreves gjennomføring av utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak om redusering av magnetfeltet.

I hensynssonen til sentralnettet (H370_1) skal det ikke etableres boliger, skoler eller barnehager.

Der nødvendig skal høyspentledningene til distribusjonsnettet (H370_2) legges i jord.

4.5 Hensynssone for støy (H210, H220)

4.5.1 Generelt

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.

4.5.2 Rød sone - H210

Det må ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

4.5.3 Gul sone - H220

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.

4.6 Båndleggingsområder (H720, H730)

4.6.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold - H720

For tiltak i for hvert enkelt område avsatt til hensynssone H720 gjelder dets egne særforskrifter og forvaltningsplan.

4.6.2 Båndlegging etter lov om kulturminne - H730

Områdene avsatt med hensynssone H730 er fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6. Det er forbud å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner.

Sivilforsvarsleiren (H730-7) har nasjonal verdi som kulturminne og skal fredes. Samtlige tiltak i og ved bygningene må avklares med Riksantikvaren før disse kan gjennomføres.

4.7 Krav om felles planlegging (H810)

Områdene som krever helhetlig planlegging vises med hensynssone H810 i plankartet. Det kreves felles reguleringsplan for følgende områder:

- Boligområde «Ytre Tokle» (H810-1)
- Boligområde «Holan» (H810-2)
- Boligområde «Plassan» (H810-3)
- Hytteområde «Basecamp Kirketaket» (H810_4)

Kommunen kan både tillate og kreve at planavgrensningen for felles reguleringsplan avviker fra hensynssonen sin utstrekning hvis dette er hensiktsmessig og ikke strider mot intensjonen med en helhetlig planavklaring.

5 RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

5.1 Virkeområde og vilkår

Retningslinjene nedenfor er ikke juridisk bindende men grunnlag for saksbehandlingen.

Før tiltak innenfor etterfølgende hensynssonene kan godkjennes skal disse være tilstrekkelig utredet opp mot hensynene som må tas.

Dersom nødvendig kreves ytterligere undersøkelser for avklaring av de faktiske forholdene på stedet. Tiltak i etterfølgende hensynssonen skal derfor alltid legges fram ansvarlig myndighet til uttalelse.

Tiltak innfor etterfølgende hensynssonene skal alltid vedtas politisk.

5.2 Hensynssone for landbruk (H510)

Innenfor sonene skal tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket ikke tillates.

All bebyggelse og anlegg, herunder også bygg tilknyttet tilleggsnæring og tekniske anlegg som trafoer, skal ikke plasseres på full dyrket jord.

For eksisterende boliger i hensynssonen som ikke er tilknyttet gårdene tillates kun mindre utbygginger som er under 20 m².

Det skal ikke fradeles ytterligere tomter i området og landbrukseiendommene skal heller ikke deles eller fragmenteres videre.

I tilfeller der det ellers ligger til rette for å dispensere for fradeling og bygging av bolighus, må nybygget plasseres minst 30 m fra dyrket mark, samt at ny eiendomsgrense må være minst 10 m fra dyrket mark.

5.3 Hensynssone for friluftsliv (H530)

Innenfor sonene skal det spesielt legges til rette for friluftslivet og turveikorridorer gjennom utbyggingssonene til fjella.

Det offentlige bør skaffe seg råderett over deler av området for å sikre seg langvarig bruksrett og allmenn tilgang.

I området kan det etableres permanente løype- og stisystem for helårsbruk, som om vinteren kan benyttes som skiløype. Belysning og etablering av hvile- og oppholdsplasser som er relatert til friluftsliv og allmenn bruk kan tillates, herunder installasjoner til skiarena.

Vegetasjonen og terrengformasjonen bør i størst mulig grad bevares.

Større tiltak og tyngre inngrep i terrenget skal vises med situasjonsplan og typisk snitt sendes og sendes på høring til berørte myndigheter og parter.

5.4 Hensynssone for grønnstruktur (H540)

I området avsatt til hensynssone for grønnstruktur skal det legges til rette for en grønnkorridor fra sentrumsområdet til utmarka.

Korridoren kan utformes og flyttes etter behov, men det er viktig å ha en gang- og turforbindelse opp til Pundet og videre til Stormyra. Med fordel utformes grønnstrukturen som skiløypetrase om vinteren.

5.5 Hensyn til landskap (H550)

Hensynssonen H550 viser avgrensingene for inngrepsfrie naturområder i Norge (INON).

I området bør det ikke settes i verk tiltak som fører til reduksjon av INON-området eller som kan virke sjenerende for friluftslivet.

5.6 Bevaring av naturmiljø (H560)

Det ble registrert viktige naturverdier i områdene jf. naturbasen fra Miljødirektoratet.

Det skal ikke settes i verk tiltak som reduserer områdets verdi eller ødelegger naturmiljøet.

5.7 Bevaring av kulturmiljø (570)

5.7.1 Potensial for funn av automatisk fredete kulturminner / Områder med uavklart vernestatus (H570-A)

Områdene har høyt potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, og ethvert tiltak som berører markoverflaten skal avklares med regional kulturminneforvaltning.

Kirkested – Listeført kirke (H570_B)

Området består av flere automatisk fredete kulturminner, og er vurdert til å være et kulturmiljø av nasjonal verdi.

Det skal føres streng dispensasjonspraksis. Saker som gjelder endringer i og ved Hen kirke, og dens omgivelser, skal avklares med Riksantikvaren.

Endringer i og ved kirken skal sendes Riksantikvaren for uttale før biskopen gjør vedtak etter kyrkelova. Tiltak innenfor en sone på 60 m kring kirkebygningen skal behandles av fylkeskommunen.

Hen middelaldersk kirkegård er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.

omhandlet i denne vedtekt kommer bygningslovens §§ 34 og 124 på vanlig måte til anvendelse.

Før de bygninger som omhandlet i denne vedtekt oppføres eller ombygges skal skriftlig anmeldelse herom være innsendt til bygningsrådet og dettes samtykke til oppførelse være meddelt. Anmeldelsen skal inneholde opplysninger om anvendelse, beskaffenhet, størrelse og avstand fra veg, nabogrunn og annen bebyggelse. For anmeldelse av bygninger som nevnt erlegges vanlig anmeldelsesgebyr, men er forøvrig fritatt for avgifter. For utførelse av reparasjoner på de bygninger som nevnt i denne vedtekt, er anmeldelse unødvendig.

Ved oppførelse av de nevnte bygninger blir under enhver omstendighet bestemmelsene i herredets helseforskrifter om bygningers oppførelse m. v. å iakttas.

12. Til bygningslovens § 124.

Bygningers takvinkel, taktekning og farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenere for naboer.

13. Til bygningslovens § 137.

Enhvert byggearbeid skal forestås av en av bygningsrådet godkjent fagmann under sådant ansvar og på sådan måte som bestemt i bygningslovens § 137. Herfra kan bygningsrådet dispensere, når det finner at arbeidets art og ringe omfang gjør det ubetenkelig.

14. Til bygningslovens § 146.

Helserådet kan påby foranstaltninger for avledning av grunn-, overflate- og spillvann fra såvel bebygde som ubebygde tomter.

15. Til bygningslovens § 148.

Mot regulert veg og mot nabo må settes opp passende gjerder som skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1 meter høye.

16. Til bygningslovens § 150.

Enhver huseier har å sørge for renhold og belysning av gårdsrom, ganger og trapper, samt for renhold av lysgårder og sjakter, lys- og luftgraver, — under iakttagelse av helserådets bestemmelser herom.

Ubebygde tomter skal av vedkommende eier holdes i ryddig og ordentlig stand etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

Bygningsvedtekter

for

Hen kommune

1. Til bygningslovens § 23.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus i 1 etasje, med mindre annerledes er fastsatt i reguleringsplanen. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsette uthusenes plassering. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10 % av tomtens areal hvis der også på tomten skal oppføres særskilt uthus. — Våningshusets størrelse kan økes til 15 % av tomtens areal hvis uthus sløyfes. Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m².

Hvor særlige grunner taler for det kan unntak tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Hen.

Butikker, lager, bensinstasjon, mindre verksteder m. v. kan innres hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.

2. Til bygningslovens § 47.

Grunneiernes plikt til å refundere kommunen dens utgifter til ervervelse av grunn til gate, skal gjelde inntil det maksimum og på sådan måte som foreskrevet i lovens § 47.

3. Til bygningslovens § 48.

Bebyggelse av en tomt i regulert strøk må ikke finne sted med mindre der til tomten fører opparbeidet og godkjent gate, i tilfelle forsynt med kloakk etter formannskapetets bestemmelse. Det kan dog ikke kreves at gaten skal opparbeides i større bredde enn 8 meter, heri innbefattet fortau. Opparbeidelsen

av gate og nedlegging av kloakk som foretas av private, må gjøres etter kommunens forskrifter. Etter at bygningsrådets uttalelse er innhentet kan formannskapet på søknad tillate at opparbeidelsen inntil videre utstår. Tomteeierne må i så fall ved tinglyst erklæring forplikte seg til på forlangende av kommunen å opparbeide gate og kloakk som foran nevnt.

Når kommunen opparbeider gate i regulert strøk skal eierne av tomter som støter til gaten refundere kommunen dens utgifter til opparbeidelsen og nedlegging av kloakk. Grunneiernes forpliktelser skal dog ikke gå videre enn til å erstatte kommunen halvparten av dens utgifter med opparbeidelsen av gaten i en bredde av inntil 20 meter og ved nedlegging av kloakkør av inntil 305 mm. diameter. De regler som gjelder for opparbeidelse av gater følges også når eldre veg inngår i regulert gate.

Erstatningsbeløpet fordeles mellom grunneierne etter lengde av hver grunns linje til gaten, hvorunder den gatestrekning som opparbeides samtidig betraktes som en enhet.

Kommunen skal selv sørge for nødvendig tinglysing angående den erstatningsplikt som påhviler en eiendom etter foranstående bestemmelse.

Når særlige grunner foreligger kan herredsstyret frafalle den refasjon som tilkommer kommunen etter foranstående bestemmelse.

4. Til bygningslovens § 57.

Tinglysing av hjemmelsbrev på eiendom eller rettighet som nevnt i bygningslovens § 57, pkt. 1 og 2, og innføring i grunnboken kan foretas når det blir forevist attest fra oppmålingsmyndighetene om at kart- og oppmålingsforretning er begjært og at gebyret er betalt. Tilsvarende gjelder for overgang ved arv. Bygningsmyndighetene kan i så fall forlange at grensene er fastlagt i marken før attest utstedes.

De oppmålingsforretninger som er påbudt i bygningslovens § 57 skal utføres i samsvar med departementets forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger av 28. februar 1947.

5. Til bygningslovens § 58.

Utstykningsplan av enkelte tomter eller eiendom ved salg, bykke eller festebrev må ikke finne sted uten bygningsrådets godkjenning.

Utstykningsplan må kun foretas etter en delings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan herunder forlange seg forelagt til godkjenning tomte-, delings- og bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller for et nærmere bestemt område.

Også før annen deling av eiendom finner sted, kan bygningsrådet forlange delings- eller bebyggelsesplan innsendt for godkjenning.

Enhver som utpansellerer en eiendom eller del av denne, plikter for egen regning å bekoste alle veger som er nødvendige for utpanselleringen etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

6. Til bygningslovens § 60.

Når våningshus oppføres på et sted hvor kloakk ikke finnes, skal byggherren avgi skriftlig erklæring om at bygningens kloakk skal tilknyttes offentlig kloakk, når sådan blir anlagt.

7. Til bygningslovens § 61.

Ingen grunn må bebygges eller bygning innredes til varig opphold for mennesker uten der til enhver tid er tilfredstillende adgang til godt og tilstrekkelig drikkevann. I tilfelle avgjøres spørsmålet av helserådet.

8. Til bygningslovens § 62.

Ikke noe grunnstykke innenfor regulert strøk kan bebygges med mindre det er beliggende ved veg bestemt for offentlig ferdsel, eller er tilknyttet en slik ved adkomst som godkjennes av bygningsrådet. Hvis vegen ikke tilhører den som bygger, skal den være sikret for ham ved tinglyst erklæring fra eieren eller på annen måte som bygningsrådet finner betryggende.

9. Til bygningslovens § 112.

Stall, fjøs, grisehus o. l. kan forbyes anbrakt i strøk hvor de etter bygningsrådets skjønn vil være ulempe, og tillates ikke oppført uten helserådets samtykke.

10. Til bygningslovens § 114.

Ingen trebygning må oppføres med større grunnflate enn 150 m².

11. Til bygningslovens § 116.

De nødvendige uthusbygninger for gårdsbruk kan oppføres, påbygges eller repareres uten hensyn til bygningslovens bestemmelser, når de ikke kommer nabogrunn nærmere enn 25 meter og ikke nærmere enn veggrunn som er åpen for offentlig ferdsel enn 10 meter. Den innbyrdes avstand mellom gårdsbruks enkelte bygninger bestemmes av bygningsrådet. Blir uthuset over 250 m², må det dog ikke komme annen bebyggelse nærmere enn 10 meter. Forøvrig kommer bygningslovens bestemmelser på vanlig måte til anvendelse for beboelsehus.

Hvor bygningsrådet, under hensyn til bygningenes størrelse finner det forsvarlig, kan det tillates at bestemmelser som nevnt ovenfor, gis anvendelse på de nevnte bygninger for gårdsbruk, når de ikke kommer nabogrunn nærmere enn 15 meter. Bestemmelsene om rom for husdyr skal dog gjelde uansett bygningenes avstand fra nabo eller veg.

For små sportshtytter, små sommervillaer og liknende isolert beliggende bygninger som bare beboes leilighetsvis, kan bygningsrådet fastsette nærmere bestemmelser. Bygningslovens bestemmelser om avstand fra nabo skal dog ikke fravikes.

Før oppførelse, om- eller påbygging av slike bygninger som

Nabolagsprofil

Hensvegen 177 - Nabolaget Tokle/Hen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Indre Tokle	1 min
Linje 420	0.1 km
Åndalsnes stasjon	7 min
Linje R65	7.5 km
Molde Lufthavn, Årø	1 t 27 min

Skoler

Isfjorden skole (1-7 kl.)	5 min
160 elever, 14 klasser	0.4 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
188 elever, 10 klasser	7.2 km
Rauma videregående skole	8 min
300 elever	7.3 km
Gjermundnes vidaregåande skule	39 min
120 elever	47.6 km

«Trygt og godt nabolag med gode turmuligheter i fantastisk natur!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

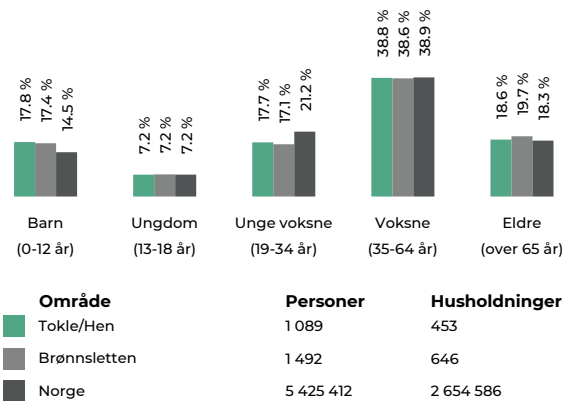
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Isfjorden naturbarnehage (1-5 år)	4 min
61 barn	0.3 km
Leiktun barnehage (1-5 år)	12 min
40 barn	0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Isfjorden	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Coop Extra Åndalsnes	8 min
Post i butikk	7.6 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

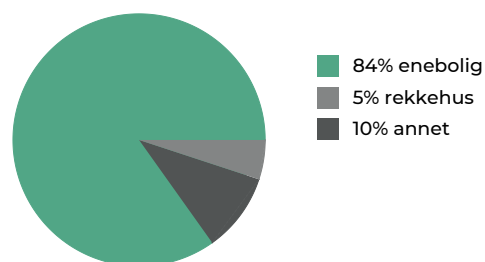
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽ Isfjorden skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
⚽ Idrettsdelen Isfjordshallen	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🚴 Kick Rauma	7 min 🚲
🚴 Helsebanken Åndalsnes	7 min 🚲

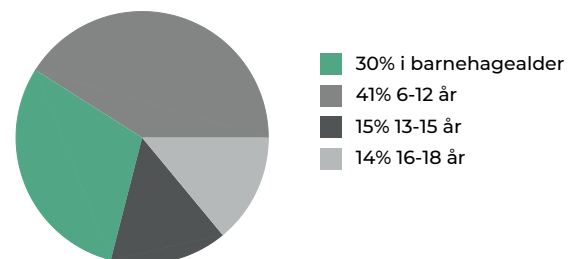
Boligmasse



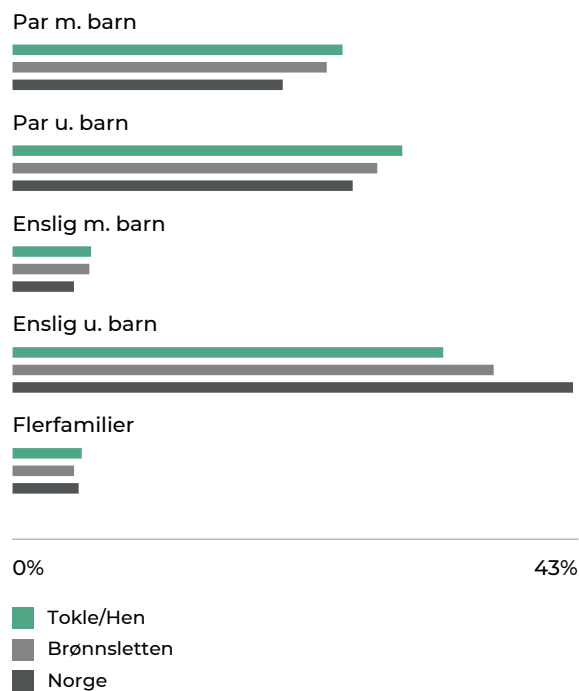
Varer/Tjenester

📍 ALTI Rauma	8 min 🚶
📍 Vitusapotek Åndalsnes	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

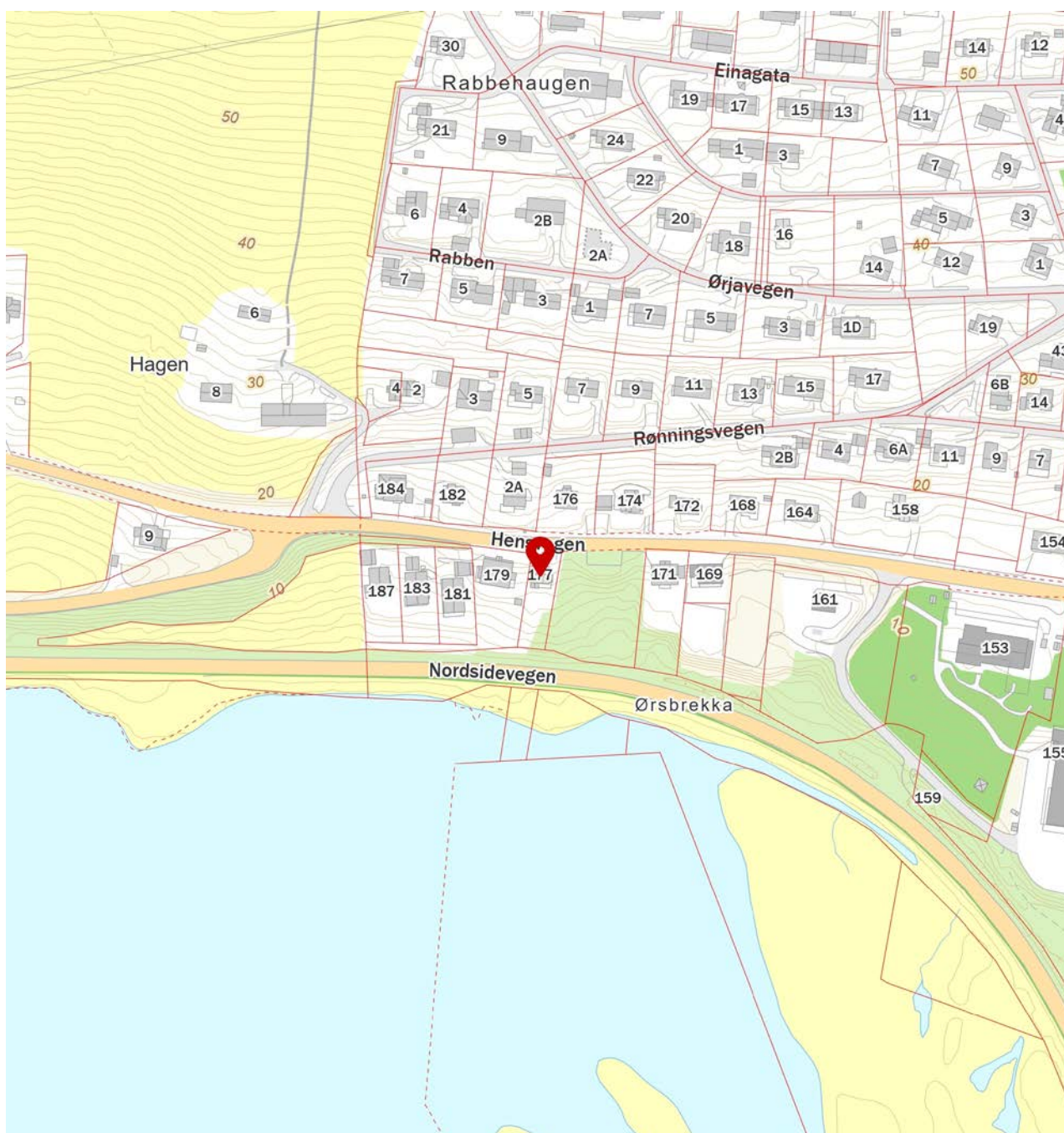


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

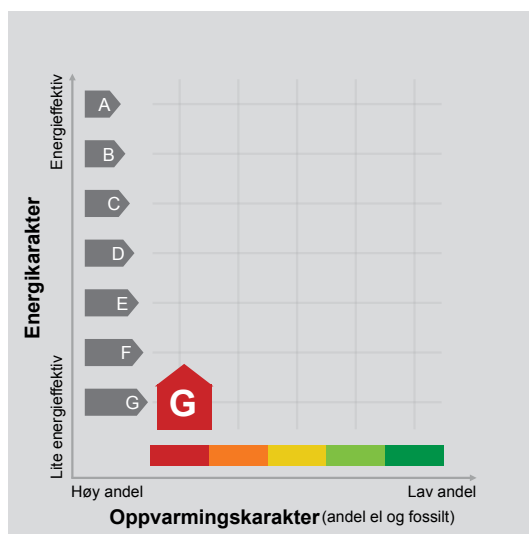


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Hensvegen 177
Postnummer	6320
Sted	ISFJORDEN
Kommunenavn	Rauma
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180801545
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193081
Dato	25.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På~~ ~~Den~~ ~~energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 17: 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 18: 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 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

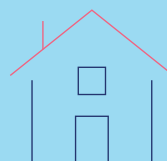
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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: 15-0151/25

Adresse: Hensvegen 177, 6320 ISFJORDEN, gnr. 43, bnr. 98
i Rauma kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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 budgivningen. 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/