

Storgata 28A- Næring

ÅNDALSNES

notar



Prisantydning Kr. 1 700 000,- Boligtype Kombinasjonslokaler BRA-i/BRA Total 318/318 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Storgata 28A- Næring

Åndalsnes sentrum- Næringslokaler/kontor med god eksponering, enkel adkomst, lager og garasje.

Adresse	Storgata 28A- Næring 6300 ÅNDALSNES
Prisantydning	Kr 1 700 000,-
Omkostninger	Kr 43 590,-
Totalpris	Kr 1 743 590,-
BRA-i/BRA Total	318/318 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kombinasjonslokaler
Byggeår	1969
Etasje	2

Notar v /Frank Fylling har nå på vegne av selger et attraktivt næringslokale for salg i øvre del av sentrum på Åndalsnes. Eiendommen er betydelig oppgradert siden 2010 og næringsdelen består av kjeller med flere lagerrom, hovedetasje med innredet kontor/resepsjon, seremonirom, toalett/bad, garderobe, stellerom og kjølerom. I tilbygg mot vest er det lager og garasje. Bygget er pr nå tilpasset drift av begravelserbyrå, hvor det er installert bæreheis mm. Lokalene fremstår i god stand og kan tiltres på kort varsel. For nærmere informasjon om dets tekniske kvaliteter se vedlagte takstrapport.

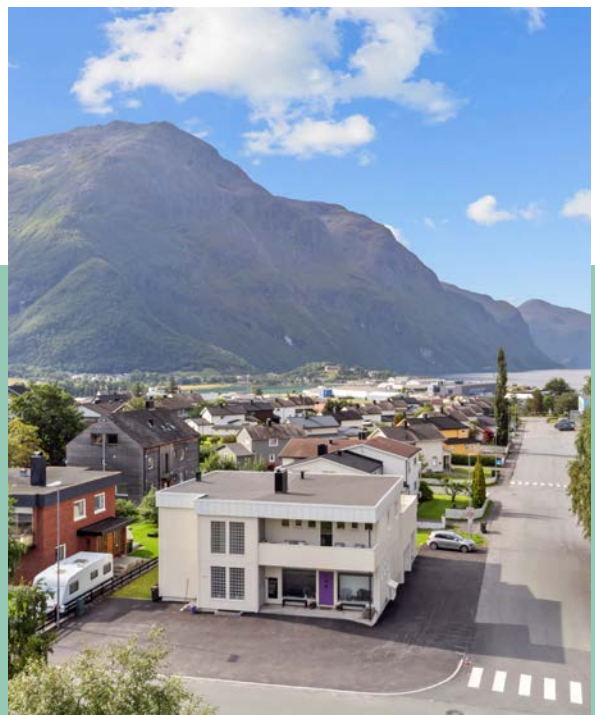
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	19
Plantegning	20
Budgivning	93

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





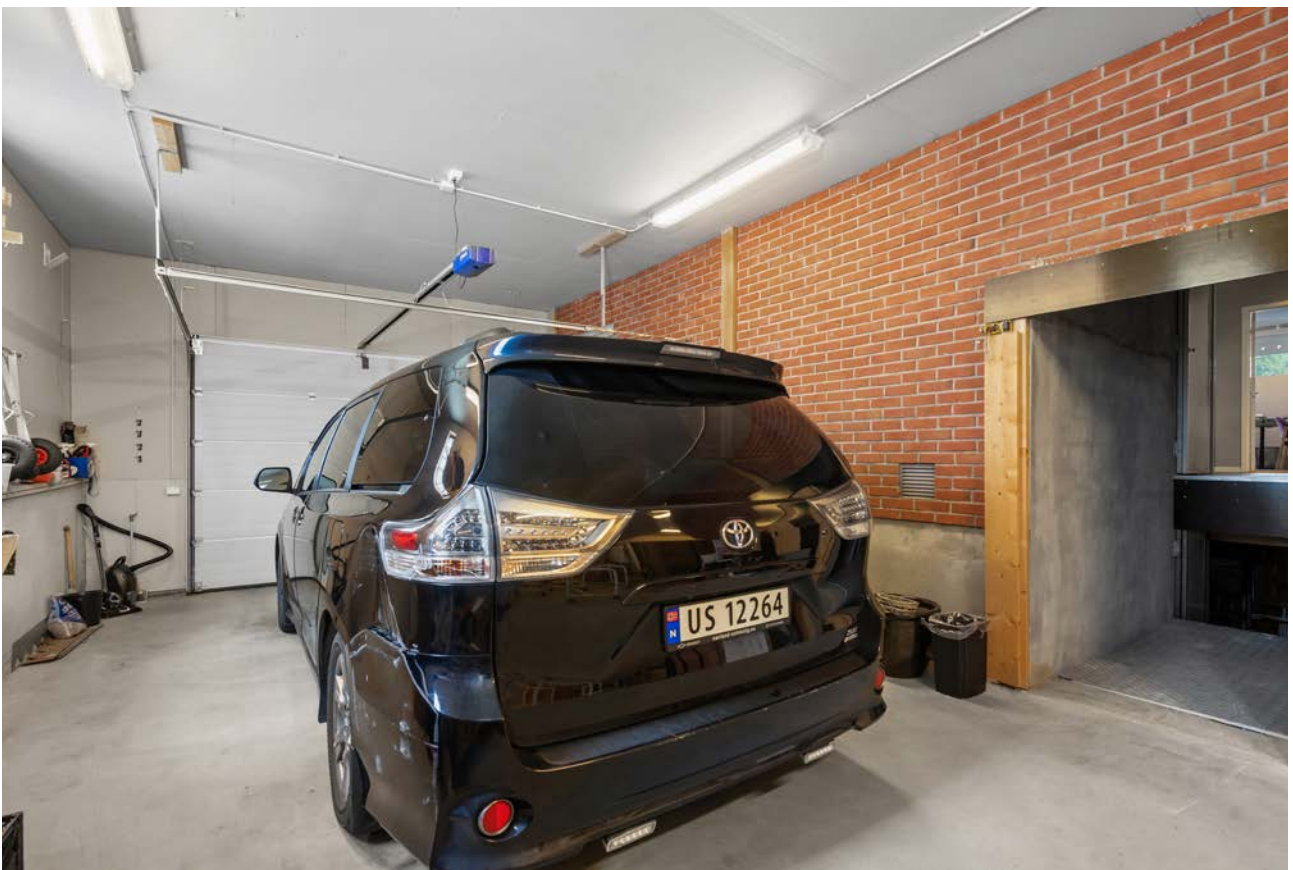
Kontor



Kontor



Garasje

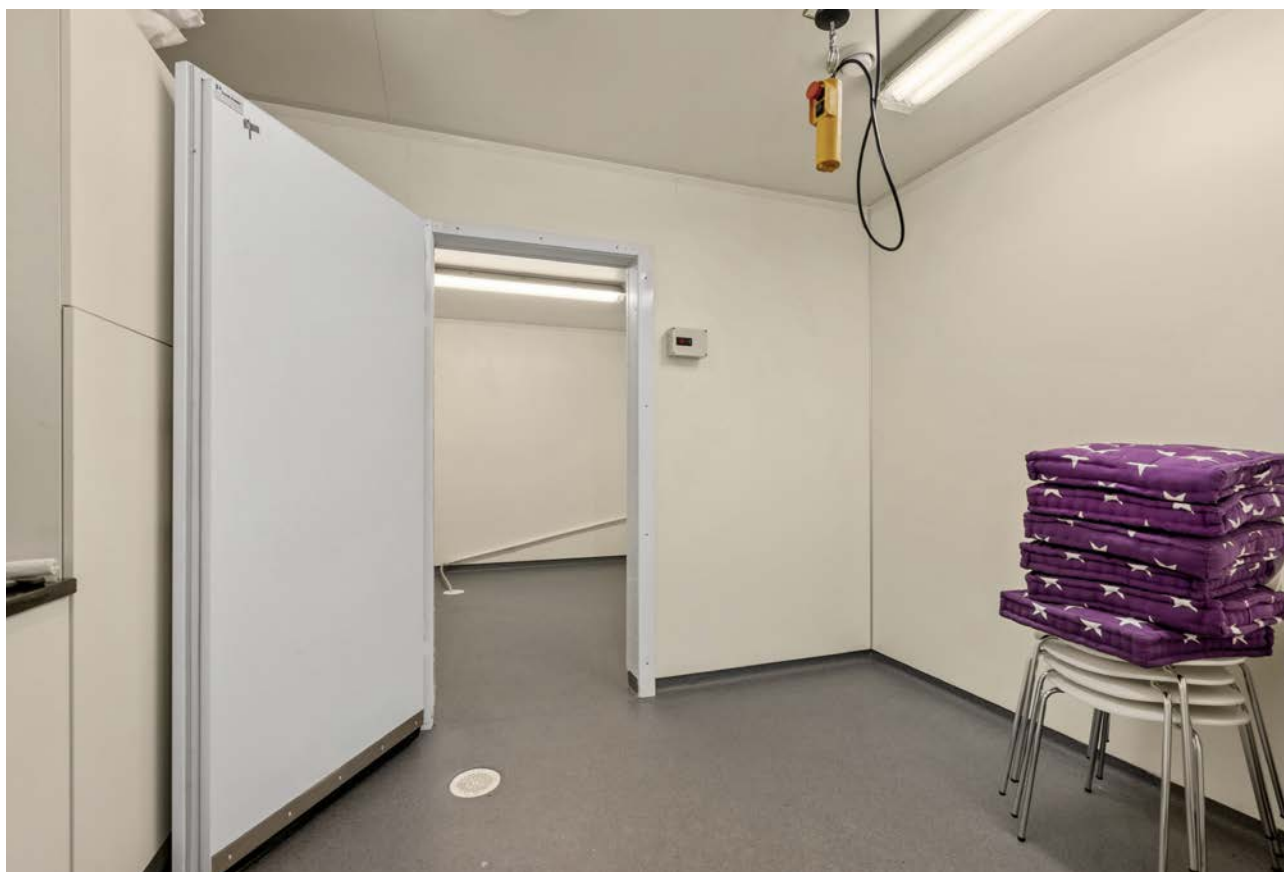


Garasje





Rom



Rom

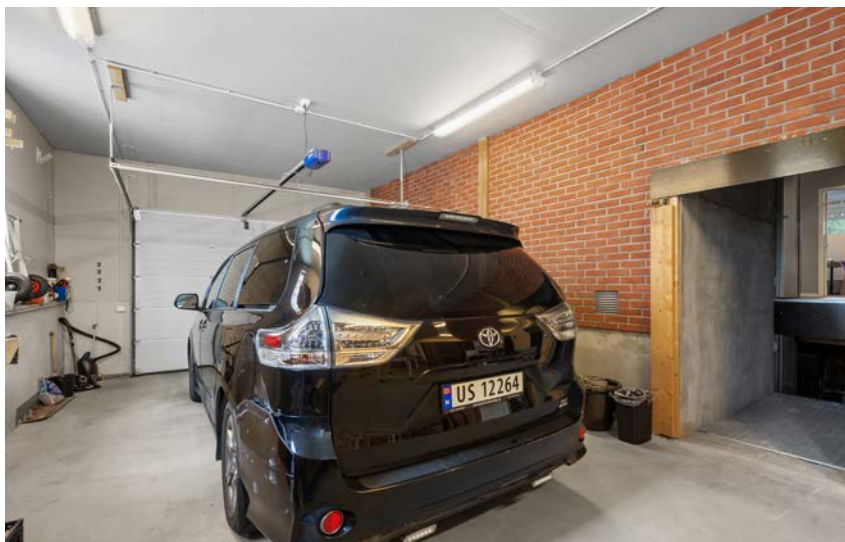
Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storgata 28A- Næring, 6300 ÅNDALSNES

OPPDRAKSNUMMER

15-0207/26

SELGER

Monicas Eiendom AS

MATRIKKEL

Gårdsnummer 26, bruksnummer 287, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Rauma kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Kombinasjonslokaler

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Eiet tomt på 894 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.09.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1969

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

Byggeår er 1969 ifølge selger

Eiendommen består av en kombinert nærings- og boligbygning med hoveddel oppført i tegl-/murkonstruksjon og senere tilbygg/ ombygginger. Tilbyggene er oppført i isolert bindingsverk. Etasjeskiller består av hulldekkeelementer i betong. Bygningen har flatt tak med innvendig taknedløp med fall med parapetoppbygging og fasader hovedsakelig kledd med stående trekledning/plater.

Næringsdelen ligger i hovedetasjen og er per i dag utleid til begravesbyrå. Lokalene er innredet med blant annet kontor, seremonirom, garderobe, toalettrom, stellerom, kjølerom samt garasje/lager. Det er også installert vareheis. Næringslokalet ble ifølge selger i hovedsak oppusset i 2010.

Innvendige overflater i næringsdelen består hovedsakelig av laminat med flisstruktur, malte slette vegger og tapet samt platehimlinger.

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og platehimling. Stellerom og kjølerom har vinylbelegg på gulv med sluk samt våtromsplater på vegger og i himling. Kjølerommet har kjøleanlegg fra 2010.

Garasje-/lagerdelen har støpt betonggulv og vegger i hovedsak av mur/tegl, med isolert leddport og innlagt

strøm/belysning.

Kjelleretasjen er i hovedsak uinnredet og benyttes til lager og tekniske formål. Kjelleren har betonggulv, pussede mur- og betongvegger og hulldekke-/betongelementer i himling. Tekniske installasjoner og rørføringer er delvis åpent montert.

Boligdelen ligger i øvre etasje. Bygningen fremstår som betydelig ombygd og modernisert sammenlignet med opprinnelig utførelse.

Det foreligger begrenset dokumentasjon på enkelte opprinnelige konstruksjoner, ombygginger og senere tiltak. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Drenering

Drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner og har derfor ikke vært tilgjengelige for direkte kontroll. Type, alder, utførelse og omfang er ikke dokumentert for takstmannen.

Vurderingen er basert på bygningens alder samt synlige forhold i kjeller og langs grunnmur. Det er ikke foretatt inngrep for å kontrollere drenerør, masser eller eventuell utvendig fuktsikring.

Det er usikkerhet knyttet til dreneringens oppbygning, funksjon og restlevetid. Eldre eller ukjente dreneringsløsninger kan ha redusert kapasitet sammenlignet med nyere løsninger. Tilstanden bør følges over tid. Dersom det registreres fuktinntrengning, saltutslag, lukt eller andre tegn til fuktbelastning i kjeller, bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere. Utskifting må påregnes dersom funksjonen viser seg å være utilstrekkelig.

TG2

Toalettrom – generelt:

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvstående toalett.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjon. Luftutskiftingen er derfor begrenset. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

TG2

Brannsikkerhet, generelt

Bygningen er utstyrt med røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr.

Det er registrert mangelfull branncelleinndeling mellom boligdel og næringsdel. Veggen mellom trappeløp fra kjeller og hall/entré fremstår ikke som branncellebegrensende konstruksjon, og det er ikke etablert dokumentert brannskille mellom bolig og næring.

Øvrige vegg-, gulv- og etasjeskillerkonstruksjoner mellom bolig- og næringsarealene er heller ikke brannteknisk dokumentert for takstmannen. Det er derfor ikke mulig å verifisere om konstruksjonene har nødvendig brannmotstand og tetthet.

Forholdet bør vurderes nærmere av foretak med brannteknisk kompetanse. Dersom tilfredsstillende branncelleinndeling ikke kan dokumenteres, må det påregnes tiltak for å etablere forskriftsmessig brannskille mellom bolig- og næringsdel. Mangelfull branncelleinndeling kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom bruksenhetene.

TGIU

Elkraft – generelt

Det elektriske anlegget i næringsdelen er i hovedsak opplyst å være fra 2010. Sikringsskap er plassert i garderobe og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater. Kursfortegnelse foreligger i skapet, og anlegget omfatter blant annet kurser for kontor, garderobe, stellerom/kjølerom, garasje/lager, kjeller, kjøleanlegg og vareheis.

Det er i tillegg registrert eget styreskap/fordelingsskap for tekniske installasjoner, blant annet kjøleanlegg og øvrige styringsfunksjoner.

Samsvarserklæring foreligger ifølge selger.

Takstmannen har ikke foretatt utvidet elkontroll. Utvidet elkontroll anbefales.

TGIU

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

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

Berørte datasett:

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

Områdeanalyse med forklaring blir lagt ved i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Bygningen har elektrisk oppvarming, blant annet gulvvarme i enkelte rom. Det er i tillegg installert kjøleanlegg til kjølerommet i næringsdelen. Kjøleanlegget er opplyst å være fra omkring 2010.

Eksakt servicehistorikk, teknisk tilstand og restlevetid for varme- og kjøleanleggene er ikke dokumentert. Det er registrert merker etter kondens i tilknytning til kjølerommet. Kjøleanlegget bør ha regelmessig service og kontroll av fagkyndig. Kondensforhold bør følges opp for å redusere risikoen for fuktskader og mikrobiell vekst. Utskifting av komponenter må påregnes etter alder og teknisk tilstand.

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse (Innflyttingstillatelse), datert 11.11.1969.

Det foreligger en ferdigattest- påbygg utestue, datert 01.12.2015.

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

Innvendig skiller en mellom 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 hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan dette 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.

LEIEAVTALER

Pr dd er der ingen aktive leieavtaler og kjøper står fritt til å inngå nye avtaler for seksjonen.

INNHold

Kjeller: Hele kjelleretasjen benyttes til lager og er uinnredet.

1. etasje: Hovedetasjen er innredet med kontor, seremonirom, garderobe, toalettrom, stellerom, kjølerom samt garasje/lager. Det er også installert vareheis.

AREALER

BRA - i: 318 m²

BRA totalt: 318 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 132 m² Hele kjelleretasjen benyttes til lager og er uinnredet.

1. etasje

BRA-i: 186 m² Hovedetasjen er innredet med kontor, seremonirom, garderobe, toalettrom, stellerom, kjølerom samt garasje/lager. Det er også installert vareheis.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 717,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avløp og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 17 325,- pr 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 700 000,- (Prisantydning)

kr. 42 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 43 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 743 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

08.11.2010 - Dokumentnr: 869958 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 293/456

GRUNNBOKSDATO

04.09.2026

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

15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

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

VIKTIG INFORMASJON**SENTRALE LOVER**

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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

STORGATA 28A- NÆRING

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Seksjonering

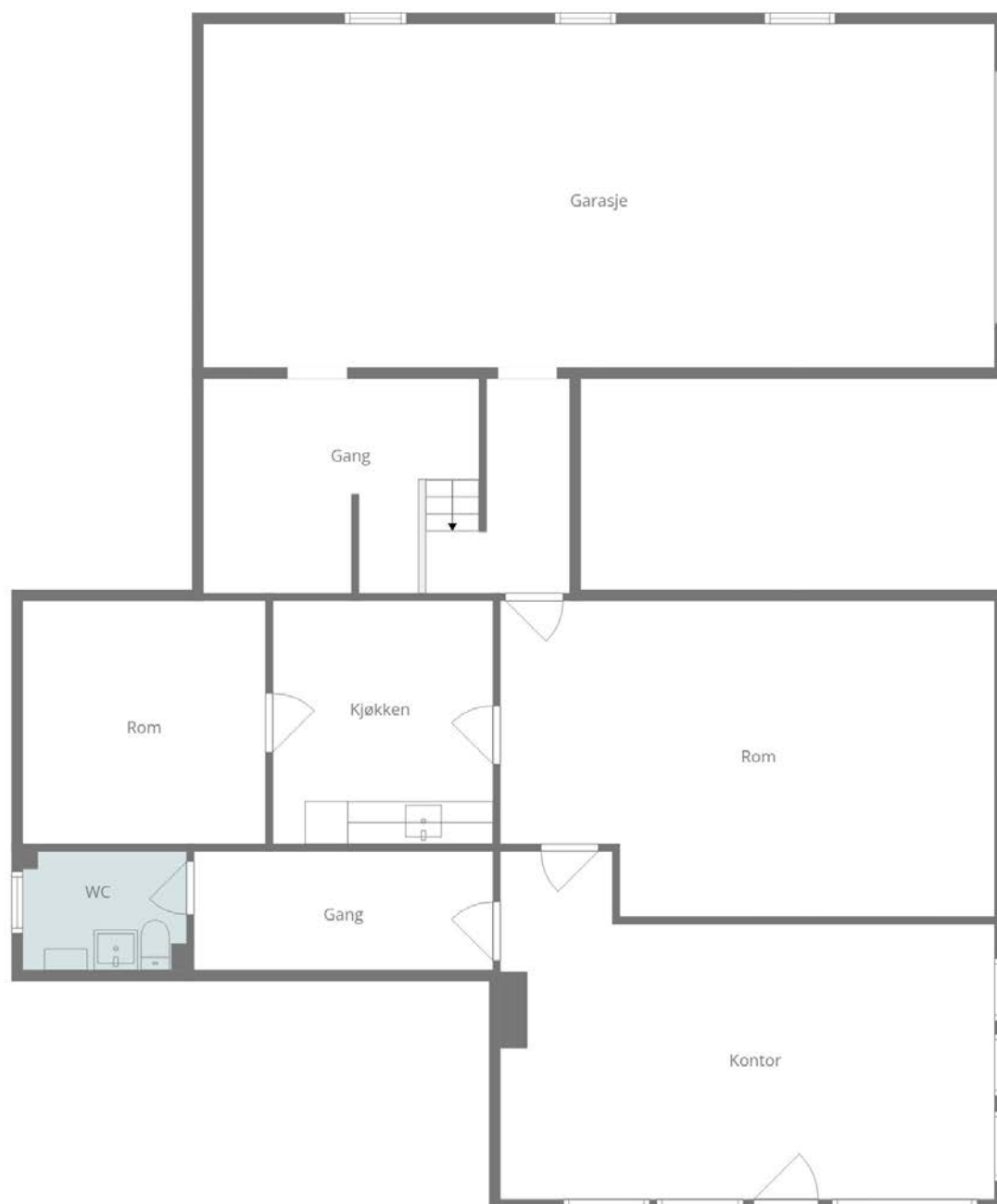
Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Bestemmelser

Plantegning dagens innredning/bruk



Befaringsrapport

Tilstandsrapport/teknisk gjennomgang

📍 Storgata 28 A, 6300 ÅNDALSNES

📖 RAUMA kommune

gnr. 26, bnr. 287, snr. 2



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 21039-2522

Referansenummer: NL1314

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



 **RIKSFJORD
TAKSERING AS**

Gyldig rapport
04.09.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883



Beskrivelser

Introduksjon

Undertegnende takstmann avholdt befaring den 02.09.2026 og gjennomgang av eiendommen 1539 - 26 / 287 i Rauma kommune. Tilstede var Evelyn naken.

Mandat

En teknisk gjennomgang av bygget. Rapportens struktur og metodikk er basert på Norsk Standard 3424 tilstandsanalyse av byggverk, NS 3940:2025 Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler. Med mindre annet kommer frem, er rapporten basert på undersøkelsenivå 1. Det er kun gjennomført visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

TILSTANDSGRAD 0, TG0 INGEN AVVIK Det er ingen merknader. Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel.

TILSTANDSGRAD 1, TG1 MINDRE ELLER MODERATE AVVIK Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig.

TILSTANDSGRAD 2, TG2 VESENTLIGE AVVIK Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; -Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller-Bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/ skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det kan være behov for tiltak; eller-Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd i henhold til regelverket for utførelse; eller-Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller-Særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TILSTANDSGRAD 3, TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet, eller:-Det er fare for liv og helse; eller-Det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller-Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stort fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser.

TILSTANDSGRAD TGIU, IKKE UNDERSØKT-Bygningsdelen er ikke undersøkt, ikke tilgjengelig for full inspeksjon.

Egne premisser og Innhentet/fremlagt dokumentasjon

Undertegnede har ikke foretatt utvidet kontroll av elektrisk anlegg, branntekniske forhold eller ventilasjonsanlegg. Dersom det ønskes en fullstendig kontroll av disse anleggene, må det rekvireres egne fagkyndige innen de respektive fagområdene.

Inspeksjonen av bygningen var enkelte steder begrenset som følge av møbler, løsøre og annet utstyr. Det anbefales derfor at kjøper foretar en egen gjennomgang av bygningen ved overtakelse, når boligen er tømt.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann.

Der det i rapporten benyttes begrepene «nyere» og «senere år», menes det at den aktuelle bygningsdelen, installasjonen eller tiltaket er nyere enn byggets opprinnelige byggeår. Dersom ikke annet er oppgitt, er nøyaktig tidspunkt ikke kjent eller nærmere tilfestet.

Dersom rapporten er eldre enn 12 måneder, må takstmannen kontaktes for ny befaring og eventuell oppdatering før rapporten benyttes videre.

Branntekniske forhold, herunder rømningsforhold og branncelleinndeling, er kun vurdert i den grad synlige og tilgjengelige forhold omfattes av rapportens mandat. Det er ikke utført fullstendig brannteknisk prosjekterings- eller dokumentasjonskontroll.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å være oppmerksom på at eldre bygninger er oppført etter datidens krav, byggeskikk og konstruksjonsprinsipper. Disse vil ikke nødvendigvis tilfredsstille dagens krav til konstruksjoner, materialbruk og utførelse.

Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes gjennom undersøkelsen som er utført i samsvar med gjeldende instruks og god takstfaglig praksis.

Befaringen og utarbeidelsen av rapporten er utført etter beste faglige skjønn. Rapporten bygger i hovedsak på visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger der dette er vurdert relevant.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før den tas i bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det oppdages feil, mangler eller opplysninger som bør korrigeres.

Det er fremlagt enkelte dokumenter i forbindelse med oppdraget, herunder godkjente/byggemeldte tegninger, ferdigattest for utestue. Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for alle bygningsdeler og tekniske installasjoner. Vurderingene i rapporten er derfor basert på fremlagt dokumentasjon, synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen samt eventuelle opplysninger gitt av eier/revkirent.

Arealer

Etasje	Bruksområder	Bruttoarealer (BTA)	Kommentar
1. etasje	Næring	186	Hovedetasjen er innredet med kontor, seremonirom, garderobe, toalettrom, stellerom, kjølerom samt garasje/lager. Det er også installert vareheis.
Kjeller		132	Hele kjelleretasjen benyttes til lager og er uinnredet.

Totalt har næringseksjonen 318 kvm BTA.

Tomt/reguleringsforhold

Eiendommen ligger sentralt på Åndalsnes i et etablert område med blandet bolig-, nærings- og offentlig bebyggelse. Tomten er på ca. 894 m² og er opparbeidet med asfalterte kjøre-/parkeringsarealer og grøntarealer. Terrenget er lett skrånende. Gjeldende reguleringsforhold og arealformål må ses i sammenheng med kommunens til enhver tid gjeldende areal- og reguleringsplaner. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon fra megler, meglerpakke eller kommunale opplysninger som beskriver gjeldende reguleringsforhold, reguleringsplan, arealformål eller eventuelle planbestemmelser for eiendommen. Reguleringsmessige forhold er derfor ikke nærmere vurdert i forbindelse med dette oppdraget.



Bygninger Generelt

Byggeår er 1969 ifølge selger

Eiendommen består av en kombinert nærings- og boligbygning med hoveddel oppført i tegl-/murkonstruksjon og senere tilbygg/ombygginger. Tilbyggene er oppført i isolert bindingsverk. Etasjeskiller består av hulldekkeelementer i betong. Bygningen har flatt tak med innvendig taknedløp med fall med parapetoppbygging og fasader hovedsakelig kledd med stående trekledning/plater.

Næringsdelen ligger i hovedetasjen og er per i dag utleid til begravelsesbyrå. Lokalene er innredet med blant annet kontor, seremonirom, garderobe, toalettrom, stellerom, kjølerom samt garasje/lager. Det er også installert vareheis. Næringslokalet ble ifølge selger i hovedsak oppusset i 2010.

Innvendige overflater i næringsdelen består hovedsakelig av laminat med flisstruktur, malte slette vegger og tapet samt platehimlinger. Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og platehimling. Stellerom og kjølerom har vinylbelegg på gulv

med sluk samt våtromsplater på vegger og i himling. Kjølerommet har kjøleanlegg fra 2010.

Garasje-/lagerdelen har støpt betonggulv og vegger i hovedsak av mur/tegl, med isolert leddport og innlagt strøm/belysning.

Kjelleretasjen er i hovedsak uinnredet og benyttes til lager og tekniske formål. Kjelleren har betonggulv, pussede mur- og betongvegger og hulldekke-/betongelementer i himling. Tekniske installasjoner og rørføringer er delvis åpent montert.

Boligdelen ligger i øvre etasje. Bygningen fremstår som betydelig ombygd og modernisert sammenlignet med opprinnelig utførelse.

Det foreligger begrenset dokumentasjon på enkelte opprinnelige konstruksjoner, ombygginger og senere tiltak. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Grunn og fundamenter – generelt:

Bygningen er fundamentert på grunn med fundamenter og sålekonstruksjoner som i hovedsak er skjult og ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Eksakt fundamenteringsmåte, dimensjonering og oppbygning er ikke dokumentert for takstmannen.

Grunnmur og bærende konstruksjoner mot terreng består hovedsakelig av mur-/betongkonstruksjoner. Kjeller og deler av nærings-/garasjearealene har støpte betonggulv på grunn.

Vurderingen av grunn og fundamenter er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller inngrep i skjulte konstruksjoner.

Det foreligger ikke sikre opplysninger om fundamentenes oppbygning, utførelse eller tilstand. Konstruksjonene kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep. Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av synlige forhold alene. Dersom det oppstår setninger, sprekker eller andre tegn til bevegelser, bør fundamentering og byggegrunn undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG1

Drenering

Drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner og har derfor ikke vært tilgjengelige for direkte kontroll. Type, alder, utførelse og omfang er ikke dokumentert for takstmannen.

Vurderingen er basert på bygningens alder samt synlige forhold i kjeller og langs grunnmur. Det er ikke foretatt inngrep for å kontrollere drenerør, masser eller eventuell utvendig fuktsikring.

Det er usikkerhet knyttet til dreneringens oppbygning, funksjon og restlevetid. Eldre eller ukjente dreneringsløsninger kan ha redusert kapasitet sammenlignet med nyere løsninger. Tilstanden bør følges over tid. Dersom det registreres fuktinntrengning, saltutslag, lukt eller andre tegn til fuktbelastning i kjeller, bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere. Utskifting må påregnes dersom funksjonen viser seg å være utilstrekkelig.

TG2

Gulv på grunn

Gulv mot grunn består av støpte betonggulv i kjeller, garasje/lager og øvrige arealer på bakkeplan. Eksakt oppbygning, herunder tykkelse på betong, isolasjon, kapillærbrytende sjikt og eventuell fuktsperre, er ikke dokumentert og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Ut fra bygningens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet legges det til grunn at gulvene trolig er utført uten isolasjon og uten fuktsperre/dampsperre etter dagens standard. Det kan derfor ikke forventes samme fukt- og varmeisolasjon som i nyere gulvkonstruksjoner.

Det er usikkerhet knyttet til fuktsikring og varmeisolering under gulvene. Eldre gulv på grunn kan ha større risiko for kulde, fukttransport og kapillært fuktopptak. Ingen særskilte tiltak er nødvendige dersom konstruksjonen fungerer tilfredsstillende til dagens bruk. Ved fremtidig oppgradering av gulv eller kjellerarealer bør det vurderes å etablere moderne isolasjon og fuktsikring.

Vurderingen er basert på alder, konstruksjonstype og synlige forhold ved befaringen.

TG1

Yttervegger/fasader

Hovedbygningen er ifølge selger oppført med yttervegger i teglstein, mens tilbyggene er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon.

Fasadeutformingen varierer mellom tegl-/murflater og nyere plate-/trekleddede partier.

Bygningen ble betydelig renoveret i 2010, og fasadene fremstår i stor grad som oppgradert i forbindelse med dette. Eksakt oppbygning av ytterveggene, herunder isolasjonstykkelse, vindsperre og øvrige skjulte sjikt, er ikke dokumentert for takstmannen og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen samt opplysninger fra selger.

TG1

Takkonstruksjoner og tekking

Bygningen har flatt tak med innvendig taknedsløp med fall til sluk med parapetoppbygging. Taktekking er asfaltbasert belegg fra omkring 2010. Takflaten har fall mot innvendig avløp/sluk.

Selve takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll av oppbygning, isolasjon, dampspærre eller øvrige skjulte sjikt uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold fra takflaten og innvendige arealer.

Det er registrert luftespalter i takkonstruksjonen. Taktekking og tilslutninger mot parapeter, sluk og øvrige gjennomføringer er fuktutsatte konstruksjoner og bør følges opp med jevnlig ettersyn og vedlikehold.

Skjult oppbygning, herunder isolasjon, dampspærre og øvrige sjikt, kan ikke kontrolleres uten inngrep. Flate tak og innvendige sluk er generelt fuktutsatte konstruksjoner. Taktekking, sluk, parapeter og gjennomføringer bør kontrolleres jevnlig. Tette eller sviktende sluk kan føre til vannansamling og lekkasjer.

TG1

Vinduer – generelt

Bygningen har vinduer av varierende alder. Vinduer i front ved hovedinngangen er opplyst å være fra ca. 1975, mens øvrige vinduer i hovedsak er fra 2010.

Vindusløsningene består hovedsakelig av isolerglass i fabrikkmalte rammer. Eksakt type glass, U-verdi og oppbygning er ikke dokumentert for takstmannen.

De eldste vinduene har høy alder og må forventes å ha redusert isolasjonsevne og kortere restlevetid sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes etter hvert dersom det oppstår trekk, punkterte glass etc.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen samt opplysninger fra selger. Eldre vinduer må forventes å ha lavere isolasjonsevne og kortere restlevetid enn nyere vinduer.

TG1

Ytterdører/porter – generelt

Hovedytterdør og øvrige ytterdører er i hovedsak fra omkring 2010. Garasje-/lagerarealer har isolert leddport av nyere årgang og utstyrt med elektrisk portåpner.

Dører og porter består hovedsakelig av fabrikkmalte elementer, tilpasset bruk i henholdsvis bolig/nærings- og garasjearealer. Eksakt produktinformasjon, isolasjonsevne og eventuelle klassifiseringer er ikke dokumentert for takstmannen.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen samt opplysninger fra selger.

TG1

Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Bygningen har innvendige vannledninger hovedsakelig av kobber og avløpsledninger av plast. Rørinstallasjonene er av varierende alder, og deler av anlegget er opplyst oppgradert i forbindelse med renoveringen omkring 2010.

Sanitærinstallasjonene omfatter blant annet toalettrom, stellerom og øvrige våtroms-/servicefunksjoner i næringsdelen. Det er montert servanter, toaletter, skyllekum og sluk i aktuelle rom. Stellerom og kjølerom har sluk i gulv.

Eksakt alder, omfang og utførelse av skjulte rørføringer er ikke dokumentert. Det er derfor usikkerhet knyttet til deler av anleggets restlevetid. Røranlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og kontroll. Ved lekkasjer, redusert vanntrykk, misfarging eller andre

symptomer bør anlegget undersøkes av rørlegger. Ved større rehabiliteringer vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre rørføringer.

TG1

Varme- og kjøleanlegg – generelt

Bygningen har elektrisk oppvarming, blant annet gulvvarme i enkelte rom. Det er i tillegg installert kjøleanlegg til kjølerommet i næringsdelen. Kjøleanlegget er opplyst å være fra omkring 2010.

Eksakt servicehistorikk, teknisk tilstand og restlevetid for varme- og kjøleanleggene er ikke dokumentert. Det er registrert merker etter kondens i tilknytning til kjølerommet. Kjøleanlegget bør ha regelmessig service og kontroll av fagkyndig. Kondensforhold bør følges opp for å redusere risikoen for fuktskader og mikrobiell vekst. Utskifting av komponenter må påregnes etter alder og teknisk tilstand.

TG1

Brannsikkerhet, generelt

Bygningen er utstyrt med røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr.

Det er registrert mangelfull branncelleinndeling mellom boligdel og næringsdel. Veggen mellom trappeløp fra kjeller og hall/entré fremstår ikke som branncellebegrensende konstruksjon, og det er ikke etablert dokumentert brannskille mellom bolig og næring.

Øvrige vegg-, gulv- og etasjeskillerkonstruksjoner mellom bolig- og næringsarealene er heller ikke brannteknisk dokumentert for takstmannen. Det er derfor ikke mulig å verifisere om konstruksjonene har nødvendig brannmotstand og tetthet.

Forholdet bør vurderes nærmere av foretak med brannteknisk kompetanse. Dersom tilfredsstillende branncelleinndeling ikke kan dokumenteres, må det påregnes tiltak for å etablere forskriftsmessig brannskille mellom bolig- og næringsdel. Mangelfull branncelleinndeling kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom bruksenhetene.

TGIU

Elkraft – generelt

Det elektriske anlegget i næringsdelen er i hovedsak opplyst å være fra 2010. Sikringsskap er plassert i garderobe og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater. Kursfortegnelse foreligger i skapet, og anlegget omfatter blant annet kurser for kontor, garderobe, stellerom/kjølerom, garasje/lager, kjeller, kjøleanlegg og vareheis.

Det er i tillegg registrert eget styreskap/fordelingsskap for tekniske installasjoner, blant annet kjøleanlegg og øvrige styringsfunksjoner.

Samsvarserklæring foreligger ifølge selger.

Takstmannen har ikke foretatt utvidet elkontroll. Utvidet elkontroll anbefales.

TGIU

Toalettrom – generelt:

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvstående toalett.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjon. Luftutskiftingen er derfor begrenset. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

TG2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

02.9.2026 09:00 14:00 Hans Fredrik Riksfjord Evelyn Nakken Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	26	287	2	894,2 m ²	Https:// seeiendom .kartverket. no	Ikke relevant

Adresse

Storgata 28 A

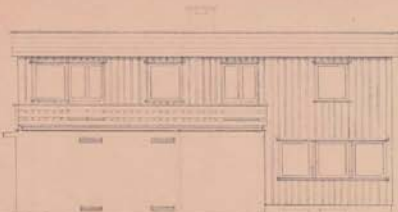
Hjemmelshaver

Monicas Eiendom AS

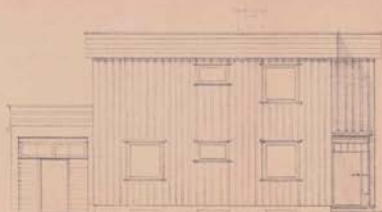
Forutsetninger

Forutsetning

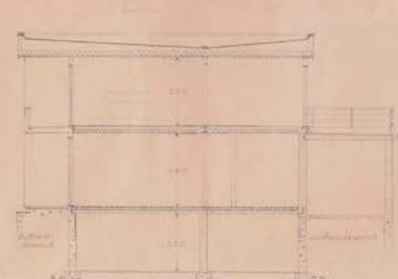
Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.



MOT SØRVEST.



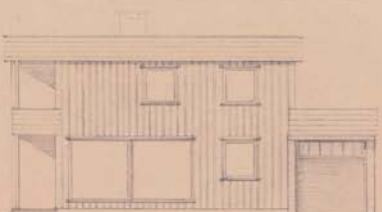
MOT SØRØST.



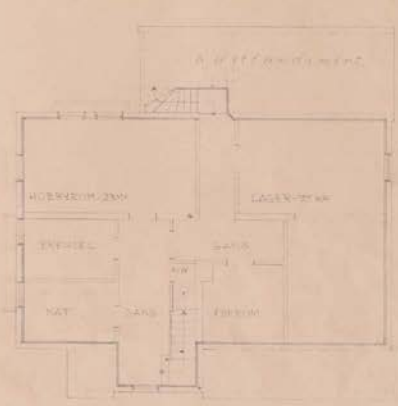
SNITT A—A.



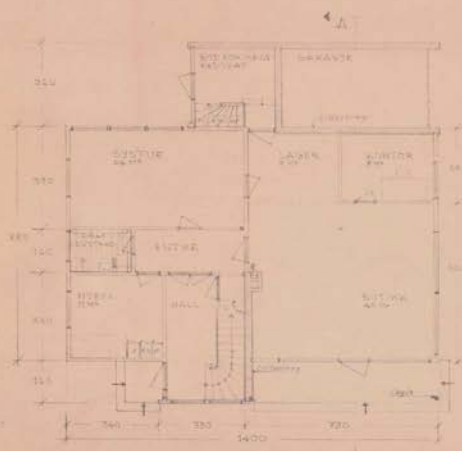
MOT SØRØST.



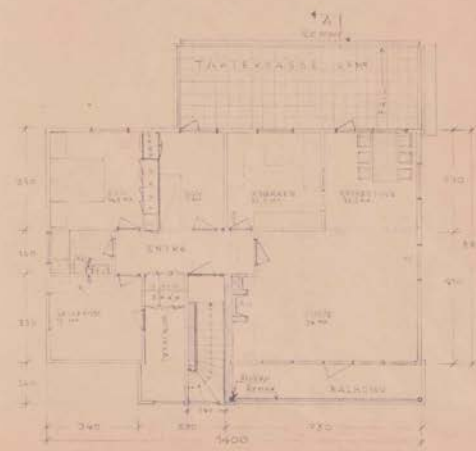
MOT NORDENS ØST.



VÆLLAAR.



1. ETASJE.



2. ETASJE.

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
NR. 1562

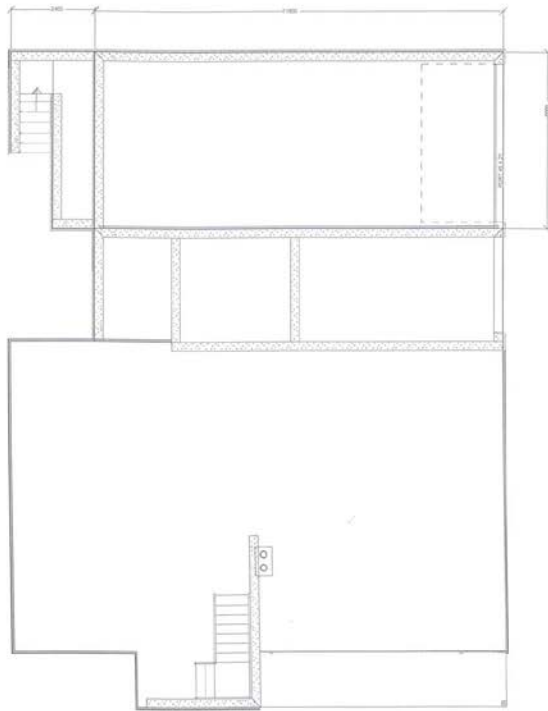
FORFETTERING OG REVISJON. DNR. 5. MONRAD HEGGEN
FOR JØRGEN NERLAND. NR. 1100. ARKITEKT
ÅNDALSNES. 1924. VOLDAL 192



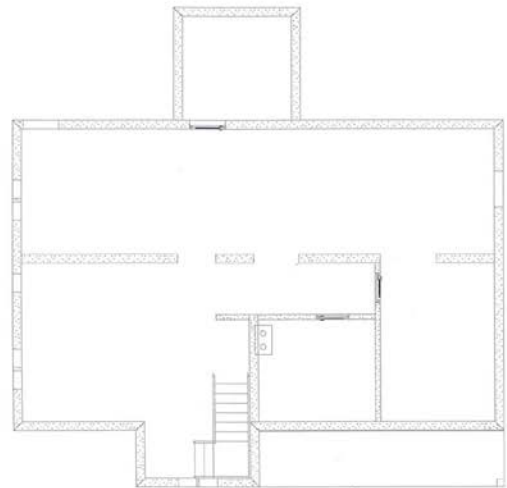
FORRETTING OG BILDERING. S. NR. 5. MONRAD HEGGEN
 FOR TØRGEN NERLAND. S. NR. 5. MONRAD HEGGEN
 ANMÆRKNING. S. NR. 5. MONRAD HEGGEN



Garasje

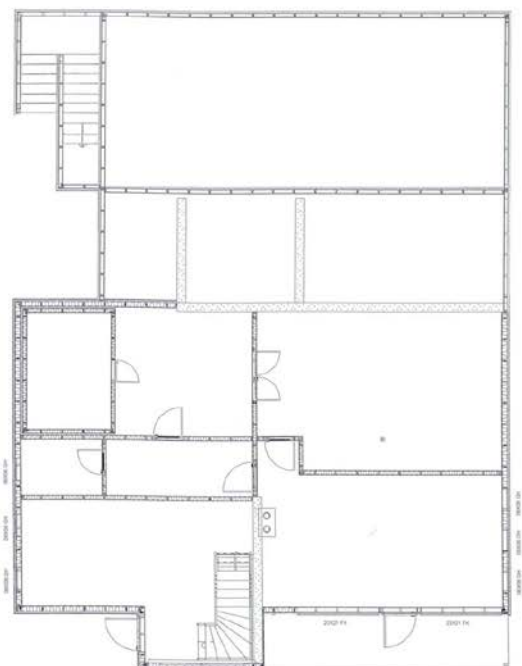


Kjeller

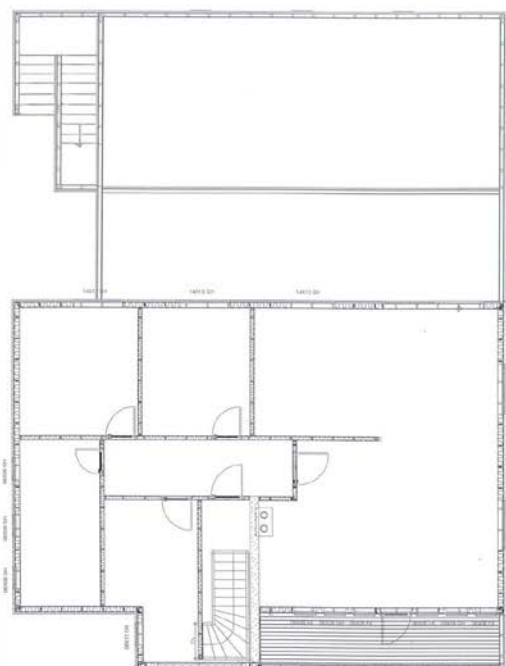


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Jan Arild Stavås	
24.08-10	Plan		1:100	Erstattet for:	Erstattet av:
Monica Nakken				Monter Rauma	
Referering:		Beregning:			

1. etasje



2. etasje



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



11. november 1969

1636
KGU:KB

503

Herr Jørgen Nerland

6300 ÅNDALSNES

Midlertidig brukstillatelse (Innflyttingstillatelse).

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

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

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

Med hilsen

Kåre Gunnar Ulleland
Bygg.kontr.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600985212
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1539	26	287

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 869958 Tinglyst: 08.11.2010
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPPI



28.10.2010 11.12

Side 1 av 1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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

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

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

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

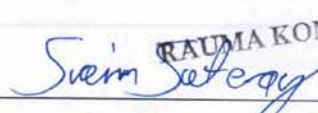
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

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

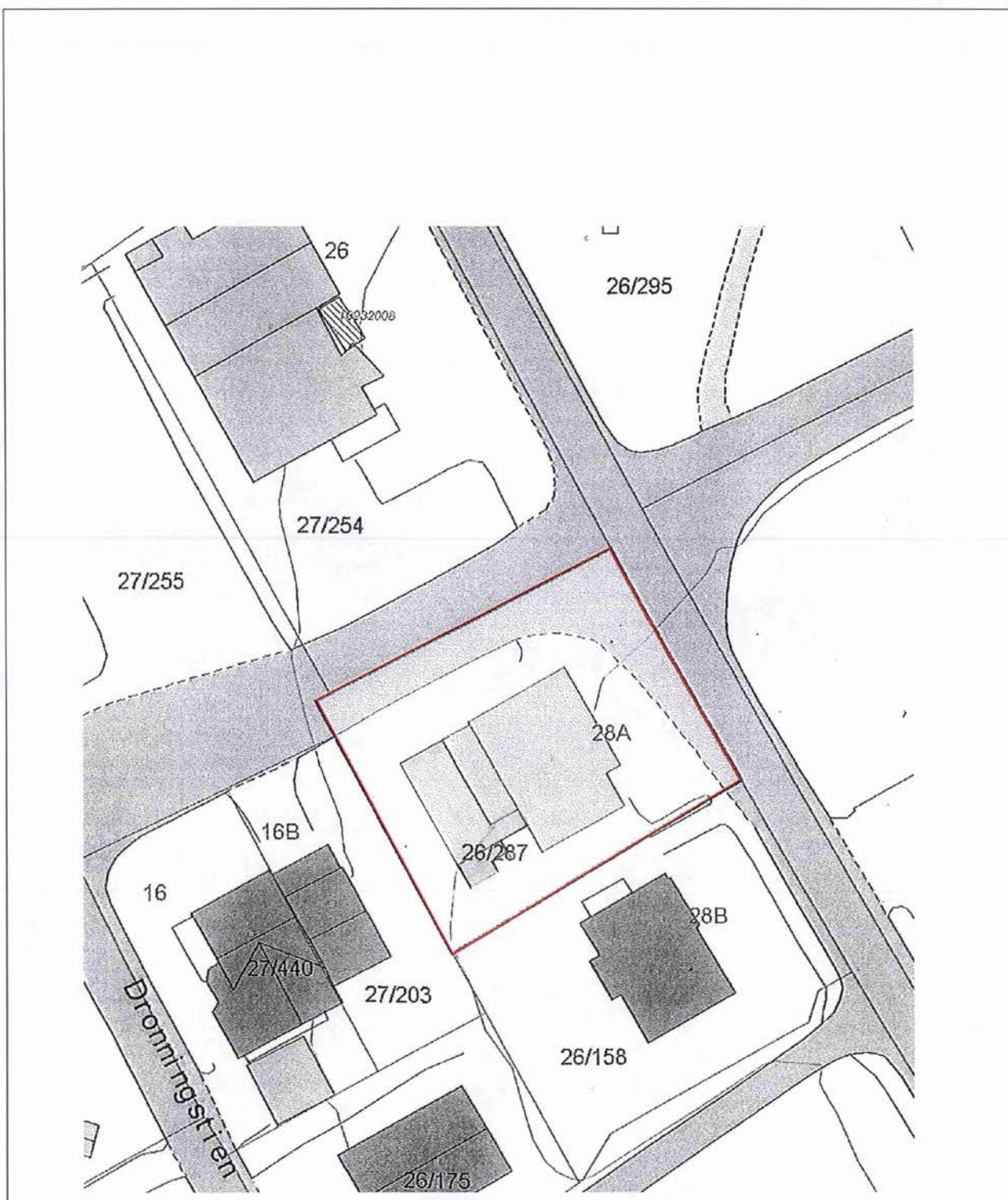
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

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

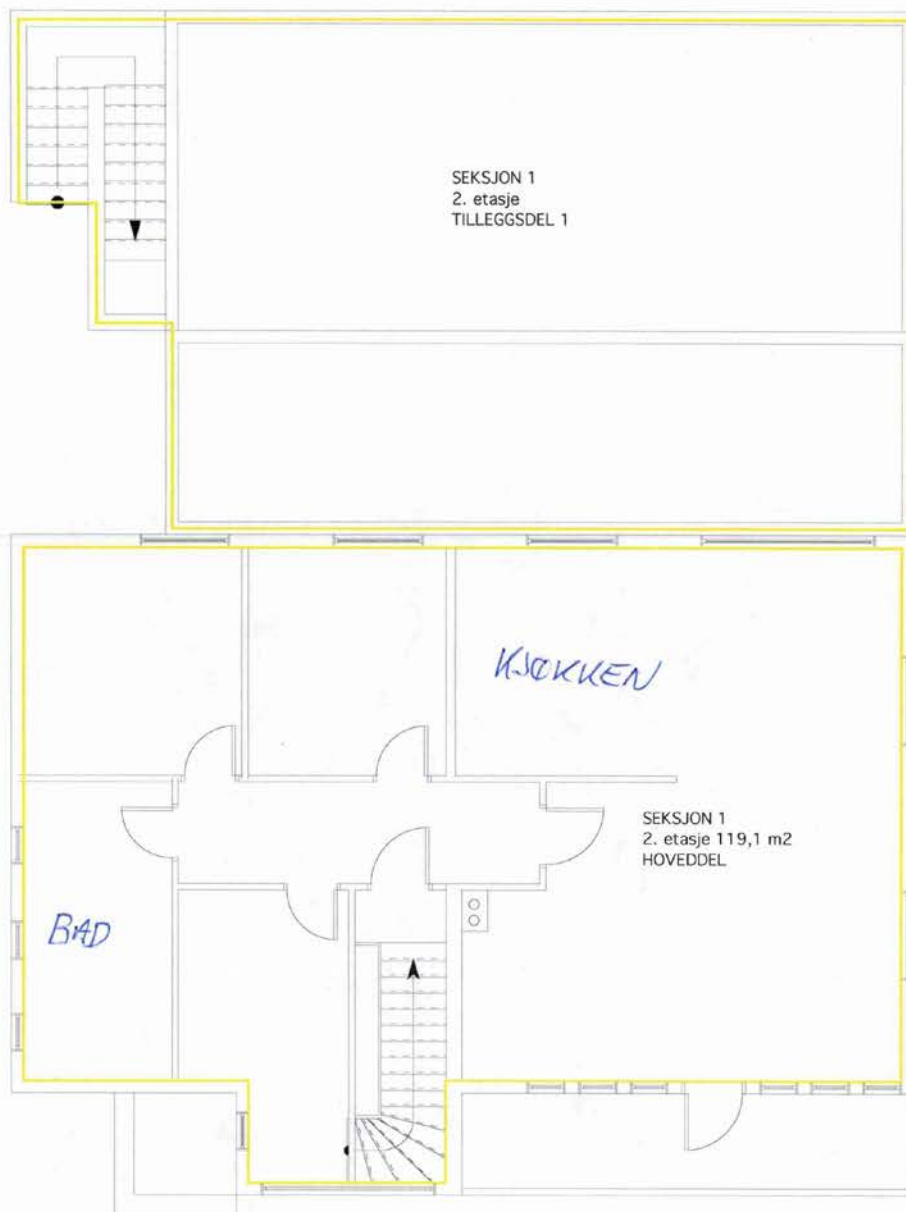
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
9.9.2010	Monica Therese Nalven

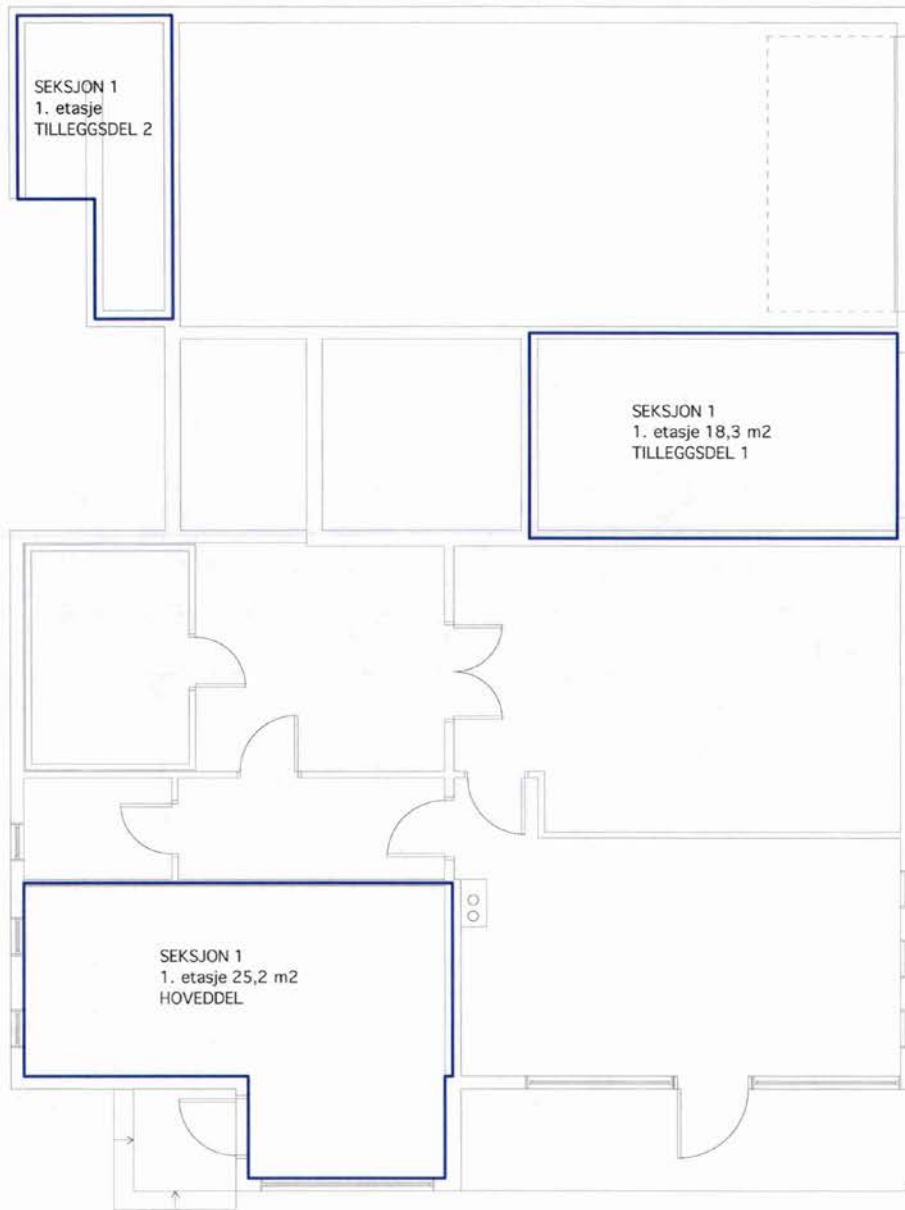


Prosjekt: Seksjonering Storgt. 28A	STREKEN arkitektur planlegging	
Tiltakshaver: Monicas Eiendom AS	Tegning: Situasjonsplan	Målestokk: 1 : 1000
		Utskriftsformat: A4
		Tegningsnr: D1



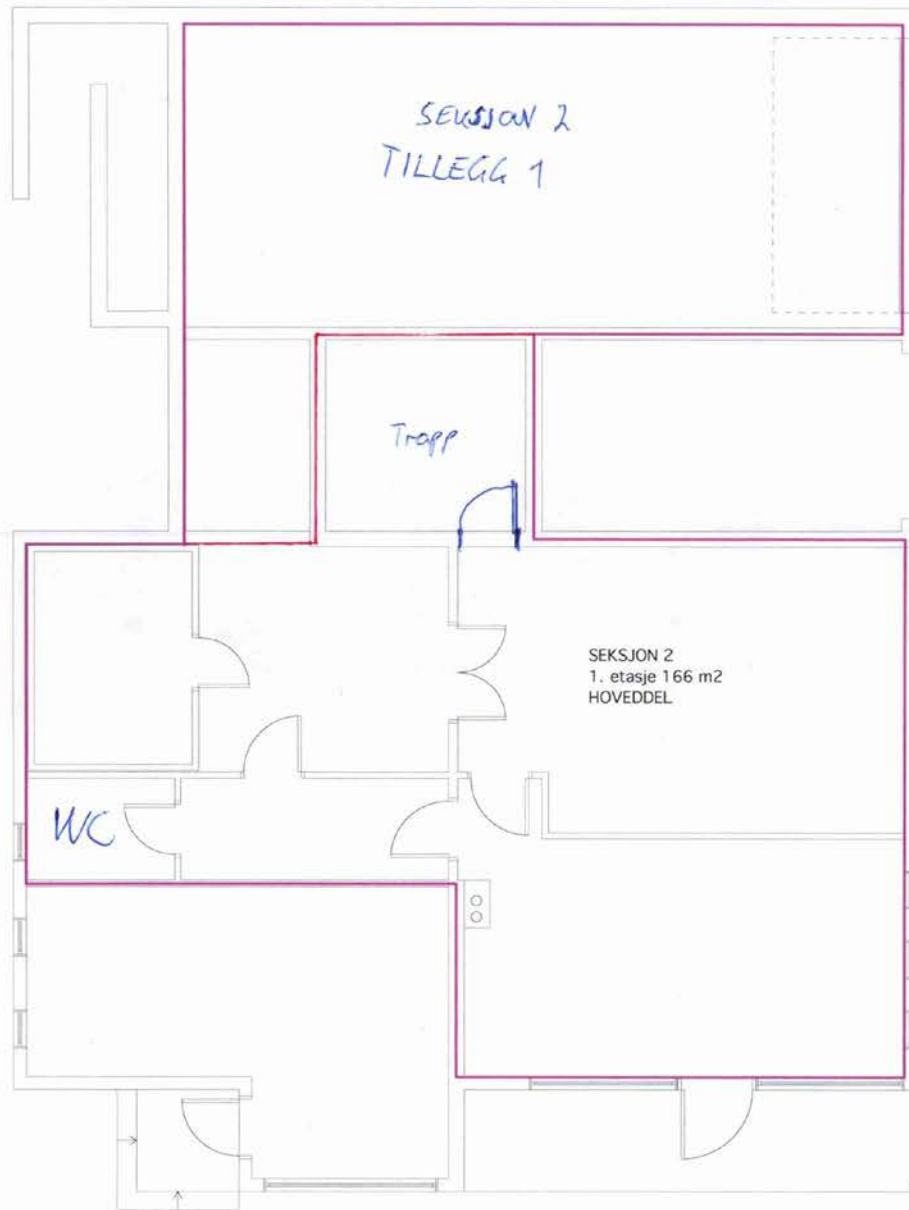
Plan 2. etasje

[illegible]



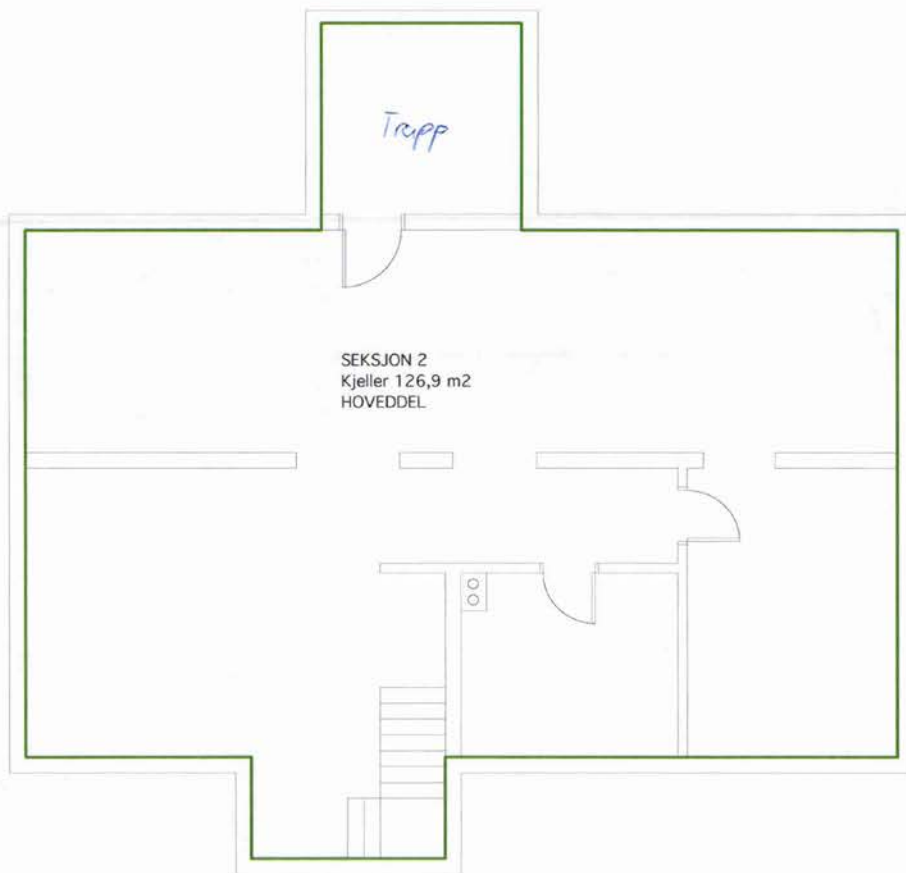
Plan 1. etasje

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



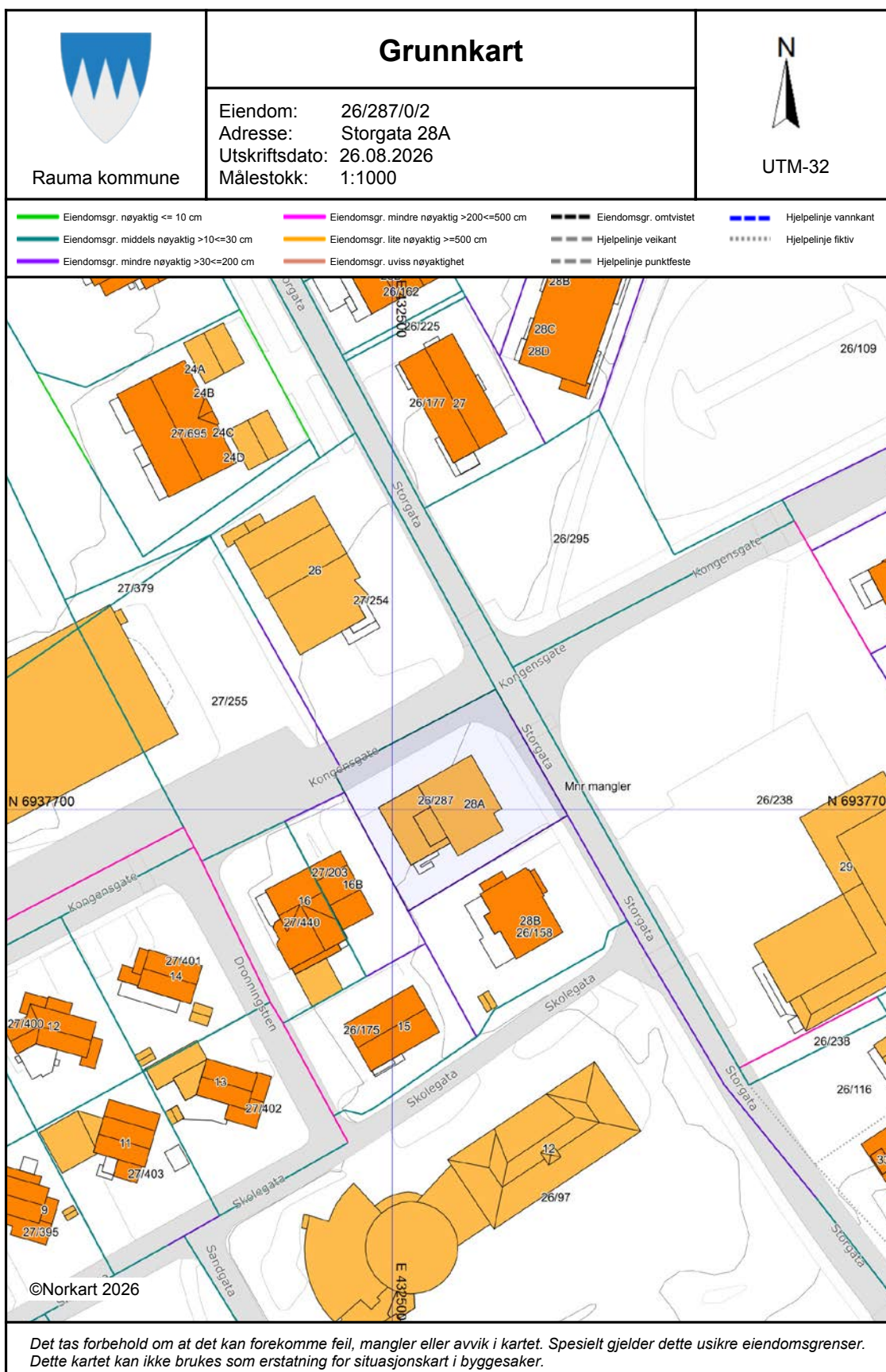
Plan 1. etasje

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



Plan U. etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.	Prosjekt: Seksjonering av Storgt. 28A	Prosjekterende: STREKEN arkitektur planlegging	Dato: 03.09.2010
					Tiltakshaver: Monicas Eiendom AS	© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Målestokk: 1:100
						Tegning: Seksjon 2 - U. etasje	Utskriftsformat: A 4
							Tegningsnr.: S 2A



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.11.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	293/456	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MONICAS EIENDOM AS S995905795	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vollan 17 6300 ÅNDALSNES	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Storgata 28A	H0101	26/287/0/2	283	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Storgata 28 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Storgata 28A	H0101	26/287/0/2	283	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 180777865-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 05.10.2010

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	05.10.2010	22.10.2010	

Etasjer

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

3: Bygningsendring 180777865-2: Påbygg, Ferdigattest 01.12.2015

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

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

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 26/287

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

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

Teiger

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

Eiendom	1539 26/287		
Utskriftsdato	24.08.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

13 Berørte datasett

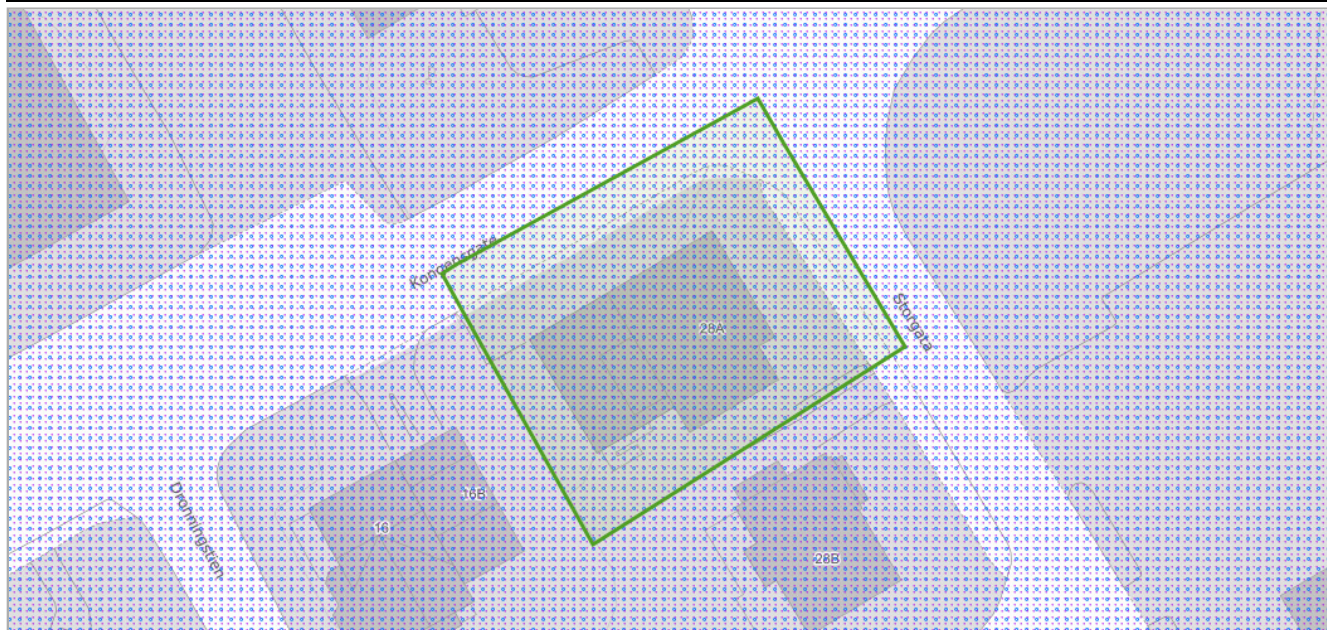
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❗ FKB-AR5 ❗ Løsmasser N50/N250 ❗ Mulighet for marin leire ❗ Radon ❗ Tettsteder ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0 | <ul style="list-style-type: none"> ❗ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❗ Kulturlandskap - verdifulle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

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

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



Om datasettet

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

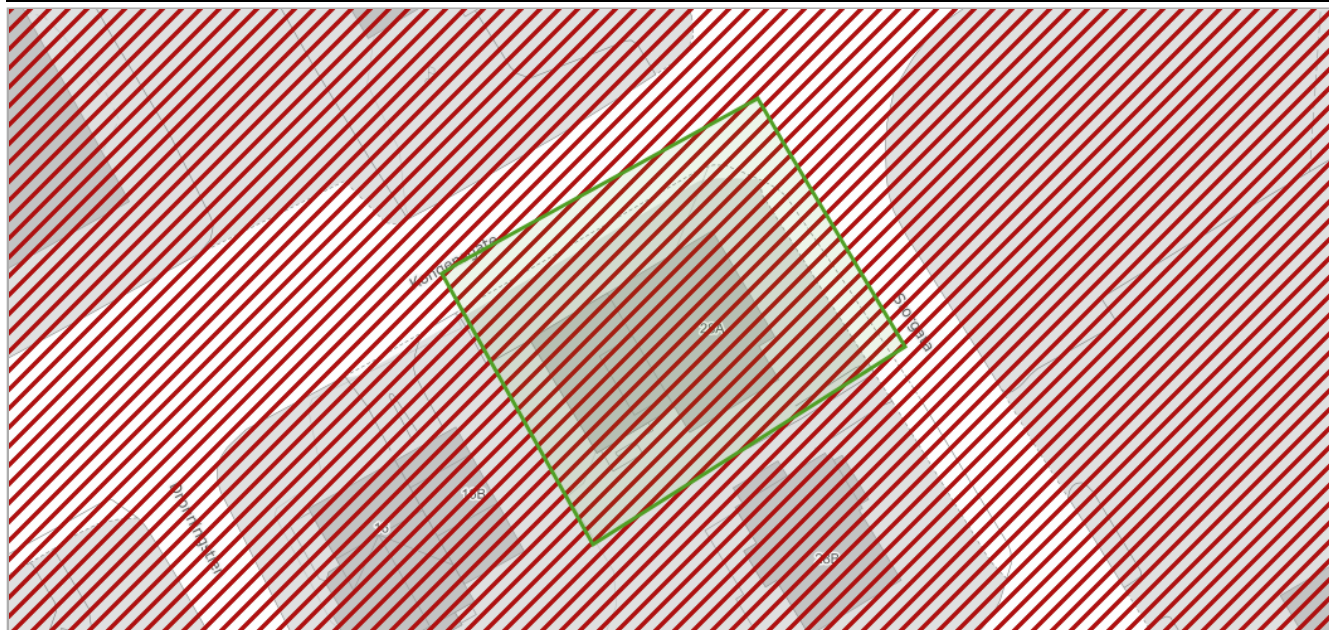
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

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

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Andre spesielt hensynskrevende arter

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

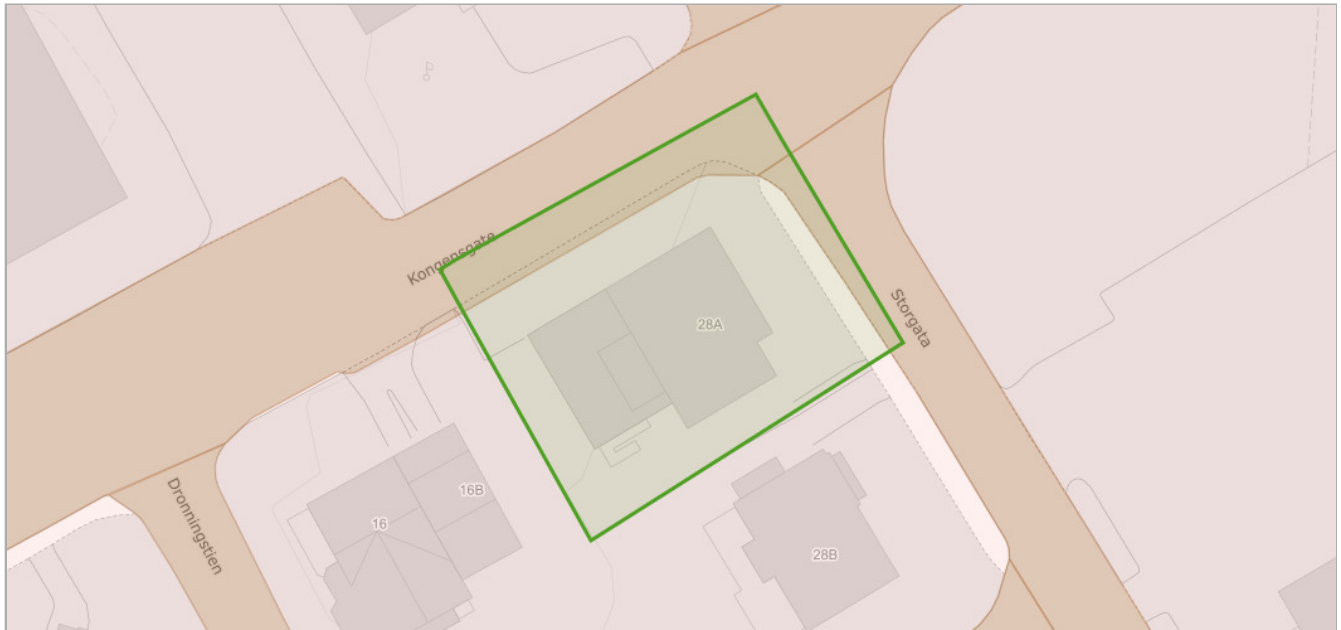
Truede arter

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

Verdsatte arter

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

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



Om datasettet

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

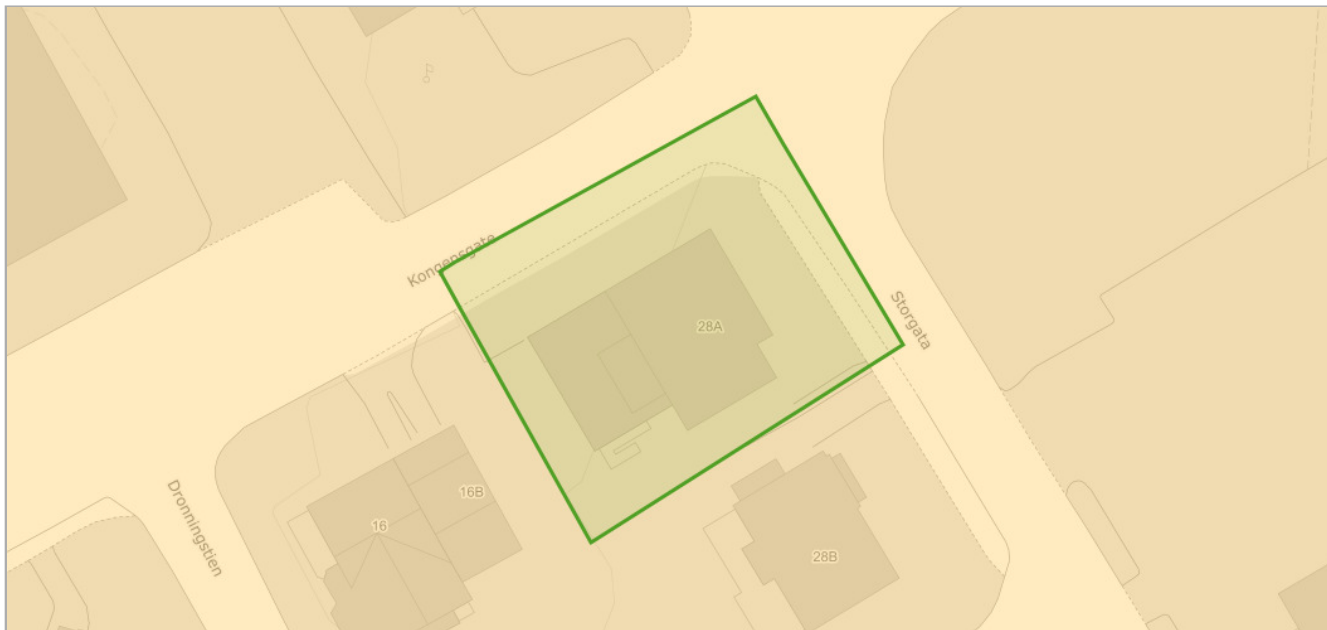
Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Samferdsel

Objekter

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

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



Om datasettet

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

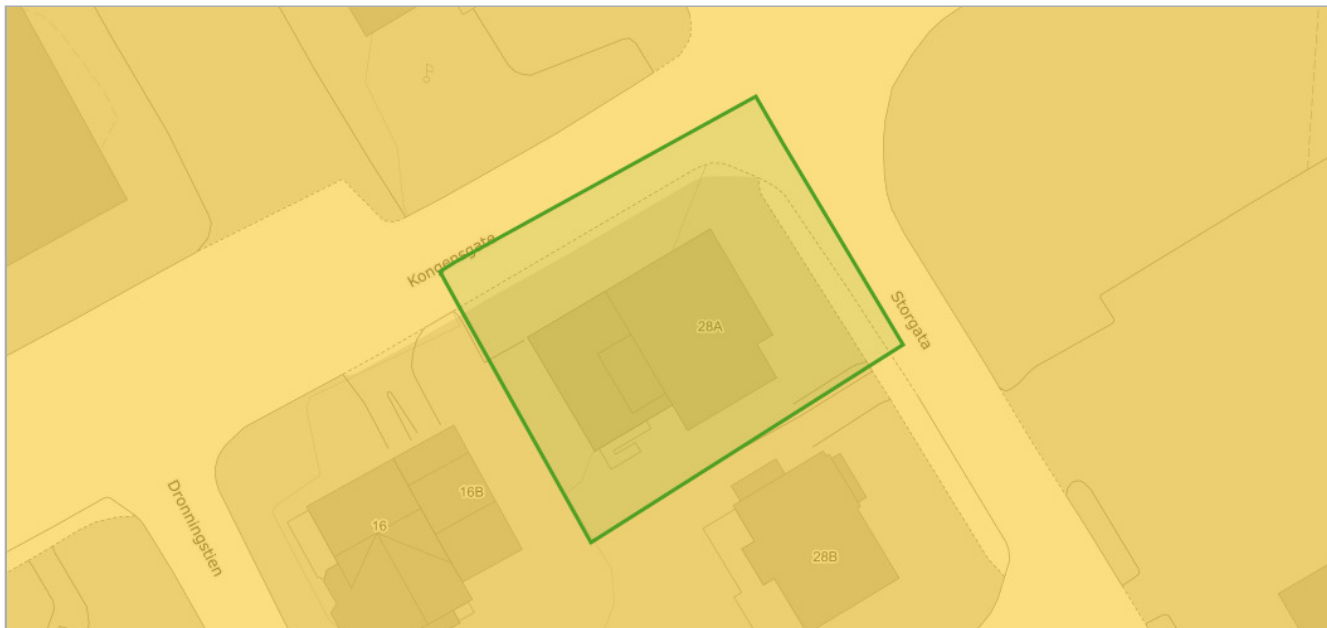
Tegnforklaring

Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

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

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breeelvavsetning

Objekter

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

Marin grense

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



Om datasettet

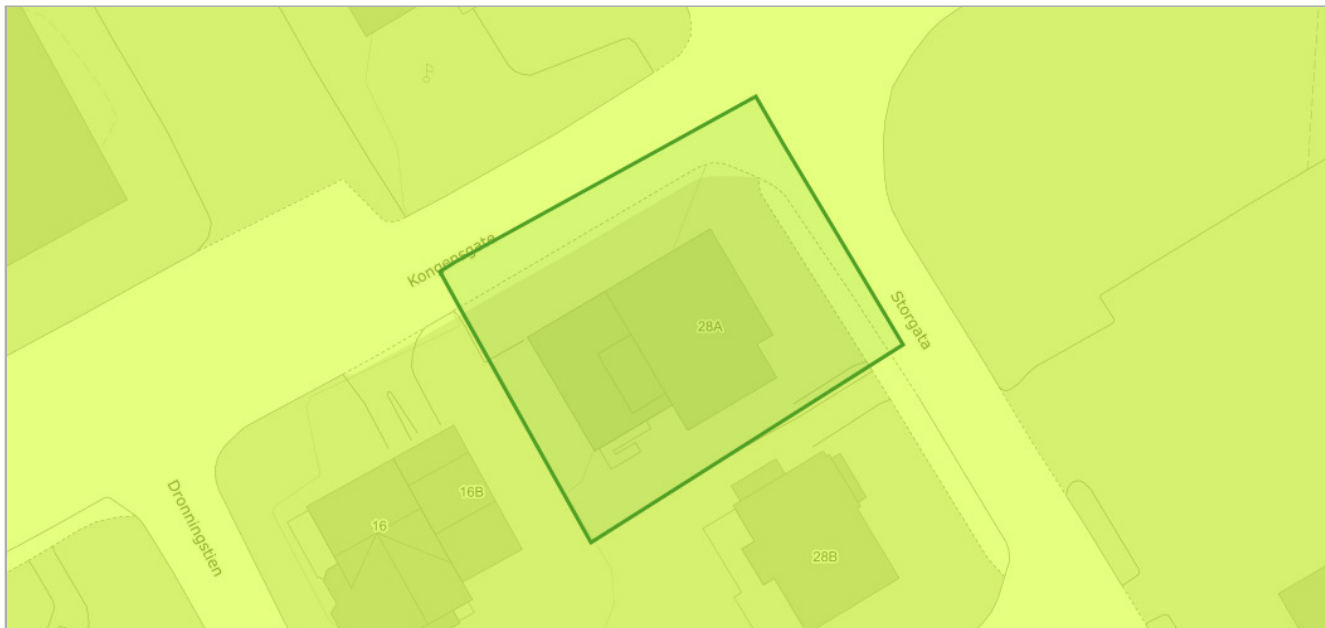
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

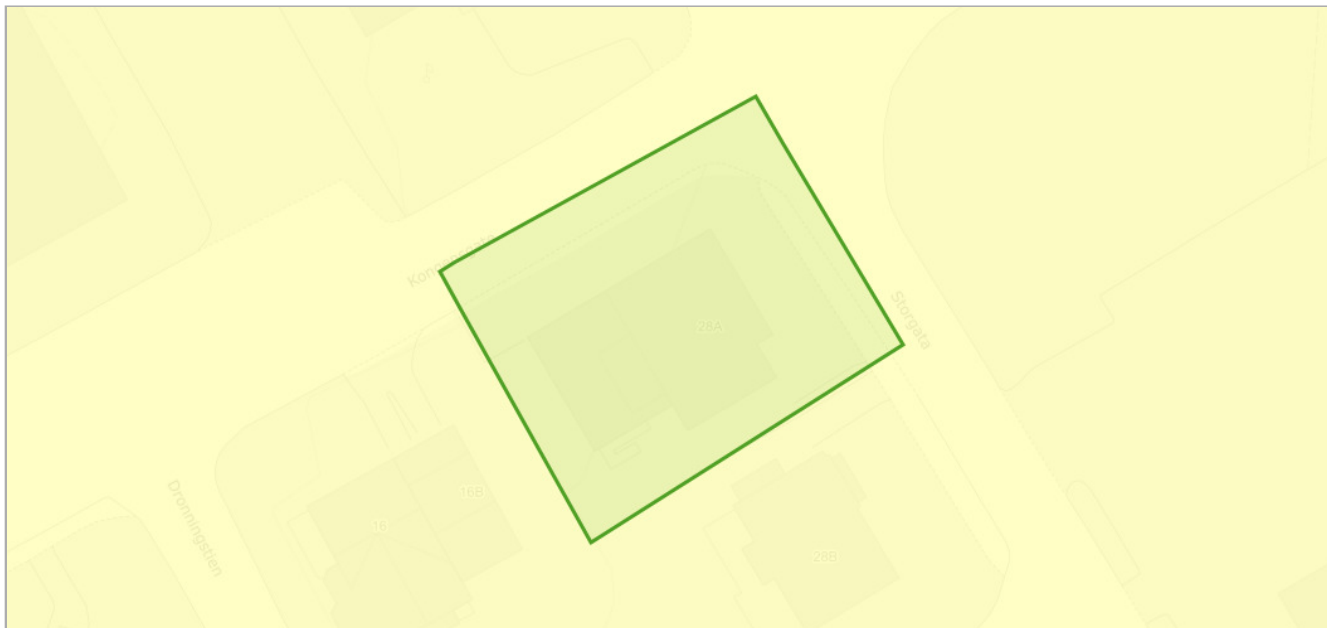
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Skredfaresoner

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Analyseområde
 Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

Tettsteder

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

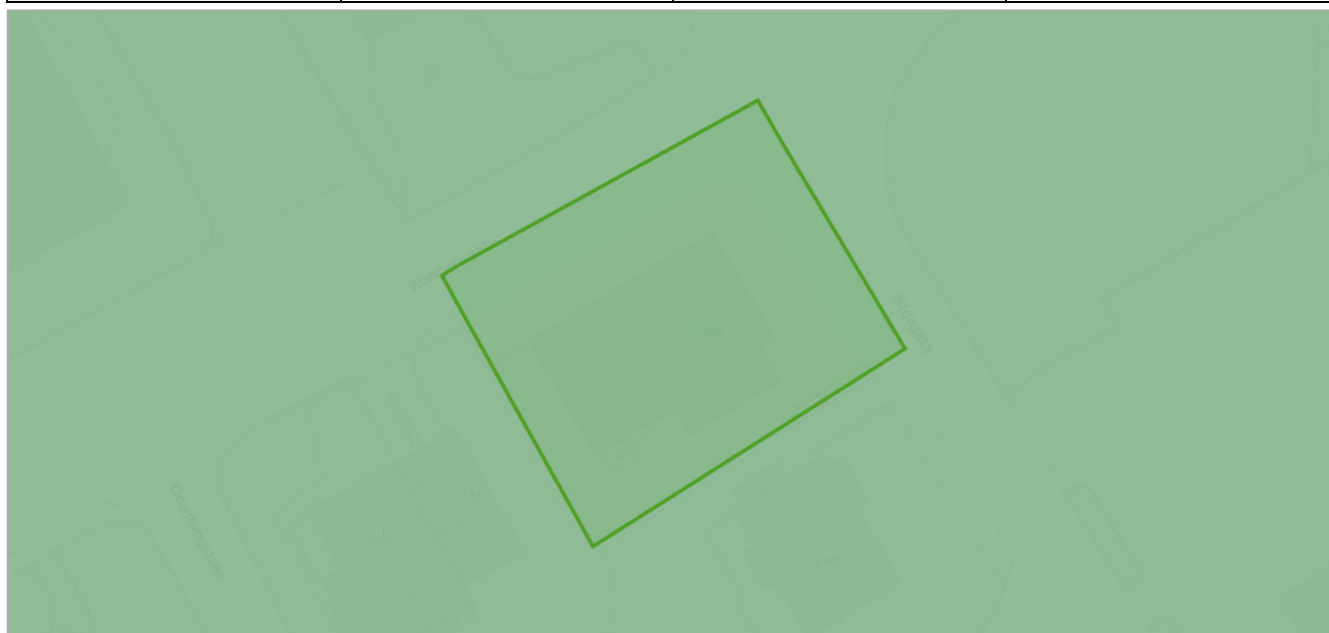
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6192	Åndalsnes	2449	2.157973923306798

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kjemisk tilstand

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

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeomtri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter.

Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunaleveg
— Kommunaleveg
Annet gangareal
— Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	-	-	2

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

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

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

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

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



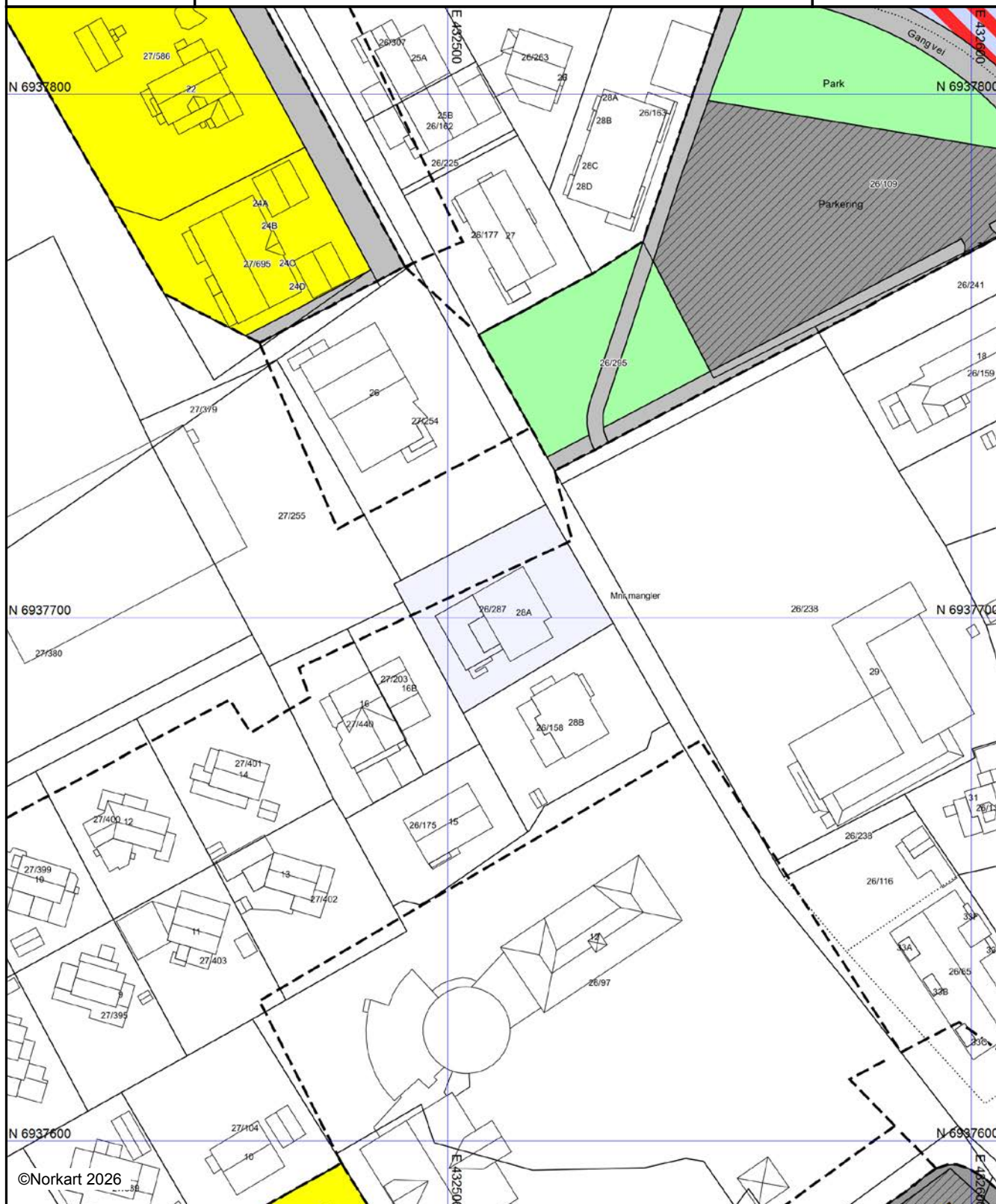
Rauma kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/287/0/1
Adresse: Storgata 28A
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
-  Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Jernbane

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

-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Bolig/Forretning
-  Forretning/Offentlig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

-  Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Fortau

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Abo
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Kommunedelplan ÅNDALSNES 2010-2020

III - PLANBESTEMMELSER og RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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



Verdens beste kommune for naturglade mennesker!

Åndalsnes – Romsdal

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

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

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

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

§ 2 Forhold til eksisterende planer

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

§ 3 Forhold til avtaler

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

§ 4 Krav om felles planlegging

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt:

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

§ 5 Universell utforming

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

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

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

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

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

§ 6 Lekeplasser

Lekeplasser bør ha et sammenhengende areal på minst 50 m².

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

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

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

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

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

§ 7 Mindre utbyggingstiltak i etablerte byggeområder

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

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

§ 8 Byggegrenser

1 Strandlinje

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

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

2 Offentlig veg

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

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

3 Jernbane

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

§ 9 Rekkefølgekrav

1 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart.

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

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

2 Geotekniske undersøkelser

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

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

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

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

3 Støyvurderinger

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

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

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

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

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

4 Sikring mot jernbanespor

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

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

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

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

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

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

2 Boligområder for frittstående småhusbebyggelse

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

Ytterligere fortetting i disse områdene ønskes ikke.

3 Veblungen Boligfelt (1B_13)

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

4 Hølgenes boligfelt (1B_16)

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

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

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

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

Båstøen skal oppføres i naturstein.

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

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

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

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

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

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

§ 13 Forretninger/ Kjøpesenterformål

1 Generelt (1F_1 til 1F_6)

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

2 Forretninger (1F_3A og _3B)

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

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

3 Kjøpesenter/ Raumasenteret (1F_6)

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

§ 14 Privat og offentlig tjenesteyting

1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Områder for andre tjenester/ svømmehall (1oT_7)

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

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

1 Campingplassene (1C_1)

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

Oppføring av utleiehytter kan tillates.

2 Trollstigen Resort (1C_3)

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

§ 16 Råstoffutvinning (1R_1)

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

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

§ 17 Næringsbebyggelse

1 Grand Hotell (1N_1)

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

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

2 Hydro Texaco (1N_2)

Bensinstasjon og vegserviceanlegg, respektive verksted kan tillates.

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

Industri- og lagervirksomhet tillates ikke.

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

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

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

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

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

4 Gondolbane (1N_10)

Nødvendige bebyggelse for gondolbane med tilhørende tekniske fasiliteter kan etableres.

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

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

§ 18 Idrettsanlegg

1 Stadion (1I_1)

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

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

2 Golfbane (1I_2)

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

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

Driveren av golfbanen er ansvarlig for tilstrekkelige sikkerhetstiltak.

§ 19 Grav- og urnelund

1 Grav- og urnelund (1G)

Graver og urner kan settes ned etter godkjent gravplan.

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

§ 20 Andre typer anlegg

1 Tekniske anlegg (1A_1)

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

§ 21 Kombinert bebyggelse

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

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

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

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

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

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

Det kreves reguleringsplan hvis:

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

Reguleringsplaner skal utføres som områderegulering for hele området 1X_1.

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

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

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

Bensinstasjoner tillates ikke.

Området skal ha adkomst fra kommunal veg.

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

Vindskjerminger/ leplantinger bør vurderes.

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

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

§ 22 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1 Jernbane – nåværende (2B_1, 2B_2)

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

2 Havn (2H)

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

3 Kollektivtrafikkterminal (2K_1)

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

Bussterminalen skal være adskilt fra annen trafikk.

4 Offentlig parkering (2P)

Områdene som er avsatt til parkeringsformål skal være offentlige.

2P_2 kan brukes som bussoppstillingsplass ved cruiseskipanløp.

5 Gågate og torg (2V_1)

Biltrafikk og parkering kan tillates i avmerkete områder.

Myke trafikkanter skal prioriteres.

Tiltak for servering, torghandel og lignende kan tillates.

§ 23 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3)

1 Generelt

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

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

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

2 Grønnstrukturformål (3G)

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

3 Kombinert Grønnstrukturformål (3X)

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

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

Myke trafikkanter skal alltid prioriteres.

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

Kjøreveger skal utarbeides som miljøgate med fartsdempende tiltak.

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

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

4 Friområder (3F)

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

Anlegg og installasjoner som er tilknyttet disse funksjonene kan tillates.

Friområdene bør være i kommunalt eie og med kommunalt vedlikeholdsansvar.

5 Park (3P)

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

Parkområdene kan være i privat eie og med privat vedlikeholdsansvar.

6 Naturområder (3N)

Områdene kan brukes til fysisk aktivitet og rekreasjon.

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

Større fysiske inngrep tillates ikke.

§ 24 LNF-områder (PBL § 11-7 nr. 5)

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

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

Jordloven gjelder i disse områdene.

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

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

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

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

Jordloven gjelder i disse områdene.

§ 25 Sjø og vassdrag

1 Generelt

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

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

2 Farled (6F_1)

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

3 Ankringsområde (6F_2)

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

4 Friluftsområde sjø (6N_1)

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

5 Friluftsområde vassdrag (6N_2)

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

6 Fjordbadet (6N_3)

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

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

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

Et sambruk med et innendørs badeanlegg foretrekkes.

7 Gjestehavner (6S_1 til 6S_2)

Tiltak i forbindelse med etablering av gjestehavn kan tillates.

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

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

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

8 Småbåthavner (6S_3 til 6S_6)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

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

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

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

Langtidsparkering av båtvogner tillates ikke.

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

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

C BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

1 Generelt

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

Følgende skredtyper vises på kartet:

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

H310_2 – Potensiell fare for erosjon

H310_3 – Potensiell fare for kvikkleire

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

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

2 H310_2 – Potensiell fare for erosjon

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

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

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

3 H310_3 - Potensiell fare for kvikkleire

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

Byggearbeid som medfører rystelser i grunnen bør unngås.

Stabiliserende tiltak bør vurderes.

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

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

1 Generelt

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

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

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

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

Etablering av transformatorhus tillates ikke.

§ 28 Annet farepotensial

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

1 H350 - brann- og eksplosjonsfare

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

2 H360 - skytebane

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

3 H370 - høyspentlinjer

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

§ 29 Støyhensyn

1 Generelt

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

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

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

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

2 Hensynssone H210 - rød sone

Det må ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

H210_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H210_2 Vegtrafikkstøy

3 Hensynssone H220 - gul sone

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

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

H220_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H220_2 Vegtrafikkstøy

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

1 H410_ Taubane

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

Taubanens trasé skal holdes innenfor hensynssonen.

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

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

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

1 H720_1 – Mjelvabotnen naturreservat

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

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

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

1 H730_1 – Automatisk fredete kulturminner

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

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

2 H730_2 – Raumabanen

Området er forslått vernet etter lov om kulturminner.

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

For alle tiltak i området må kulturmyndighetene konsulteres.

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

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

Det er sterkt behov for helhetlig planlegging og felles infrastruktur.

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

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

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

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

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

D RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

1 H560_1 – svært viktige naturverdier (kategori A)

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

2 H560_2 – viktige naturverdier (kategori B)

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

3 H560_3 – lokalt viktige naturverdier (kategori C)

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

4 H560_4 – elveos

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

5 H560_5 – INON

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

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

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

1 H570_1 - Automatisk fredete kulturminner/ uavklart vernestatus

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

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

2 H570_2 - Listeførte kirker

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

3 H570_3 - vedtaksfredete objekter

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

4 H570_4 - verdifullt kulturmiljø

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

* * *

Nabolagsprofil

Storgata 28A

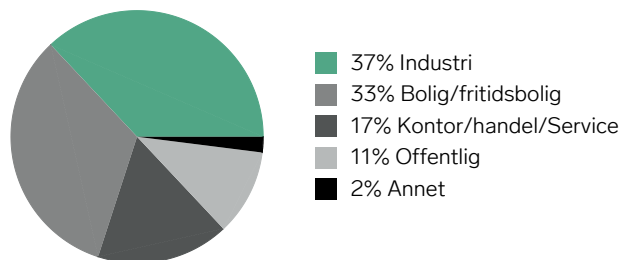
Lokal transport

🚶	Åndalsnes ungdomsskole Linje 420, 423, 424, 482, 483	2 min 🚶 0.2 km
🚶	Realskolen Totalt 8 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
🚶	Åndalsnes stasjon Linje R65	8 min 🚶 0.6 km
🚶	Åndalsnes stasjon Buss, tog	8 min 🚶 0.6 km

Transport for lengre reiser

✈️	Molde Lufthavn, Årø	1 t 33 min 🚗
----	---------------------	--------------

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

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



Kollektivtilbud

Bra 60/100



Gateparkering

Lett 83/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Området har blitt vurdert av 17 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Rauma Kommune	1246
Veøy AS	445
Rauma Kommune Hjemmebasert Helse- o...	166
Rauma Kommune Barnehage	112
Rauma Helsehus Somatisk Avdeling	106
Rauma Kommune Boliger	89
Kroken Caravan AS	87
Elementpartner AS	83
Åndalsnes Barneskole	61
Rauma Helsehus Rehabiliteringsavdeling	61
Nor-Log AS	59
Rauma Kommune Barnevernet	51
Rauma Videregående Skole	51
Rauma Kommune Fagstab/Rådgivere	49
Åndalsnes Ungdomsskole	44

Treningscenter

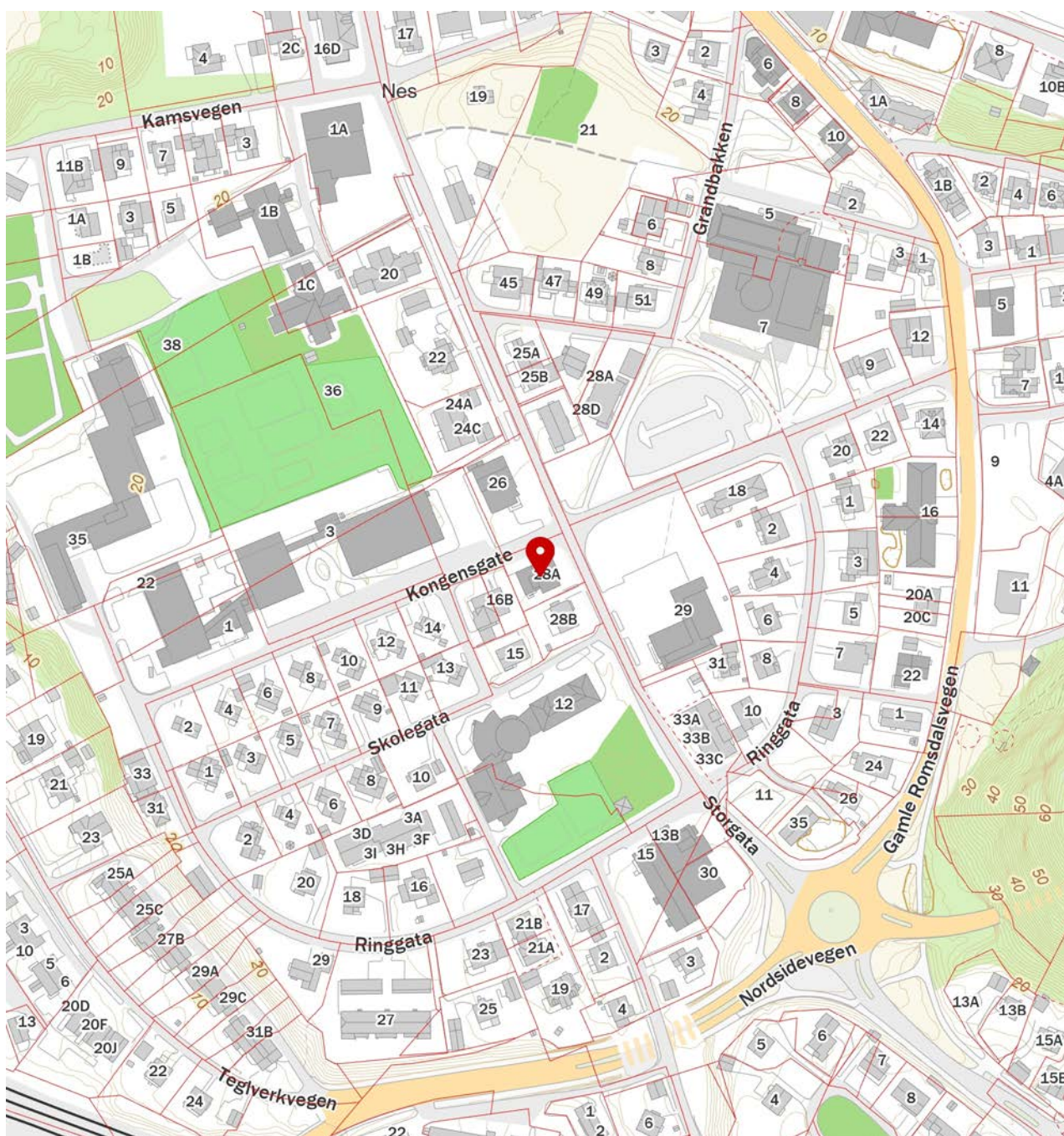
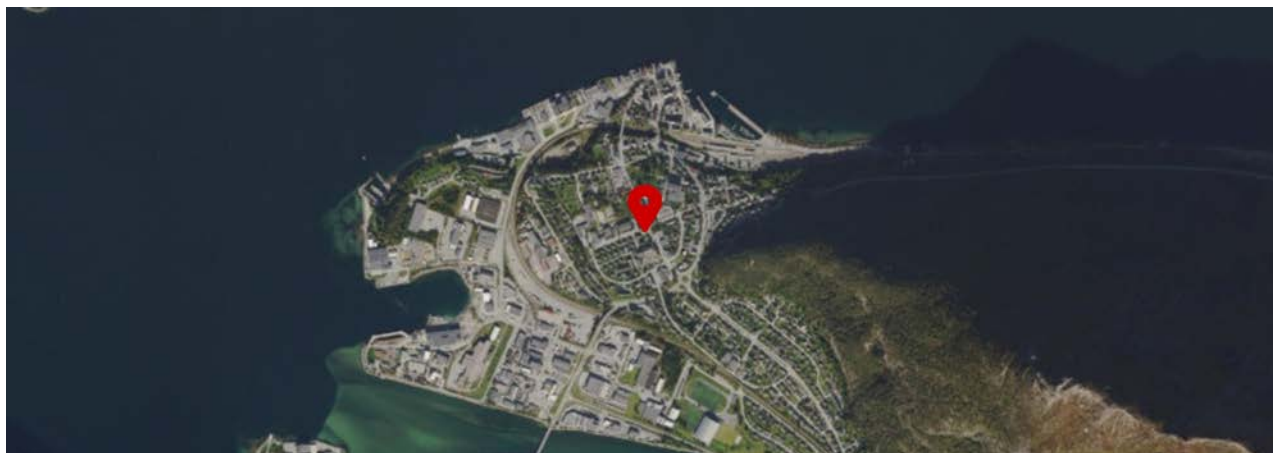
🏃	Kick Rauma	6 min 🚶
🏃	Helsebanken Åndalsnes	7 min 🚶

Dagligvare

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



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



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

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: 15-0207/26

Adresse: Storgata 28A- Næring, 6300 ÅNDALSNES, gnr.
26, bnr. 287, snr. 2 i Rauma kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2026

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/