

Gamle Romsdalsvegen 10

ÅNDALSNES

notar



Prisantydning Kr. 5 500 000,- Boligtype Forretning/butikk BRA-i/BRA Total
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Gamle Romsdalsvegen 10

Åndalsnes sentrum- "Tiglkåk" - Kombinert næringseiendom med bolig og butikklokale med svært attraktiv beliggenhet!

Adresse	Gamle Romsdalsvegen 10 6300 ÅNDALSNES
Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Omkostninger	Kr 138 590,-
Totalpris	Kr 5 638 590,-
BRA-i/BRA Total	
Eierform	Eiet
Boligtype	Forretning/butikk
Byggeår	1947
Soverom	0
Etasje	4

Notar v /Frank Fylling har på vegne av kunde denne spennende kombinasjonseiendommen for salg! Gamle Romsdalsvegen 10 ligger meget sentralt til i Åndalsnes sentrum, like ved Grand Hotel og Sødalshuset. Gangavstand til togstasjonen, Tindesenteret og bysentrum nede i havnen. Unik plassering med gode eksponeringsmuligheter. Eiendommen går over 4 plan, har parkering i carport og fin bakhage/hagestue. Eiendommen er i dag benyttet som hotell/hybelhus. 1. etasje er butikk/serveingslokale, 2.etg er en 3-roms leilighet, 3.etasje har flere rom for overnatting. Driften skjer via selskapet Tigelkåk AS, som også kan selges sammen med eiendommen. Eiendommen eies og selges av privatpersoner. Spennende utviklingsmuligheter!

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	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	36
Plantegning	37
Budgivning	129

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Soverom



Soverom



Kjøkken



Bad



Terrasse



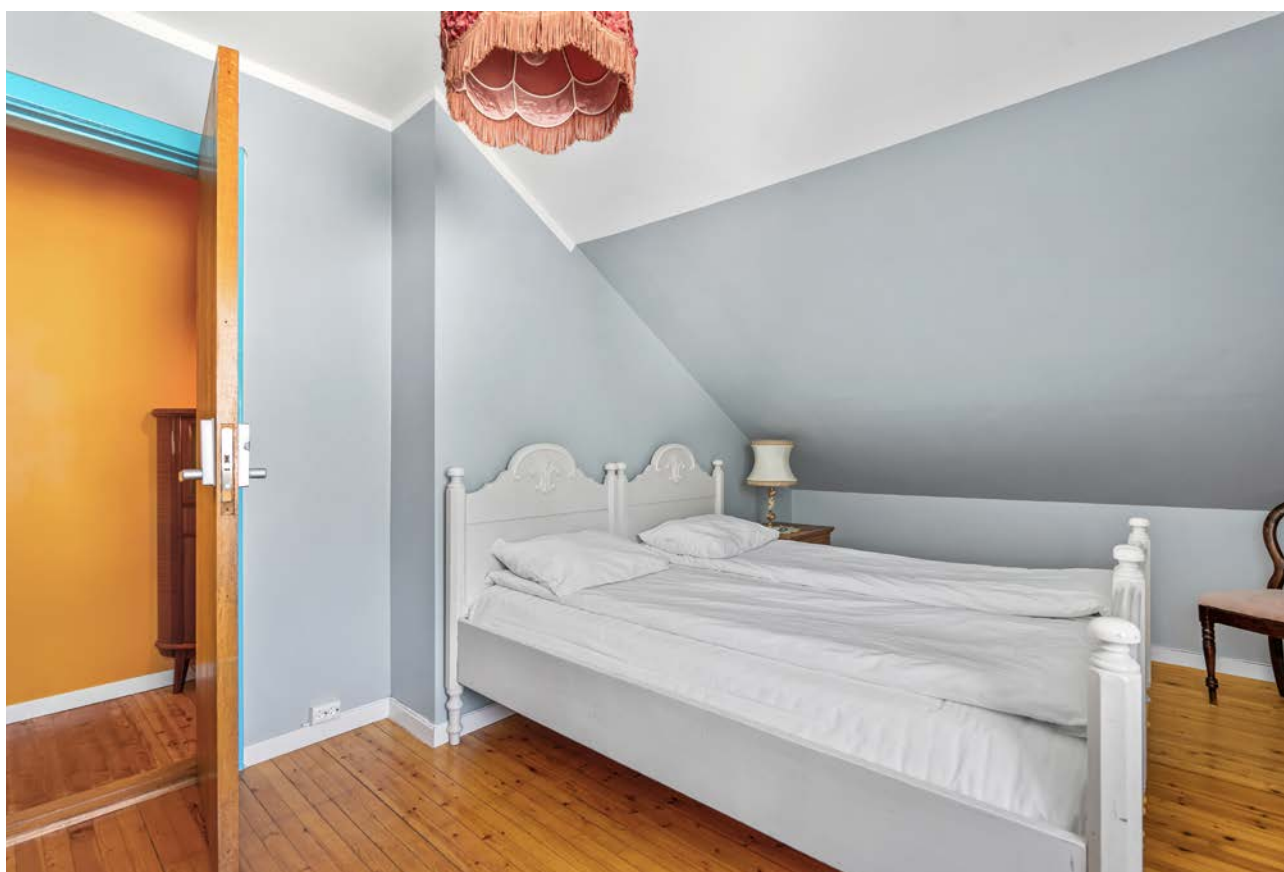
Loftstue



Loftstue



Soverom



Soverom



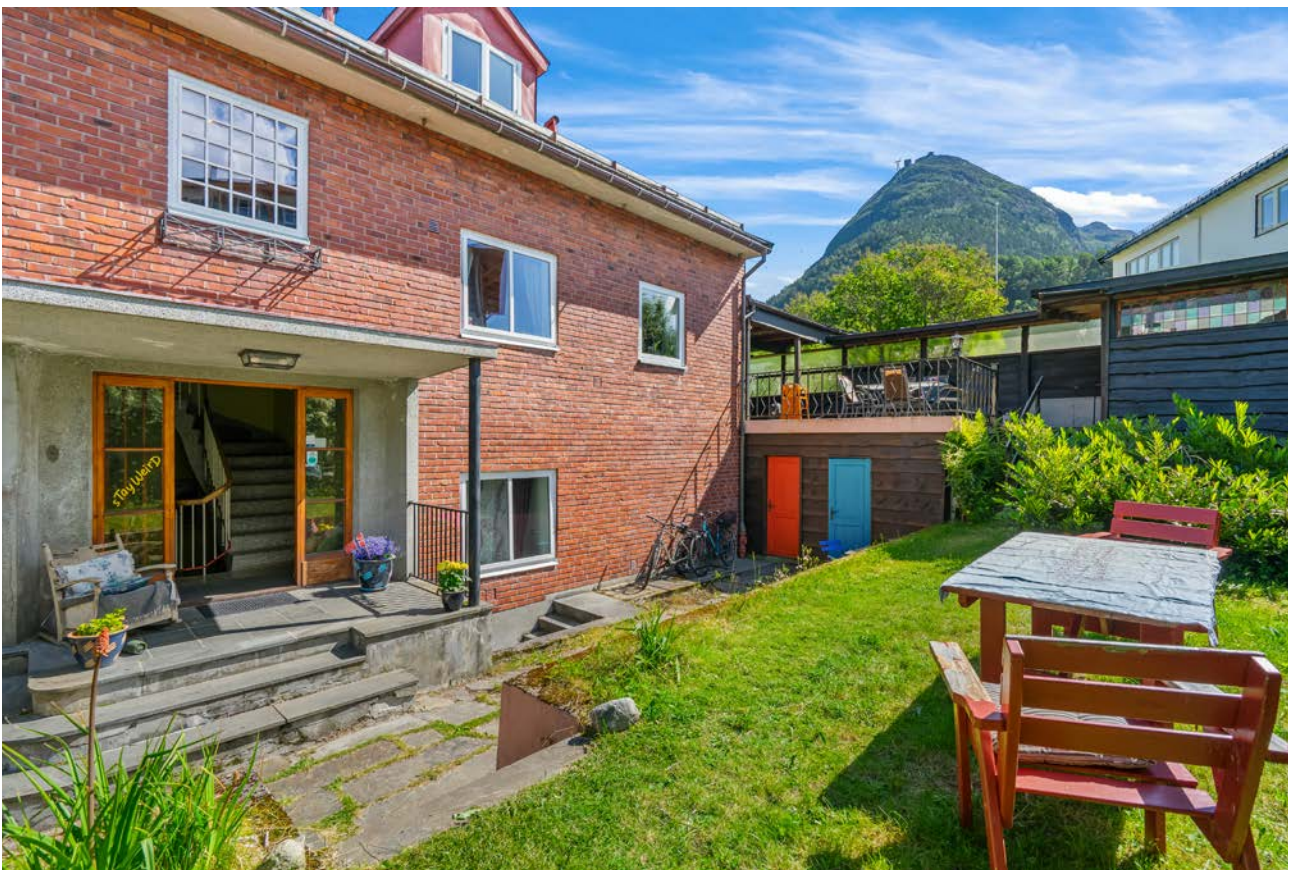
Soverom



Ute



Ute



Ute

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger meget sentralt til i selve Åndalsnes sentrum, med svært gode eksponeringsmuligheter mot offentlig vei og gangavstand fra togstasjonen.

ADKOMST

Gamle Romsdalsvegen er hovedvegen ned til sentrum fra rundkjøringen ved tunnellen.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gamle Romsdalsvegen 10, 6300 ÅNDALSNES

OPPDRAKSNUMMER

15-0103/25

SELGER

Markus Bjørtomt
Kelli Bjørtomt

MATRIKKE

Gårdsnummer 26, bruksnummer 24,
i Rauma kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Forretning/butikk

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

TOMT

Eiet tomt på 504 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.07.2025. utført av Eivind Lange.

BYGGEÅR

1947

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel. Taket er tekket med skifertakstein. Det foreligger ingen dokumentasjon på når tekkingen ble utført, men ifølge tidligere rapport ble det tekkingen gjennomgått og utbedret for om lag 15-20 år siden. Taket over arket på hovedtaket er tekket med plane metallplater. Taket over uteområdet er tekket med asfaltmembran og plane metallplater. Nedløp, beslag og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet rør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggkonstruksjon og fasade:

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og murverk, og har en utvendig skallmur utført i teglstein, som fungerer som klimaskjerm.

Vinduer:

Store deler av bygningen har PVC-vinduer fra 2020. På stuen er det montert trevinduer fra 2008, mens vinduene i butikkarealene er originale og fra byggeåret.

Utvendige dører:

Hovedinngangsdøren er fra byggeåret og har utførelse i teak. I kjelleren er det en malt tredør av nyere dato. Det er to balkongdører i treverk, begge med 2-lags isolerglass.

Dørene ved carporten og den utvendige boden er av malt treverk.

Terrasse og balkong:

På vestsiden av huset er det et uteområde med et totalareal på ca. 82 m². Uteområdet er delvis overbygd med tak. På ene delen av området er det en uestue med peis med et areal på ca. 14 m². Taket på uestuen er tekket med metallplater.

På østside av bygget er det en balkong i betong med et areal på ca. 1,7 m².

Carport:

På østsiden av boligen, helt sydøst på tomten, er det oppført en carport med tilhørende redskapsbod i bakkant. Bygget ble oppført i 1974 og har et samlet areal på ca. 30 m². Boden er på ca. 6,5 m².

INNSENDIG

Overflater i kjelleren:

Kjelleren er todelt. Delen på vestsiden er brukt som lager, og her er det laminat og synlig betong på gulvene, malte betong og murvegger og malt betonghimling.

Overflater 1. etasjen:

I 1. etasje er det gamle butikklokaler med belegg på gulvene, malte plater og mur på veggene, og noe flislagte vegger. Himlingen består av malt betong.

Overflater 2. etasjen:

I 2. etasje er det parkett og laminat på gulvene, strie og tapet på veggene og malte slette flater i himlingen.

Overflater loftet:

Det er furugulv av ulik utførelse, malte og tapetserte vegger og i himlingen er det rom med malte slette flater og noen rom med malt panel.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Pipen er oppført i teglstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll eller tilsyn fra brann- og feiervesenet. Det presiseres at takstmannen ikke kontrollerer piper og ildsteder eller vurderer krav knyttet til disse, da dette faller inn under brann- og feiervesenets ansvarsområde.

Rom under terreng:

Rommene i kjelleren er delvis under terreng. Det er åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er ikke mulig.

Innvendige trapper:

Det er en betongtrapp som går fra kjelleren helt til loftet, samt en betongtrapp fra 1. etasje og ned til kjelleren på vestsiden av bygget.

Innvendige dører:

Det er glatte finerte dører i store deler av bygget. I kjelleren er det furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Bygget varmes opp med vannbåren varme via radiatorer plassert rundt om i bygningen. Varmen produseres av en sentralfyr plassert i kjelleren, som benytter biodiesel som energikilde.

Oppvarmingsanlegget ble bygget om til biodrift med biodiesel rundt 2021.

VÅTROM

Dusjrom i kjelleren:

I deler av kjelleren er det dusj/våtrom som må totalrenoveres for å kunne brukes. Rommene brukes i dag til lagring.

Bad i 2. etasjen:

Det er ukjent referansenivå på vaskerommet.

Det er flis på gulvet og på veggene og gulvet er med varmekabler.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er mangelfull ventilasjon fra rommet.

KJØKKEN

Det er laminat på gulvet og malte plater på veggene.

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har glatte fronter og benkeplate av laminat og treverk. Det er en frittstående komfyr og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På loftet er det en liten kjøkkenkrok. Denne er ikke vurdert som et fullverdig kjøkken og har derfor ikke fått tilstandsgrad.

SPESIALROM

Toalettrom på loftet:

Det er flis på gulvet, flis og tapet på veggene og malte flater i himlingen. Det er gulvstående toalett og enkel servant på veggen.

Toalettrom i kjelleren:

I vestdelen av kjelleren er det et toalettrom som er innredet med gulvstående toalett og servant på veggen. Det er ubehandlet betong på gulvet og på veggene er det malte flater og malt panel. I himlingen er det malte flater. Den ene varmtvannsberederen er plassert her. På østsiden av kjelleren er det tre toalettrom, hvorav det ene er utstyrt med dusjkabinett. I tillegg finnes det et separat rom med dusjkabinett og veggmontert servant. Gulvene er utført i malt betong, og veggene består av malt betong og mur. To av rommene har mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig utført i kobber, delvis med beskyttende plastkappe. Hovedinntak og hovedstoppekran er plassert på et toalettrom i bygningens østlige del. Det er registrert noe bruk av plastrør (rør i rør-system), som er installert ved senere oppgraderinger.

Synlige avløpsrør er i plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket/kontrollert.

Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk. Det er ukjent løsning på lufting av anlegget.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmtvannstank:

Det er installert to varmtvannsberedere i bygget. En bereder på ca. 200 liter er plassert på toalettrommet i den vestlige delen av kjelleren, og en bereder på ca. 300 liter er plassert i kjellerens østlige del.

El-anlegg:

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med to sikringsskap plassert i trappeoppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter.

Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Byggegrunn er ukjent, og det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det gir begrensede muligheter for kontroll av byggegrunnens beskaffenhet og stabilitet. Det er ikke registrert setninger eller indikasjoner på sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering og fuktsikring:

Rundt bygningen er det etablert et drenssystem i betong med fall som leder overflatevann til sluker. Løsningen for eventuell underliggende drenering er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur og betong.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånende terreng med helning mot sør.

Området er klassifisert som kvikkleireområde, men med lav faregrad.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank:

Det er en utvendig oljetank som brukes til å forsyne biodiesel til fyringsanlegget i kjelleren.

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

Eiendommen er regulert til sentrumsformål, samt deler til boligbebyggelse.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone H210_2 (Rød Sone iht. T-1442).

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Rauma kommune.

Eiendommen omfattes av følgende:

- Aktsomhed for kvikkleireskred -- 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 arealplane

- FKB-AR5 - bebygd -- 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.

- Kulturlandskap Verdifulle - Romsdalen -- 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.

- Kvikkleire - Jernbanegata -- Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

- Løsmasser N50/N250 - Breelavsetning (Glasifluvial avsetning) -- Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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.

- Marin grense -- 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.

- Mulighet for marin leire - Middels - Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning) -- Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetypene 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.

- Naturtyper i Norge - landskap - kyst_fjordlandskap/Nedskåret fjordlandskap med tett bebyggelse -- 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 Artsdatabankens 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.

- Radon - Moderat til lav/3 --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 kjenne tegne 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.

Skredfaresoner -- 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.

- Støykartlegging veg etter T-1442 --Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy

- Tettsteder - 6192 - Åndalsens - Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, 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>.

- Vannforekomster - kjemisk_tilstand_grunnvann - 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.

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport og på egen tomt.

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 brukstillatelse for bolig- og forretningsbygg, datert 27.02.1957.

INNHold

Kjeller: Toalettrom vest, 4 boder, Teknisk rom/vaskerom, 2 ganger, Kjellerstue, Lagerrom, Dusj, Toalettrom øst

1. etasje: Butikk, 2 kontor, Hall, Bod.

2. etasje: Hall, 2 soverom, TV-stue/bibliotek, Gang, Bad, Kjøkken, Stue

3. etasje: 4 soverom, Gang, Toalettrom, Kjøkkenkrok

STANDARD

Sammen drag fra takstmann:

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med skifertakstein. Det foreligger ingen dokumentasjon på når tekkingen ble utført, men ifølge tidligere rapport ble det tekkingen gjennomgått og utbedret for om lag 15-20 år siden. Taket over arket på hovedtaket er tekket med plane metallplater. Taket over uteområdet er tekket med asfaltmembran og plane metallplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er avvik:

- Det er avskalling i overflatene på metalltaket på både utestuen og arket på hovedtaket. Asfalttekkingen over uteområdet bærer preg av alder og slitasje.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak:

- Det må forventes å gjøre tiltak på takene over uteområdene. Metallplatene bør skrapes og behandles for å øke levetiden. Taktekkingen av asfaltmembran må forventes utskiftet inne kort tid. Restlevetiden på metallplatene er usikker.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag,TG2

Nedløp, beslag og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet rør som leder vannet bort fra eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG2

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og murverk, og har en utvendig skallmur utført i teglstein, som fungerer som klimaskjerm.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er registrert slitasje på skallmuren flere steder, spesielt på vest- og nordsiden og bygningen. Det er også observert skader på betongen under takutstikket.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Nærmere undersøkelser må gjennomføres og utbedringer bør gjennomføres innen kort tid. Det er økt fare for fuktgjennomtrengning som over tid vil føre til innvendige skader.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel. Merknad:

Takkonstruksjonen er innsisert via trappestige i luken opp til kryploftet. Takstmannen har ikke fysisk krøpet opp på kryploftet og innsisert hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert fuktskjolder på sperren ved pipegjennomføringen. Dette tyder på utettheter rundt pipen. Takstmannen har ikke krøpet opp på kryploftet og kontrollert hele taket. Det er kun gjort stikkprøver rundt gjennomføringen til pipen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Hvis det ikke gjøres tiltak rundt gjennomføringen vil det kunne føre til svekkelser og råtedannelse i treverket i taket.

Vinduer,TG2

Store deler av bygningen har PVC-vinduer fra 2020. På stuen er det montert trevinduer fra 2008, mens vinduene i butikkarealene er originale og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene av treverk er preget av værslitasje og elde.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til vinduer varierer avhengig av kvalitet, vedlikehold og værbelastning. Eldre vinduer vil over tid kunne få punktert glass, svekket karm- og rammeskjøter og redusert funksjon i beslag og tetninger. Dette kan gi varmetap, dugg og eventuelt vanninntrengning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre vinduene skiftes ut. Når utskifting blir nødvendig, avhenger av utviklingen i tilstanden og eventuelle symptomer på svekkelser. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.

Dører,TG2

Hovedinngangsdøren er fra byggeåret og har utførelse i teak. I kjelleren er det en malt tredør av nyere dato. Det er to balkongdører i treverk, begge med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Værslitasje er observert på terkselen. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden. Selv om dørene fremstår som vedlikeholdte, tilsier alder at funksjonssvikt eller skader kan oppstå, og utskifting bør derfor vurderes på sikt.

Dører ved carporten og utvendig bod,TG3

Dørene ved carporten og den utvendige boden er av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er råteskade på nedre del av dørene.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

På vestsiden av huset er det et uteområde med et totalareal på ca. 82 m². Uteområdet er delvis overbygd med tak. På ene delen av området er det en uestue med peis med et areal på ca. 14 m². Taket på uestuen er tekket med metallplater. På østside av bygget er det en balkong i betong med et areal på ca. 1,7 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkongen i betong på nordvest siden av bygget bærer preg av slitasje, og det må forventes at det må gjøres utbedringer og tiltak for å øke levetiden. Det er observert råteskader på vindskien og panelbord på uestuen med peis.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser av balkongen i betong. Det er observert slitasje og hakk og det kan være skader på armeringen. Nærmere undersøkelser og utbedringer må forventes.

Innvendig

Overflater,TG2

Overflater i kjelleren: Kjelleren er todelt. Delen på vestsiden er brukt som lager, og her er det laminat og synlig betong på gulvene, malte betong og murvegger og malt betonghimling. Overflater 1. etasjen: I 1. etasje er det gamle butikklokaler med belegg på gulvene, malte plater og mur på veggene, og noe flislagte vegger. Himlingen består av malt betong. Overflater 2. etasjen: I 2. etasjen er det parkett og laminat på gulvene, strie og tapet på veggene og malte slette flater i himlingen. Overflater loftet: Det er furugulv av ulik utførelse, malte og tapetserte vegger og i himlingen er det rom med malte slette flater og noen rom med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Rommene som leies ut er pusset opp og er i god stand. Overflatene i selve leiligheten bærer preg av elde og slitasje.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må forventes oppgraderinger av overflatene i leiligheten.

Radon,TG2

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- I bygninger med utleie må det gjennomføres radonmåling.

Rom Under Terreng,TG2

Rommene i kjelleren er delvis under terreng. Det er åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper,TG2

Det er en betongtrapp som går fra kjelleren helt til loftet, samt en betongtrapp fra 1. etasjen og ned til kjelleren på vestsiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2

Det er glatte finerte dører i store deler av bygget. I kjelleren er det furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
- Deler av kjelleren er moden for oppussing og dørene må forventes skiftet ut.

Tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres og enkelte dører må byttes ut i kjelleren.

Våtrom

Kjeller > Dusj

Generell,TG3

I deler av kjelleren er det dusj/våtrom som må totalrenoveres for å kunne brukes. Rommene brukes i dag til lagring.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og nøkternt bad. Det presiseres at det alltid vil være mulig å pådra seg høyere kostnader, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2. etasje > Bad

Generell,TG3

Det er ukjent referansenivå på vaskerommet. Det er flis på gulvet og på veggene og gulvet er med varmekabler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er mangelfull ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er dårlig fall og løse fliser på gulvet.

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og nøkternt bad. Det presiseres at det alltid vil være mulig å pådra seg høyere kostnader, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom

Kjeller > Toalettrom vest

Overflater og konstruksjon,TG2

I vestdelen av kjelleren er det et toalettrom som er innredet med gulvstående toalett og servant på veggen. Det er ubehandlet betong på gulvet og på veggene er det malte flater og malt panel. I himlingen er det malte flater. Den ene varmtvannsberederen er plassert her.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er avvik:

- Det er registrert lekkasje fra blandebladet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Lekkasje må tettes som strakstiltak. Kostnadsestimatet for utbedring av lekkasjen er satt til under 10000 kroner.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Toalettrom øst

Overflater og konstruksjon,TG2

På østsiden av kjelleren er det tre toalettrom, hvorav det ene er utstyrt med dusjkabinett. I tillegg finnes det et separat rom med dusjkabinett og veggmontert servant. Gulvene er utført i malt betong, og veggene består av malt betong og mur. To av rommene har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Dette gjelder det ene rommet uten toalett, men med dusjkabinett.

Loft > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Det er flis på gulvet, flis og tapet på veggene og malte flater i himlingen. Det er gulvstående toalett og enkel servant på veggen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Kostnadsestimatet kan komme under kr 10 000, men det er vanskelig å fastslå omfanget av arbeidet som kreves for å etablere mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningene er hovedsakelig utført i kobber, delvis med beskyttende plastkappe. Hovedinntak og hovedstoppekran er plassert på et toalettrom i bygningens østlige del. Det er registrert noe bruk av plastrør (rør i rør-system), som er installert ved senere oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør er i plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk. Det er ukjent løsning på lufting av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med to sikringsskap plassert i trappeoppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:Det er noe usikkert når det elektriske anlegget ble installert første gang.

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

Ukjent

Kommentar:Det er ikke mulig å vite om alle arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Kommentar:Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 1999.

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Rundt bygningen er det etablert et drensssystem i betong med fall som leder overflatevann til sluker. Løsningen for eventuell underliggende drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er observert noe saltutslag på ene boden i kjelleren. Det var vanskelig å konstatere å konstatere omfanget da boden var full. Å etablere ny drenering rundt eiendommen vurderes som en omfattende og krevende jobb. Det er per i dag ikke registrert vesentlige fuktutslag på kjellerveggene, men det er observert symptomer på fuktopptrekk i betongdekket i kjelleren.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser av dreneringen og murene. Ser man på bilder fra tidligere verdi- og lånetakst fra 2020, kan man tydelig se saltutslag på overflatene i kjelleren. Dette er pusset over av nåværende eier, men den underliggende årsaken til saltutslagene er ikke utbedret.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kombinasjonsbygg

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

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

I kjelleren er det en kjellerstue som blir brukt til overnatting. Vinduene i rommet har for liten dagslysflate og rømningen fra rommet og øvrige rom må undersøkes nærmere.

Kombinasjonsbygg

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre

måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

AREALER

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

På sørøstsiden av boligen er det oppført en carport med tilhørende bod i bakkant. Carporten har et areal på ca. 30 m², mens boden utgjør ca. 6 m². Over carporten er det etablert en romslig takterrasse med et totalareal på ca. 82 m². Ifølge tidligere rapporter ble terrassen utvidet på midten av 1980-tallet. Deler av terrassen er overbygd, og det er i tillegg tak over en utestue med integrert peis.

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

Kommentar: I kjelleren er det en kjellerstue som blir brukt til overnatting. Vinduene i rommet har for liten dagslysflate og rømningen fra rommet og øvrige rom må undersøkes nærmere.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 702,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiling, renovasjon og vann.

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

EIENDOMSSKATT

Kr 9 261,- pr 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

5 500 000 Prisantydning

Omkostninger

137 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

138 590 Omkostninger totalt

5 638 590 Totalpris. inkl. omkostninger

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1939/1197-1/60 16.06.1939

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/198654-2/200 17.02.2021

FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: BJØRTOMT MARKUS

FØDT: 03.05.1987

Rettighetshaver: ROSENKRONE TOVE MARIE JOHNSEN

FØDT: 01.11.1964

Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:

BJØRTOMT KELLI

2021/198654-3/200 17.02.2021

FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: BJØRTOMT KELLI

FØDT: 03.08.1992

Rettighetshaver: ROSENKRONE TOVE MARIE JOHNSEN

FØDT: 01.11.1964

Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:

BJØRTOMT MARKUS

2021/198654-4/200 17.02.2021

FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: BJØRTOMT KELLI

FØDT: 03.08.1992

Rettighetshaver: BJØRTOMT MARKUS

FØDT: 03.05.1987

Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:

BJØRTOMT KELLI

Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:

BJØRTOMT MARKUS

GRUNNDATA

1916/900026-1/60 02.06.1916

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1539 GNR: 26

BNR: 1

1957/297-1/60 29.01.1957 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1539 GNR: 26

BNR: 258

1957/298-1/60 29.01.1957 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1539 GNR: 26

BNR: 259

2021/155773-1/200 08.02.2021

SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1539 GNR: 26 BNR: 253

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1539 GNR: 26 BNR: 259

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1539 GNR: 26 BNR: 260

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1974/6012-1/60 12.08.1974

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet hefter i: KNR: 1539 GNR: 26 BNR: 123

Bestemmelse om bygging mot nabogrense

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

24.09.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Tette sluk og bruksslitasje.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Restaurering & vedlikehold.

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: 2020-2025 Vedlikehold.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Sluk i kjeller.

Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: VVS-Team

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Svar: Ja. Beskrivelse: Epoxy på gulv. Maling vegg, tak.

Er forholdet byggemeldt.

Svar: Nei.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller liknende?

Svar: Nei. Beskrivelse: Vi har avløpspumpe.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja. Beskrivelse: Ved vedlikehold.

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Svar: Nei.

Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: VVS-Team

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

Svar: Nei. Beskrivelse: Ikke i vårt eie.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Pipe er gammel.

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

Svar: nei. Beskrivelse: Solid bygg.

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Svar: Nei. Beskrivelse: Vi har mottatt tilbud på renovasjon av takrenner.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

Svar: Ja. Beskrivelse: El-anlegget og fyr er renovert.

Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Skare / MIFO / VVS-Team

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?

Svar: Ja. Beskrivelse: Sentralfyr/brannvesen El-anlegg/MIFO

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja. Beskrivelse: Bio-diesel tank som er i bruk.

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masse?

Svar: Ja.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Svar: Ja. Beskrivelse: Hybler i 1 og 2. etg.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Kjellerstue var i bruk fra tidligere.

Er innredningen/bruksendringen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

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

Rauma kommune opplyser om at ved sist branntilsyn ble det påpekt følgende merknader:

- Oljefyringsanlegg - Dør til fyrrom er ikke selvlukkende og/eller slår i karm.
- Peis - Gulvet foran ildstedet er ikke beskyttet med en ubrennbar plate min. 300.

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

24.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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 deknings salg 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.

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 vil 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

GAMLE ROMSDALSVEGEN 10

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Brukstillatelse
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kommuneplankart
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	NOTAR MOLDE NÆRING	Oppdragsnr.	
Adresse	GAMLE ROMSDALSVEGEN 10		
Postnr.	6300	Sted	ÅNDALSNES
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
MARKUS BJØRTOMT			
Når kjøpte du boligen?	08. 2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 6 mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
GJENSIDIGE			
Polise/avtalenr.		95010429	
Selger 1 Fornavn	MARKUS	Etternavn	BJØRTOMT
Selger 2 Fornavn	KELL	Etternavn	BJØRTOMT

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse TETTE SLUK & BRUKSSLITASJE
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse RESTAURERING & VEDLIKEHOLD
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2020 - 2025 VEDLIKEHOLD
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse SLUK I KJELLER
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse VVS-TEAM
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse EPOXY PÅ GULV. MALING VEGG, TAK
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse VI HAR AVLØPSPUMPE
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse VED VEDLIKEHOLD

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

VVS-TEAM

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

IKKE I VÅRT EIE

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PIPE ER GAMMEL

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SOLID BYGG

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

VI HAR MOTTATT TILBUD PÅ RENOVASJON AV TAKRENNER

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EL-ANLEGG OG FYR ER RENOVERT

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

SKARE / MIFO / VVS-TEAM

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

SENTRALFYR / BRANNVESEN EL-ANLEGG / MIFO

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19. JULI. 25

Sted ÅNDALSNES

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

K.Bjt

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

lht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, mistligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin larv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdpapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringssselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Tilstandsrapport

 Kombinasjonsbygg
 Gamle Romsdalsvegen 10, 6300 ÅNDALSNES
 RAUMA kommune
 gnr. 26, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 420 m²



Befaringsdato: 04.07.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 13814-1148

Referansenummer: AA8957

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Lange

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukket aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Medansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er et kombinasjonsbygg over fire plan, opprinnelig oppført i 1947. Den benyttes i dag som hotell med romutleie i alle etasjer, hvor 2. etasje er innredet som boligdel. Det er utført enkelte oppgraderinger de senere årene, men det foreligger fortsatt etterslep på vedlikehold – særlig knyttet til yttervegger, takteking og takrenner. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder, og det må påregnes jevnlig oppgraderinger og utskiftninger over tid.

Tilstandsgradene er i hovedsak vurdert basert på alder og kravene i NS3600, snarere enn på grunnlag av funksjonssvikt. Ved kjøp og salg av boliger kan det imidlertid være behov for å oppgradere eller bytte ut eldre bygningskomponenter, selv om det ikke er registrert vesentlige avvik under befaringen. For mer detaljer, henvises det til den bygningsmessige beskrivelsen.

Ved kjøp og salg av brukt bolig må det påregnes noe behov for oppgradering av overflater, innredninger og utstyr. For utfyllende beskrivelser og vurderinger vises det til tilstandsrapporten. Det oppfordres også til å lese vedlagt egenerklæring som følger salgsoppgaven.

Bygningen er godkjent og regulert for næringsvirksomhet (handel/butikk), men er i denne rapporten vurdert etter referansenivå for omsetning av bolig i henhold til NS 3600.

Kombinasjonsbygg - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel. Taket er tekket med skifertakstein. Det foreligger ingen dokumentasjon på når tekkingen ble utført, men ifølge tidligere rapport ble det tekkingen gjennomgått og utbedret for om lag 15-20 år siden. Taket over arket på hovedtaket er tekket med plane metallplater. Taket over uteområdet er tekket med asfaltmembran og plane metallplater. Nedløp, beslag og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet rør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggekonstruksjon og fasade:

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og murverk, og har en utvendig skallmur utført i teglstein, som fungerer som klimaskjerm.

Vinduer:

Store deler av bygningen har PVC-vinduer fra 2020. På stuen er det montert trevinduer fra 2008, mens vinduene i butikkarealene er originale og fra byggeåret.

Utvendige dører:

Hovedinngangsdøren er fra byggeåret og har utførelse i teak. I kjelleren er det en malt tredør av nyere dato. Det er to balkongdører i treverk, begge med 2-lags isolerglass. Dørene ved carporten og den utvendige boden er av malt treverk.

Terrasse og balkong:

På vestsiden av huset er det et uteområde med et totalareal på ca. 82 m². Uteområdet er delvis overbygd med tak. På ene delen av området er det en utestue med peis med et areal på ca. 14 m². Taket på utestuen er tekket med metallplater. På østsiden av bygget er det en balkong i betong med et areal på ca. 1,7 m².

Carport:

På østsiden av boligen, helt sydøst på tomten, er det oppført en carport med tilhørende redskapsbod i bakkant. Bygget ble oppført i 1974 og har et samlet areal på ca. 30 m². Boden er på ca. 6,5 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i kjelleren:

Kjelleren er todelt. Delen på vestsiden er brukt som lager, og her er det laminat og synlig betong på gulvene, malte betong og murvegger og malt betonghimling.

Overflater 1. etasjen:

I 1. etasje er det gamle butikklokaler med belegg på gulvene, malte plater og mur på veggene, og noe flislagte vegger. Himlingen består av malt betong.

Overflater 2. etasjen:

I 2. etasjen er det parkett og laminat på gulvene, strie og tapet på veggene og malte slette flater i himlingen.

Overflater loftet:

Det er furugulv av ulik utførelse, malte og tapetserte vegger og i himlingen er det rom med malte slette flater og noen rom med malt panel.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Pipen er oppført i teglstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll eller tilsyn fra brann- og feiervesenet. Det presiseres at takstmannen ikke kontrollerer piper og ildsteder eller vurderer krav knyttet til disse, da dette faller inn under brann- og feiervesenets ansvarsområde.

Rom under terreng:

Rommene i kjelleren er delvis under terreng. Det er åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er ikke mulig.

Innvendige trapper:

Det er en betongtrapp som går fra kjelleren helt til loftet, samt en betongtrapp fra 1. etasjen og ned til kjelleren på vestsiden av bygget.

Innvendige dører:

Det er glatte finerte dører i store deler av bygget. I kjelleren er det furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Bygget varmes opp med vannbåren varme via radiatorer plassert rundt om i bygningen. Varmen produseres av en sentralfyr plassert i kjelleren, som benytter biodiesel som energikilde.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarmingsanlegget ble bygget om til biodrift med biodiesel rundt 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom i kjelleren:

I deler av kjelleren er det dusj/våtrom som må totalrenoveres for å kunne brukes. Rommene brukes i dag til lagring.

Bad i 2. etasjen:

Det er ukjent referansenivå på vaskerommet.

Det er flis på gulvet og på veggene og gulvet er med varmekabler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er mangelfull ventilasjon fra rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulvet og malte plater på veggene. Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har glatte fronter og benkeplate av laminat og treverk. Det er en frittstående komfyr og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På loftet er det en liten kjøkkenkrok. Denne er ikke vurdert som et fullverdig kjøkken og har derfor ikke fått tilstandsgrad.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loftet:

Det er flis på gulvet, flis og tapet på veggene og malte flater i himlingen. Det er gulvstående toalett og enkel servant på veggen.

Toalettrom i kjelleren:

I vestdelen av kjelleren er det et toalettrom som er innredet med gulvstående toalett og servant på veggen. Det er ubehandlet betong på gulvet og på veggene er det malte flater og malt panel. I himlingen er det malte flater. Den ene varmtvannsberederen er plassert her. På østsiden av kjelleren er det tre toalettrom, hvorav det ene er utstyrt med dusjkabinett. I tillegg finnes det et separat rom med dusjkabinett og veggmontert servant. Gulvene er utført i malt betong, og veggene består av malt betong og mur. To av rommene har mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig utført i kobber, delvis med beskyttende plastkappe. Hovedinntak og hovedstoppekran er plassert på et toalettrom i bygningens østlige del. Det er registrert noe bruk av plastrør (rør i rør-system), som er installert ved senere oppgraderinger.

Synlige avløpsrør er i plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk. Det er ukjent løsning på lufting av anlegget.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmtvannstank:

Det er installert to varmtvannsberedere i bygget. En bereder på ca.

200 liter er plassert på toalettrommet i den vestlige delen av kjelleren, og en bereder på ca. 300 liter er plassert i kjellerens østlige del.

El-anlegg:

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med to sikringsskap plassert i trappeoppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunn er ukjent, og det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det gir begrensede muligheter for kontroll av byggegrunnens beskaffenhet og stabilitet. Det er ikke registrert setninger eller indikasjoner på sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering og fuktsikring:

Rundt bygningen er det etablert et drensssystem i betong med fall som leder overflatevann til sluker. Løsningen for eventuell underliggende drenering er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur og betong.

Terrangforhold:

Eiendommen ligger i skrånende terreng med helning mot sør. Området er klassifisert som kvikkleireområde, men med lav faregrad.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank:

Det er en utvendig oljetank som brukes til å forsyne biodiesel til fyringsanlegget i kjelleren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

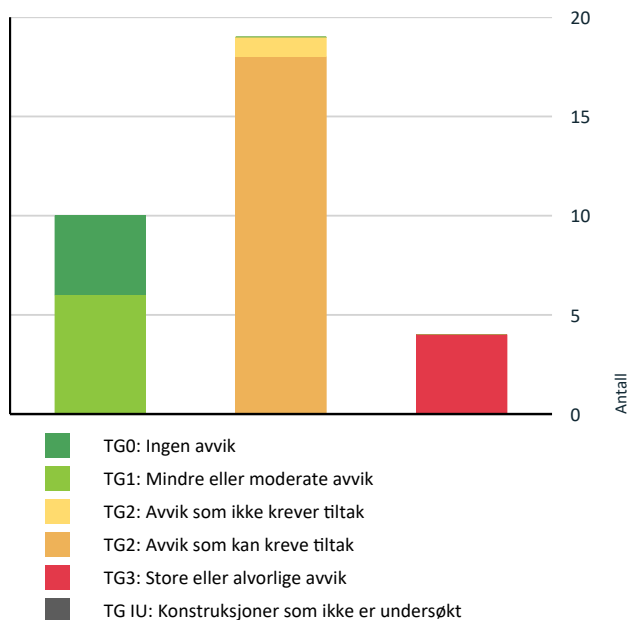
Kombinasjonsbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger.

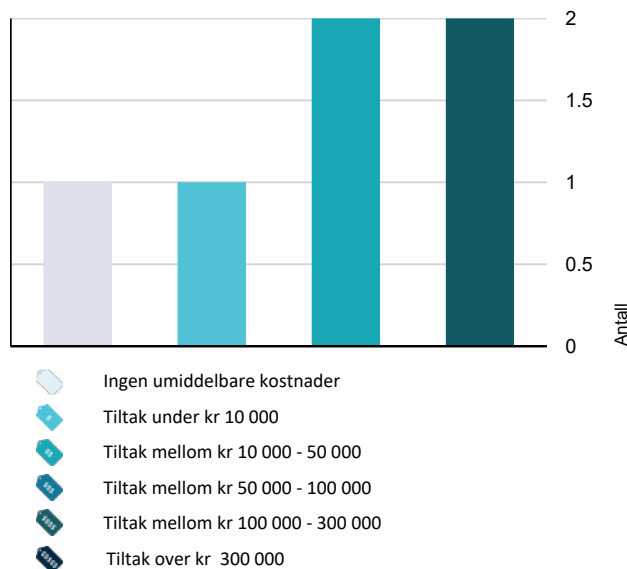
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Denne rapporten er utarbeidet i henhold til prinsippene i NS 3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger". Det presiseres at standarden primært er utviklet for boligeiendommer, og er benyttet her som grunnlag for vurdering av den tekniske tilstanden, til tross for at eiendommen helt eller delvis er regulert til næringsformål. NS 3424, som er vanlig å benytte ved tilstandsanalyser av næringsbygg, er således ikke lagt til grunn for denne rapporten.

Utvendige trapper og forstøtningsmurer er ikke vurdert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Kombinasjonsbygg

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Dører ved carporten og utvendig bod Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Dusj > Generell Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side
!	Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom vest > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom øst > Overflater og konstruksjon	Gå til side
IG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side

Tilstandsrapport

KOMBINASJONSBYGG



Byggeår

1947

Kommentar

Kilde: Tidligere takst.

Anvendelse

Næring, bolig og hotell

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifertakstein. Det foreligger ingen dokumentasjon på når tekkingen ble utført, men ifølge tidligere rapport ble det tekkingen gjennomgått og utbedret for om lag 15-20 år siden. Taket over arket på hovedtaket er tekket med plane metallplater. Taket over uteområdet er tekket med asfaltmembran og plane metallplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er avskalling i overflatene på metalltaket på både utestuen og arket på hovedtaket. Asfalttekingen over uteområdet bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det må forventes å gjøre tiltak på takene over uteområdene. Metallplatene bør skrapes og behandles for å øke levetiden. Taktekkingen av asfaltmembran må forventes utskiftet inne kort tid. Restlevetiden på metallplatene er usikker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



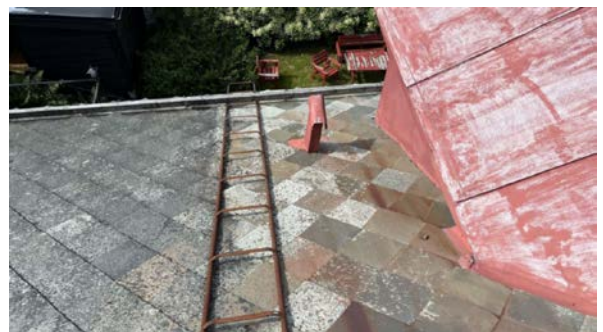
Taket er tekket med skiferstein



Tak over uteområdet



Plane metallplater på taket med en del slitasje



Taktekking over arket

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen og tilkoblet rør som leder vannet bort fra eiendommen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Takrenner



Nedløp

Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og murverk, og har en utvendig skallmur utført i teglstein, som fungerer som klimaskjerm.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er registrert slitasje på skallmuren flere steder, spesielt på vest- og nordsiden og bygningen. Det er også observert skader på betongen under takutstikket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser må gjennomføres og utbedringer bør gjennomføres innen kort tid. Det er økt fare for fuktgjennomtrengning som over tid vil føre til innvendige skader.



Sprekker i teglstein og fuger.



Sprekker i teglstein og fuger



Observert skader i betongen under takutstikket

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel.

Merknad: Takkonstruksjonen er inspisert via trappetige i luken opp til kryploftet. Takstmannen har ikke fysisk krøpet opp på kryploftet og inspisert hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på sperren ved pipegjennomføringen. Dette tyder på utettheter rundt pipen. Takstmannen har ikke krøpet opp på kryploftet og kontrollert hele taket. Det er kun gjort stikkprøver rundt gjennomføringen til pipen.

Konsekvens/tiltak

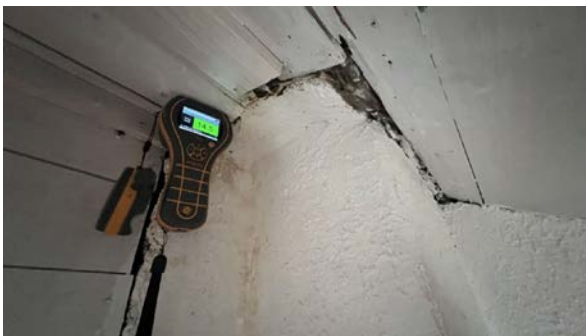
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Hvis det ikke gjøres tiltak rundt gjennomføringen vil det kunne føre til svekkelser og råtedannelse i treverket i taket.



Det er registrert høyt fuktutslag i området rundt pipegjennomføringen



Tørt på innsiden, men har vært observert vann her ifølge eier.

TG 2 Vinduer

Store deler av bygningen har PVC-vinduer fra 2020. På stuen er det montert trevinduer fra 2008, mens vinduene i butikkarealene er originale og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene av treverk er preget av værslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er viktig å merke seg at levetiden til vinduer varierer avhengig av kvalitet, vedlikehold og værbelastning. Eldre vinduer vil over tid kunne få punktert glass, svekket karm- og rammeskjøter og redusert funksjon i beslag og tetninger. Dette kan gi varmetap, dugg og eventuelt vanninntrengning.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre vinduene skiftes ut. Når utskifting blir nødvendig, avhenger av utviklingen i tilstanden og eventuelle symptomer på svekkelser. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.



Værslitt vindu på stuen

TG 2 Dører

Hovedinngangsdøren er fra byggeåret og har utførelse i teak. I kjelleren er det en malt tredør av nyere dato. Det er to balkongdører i treverk, begge med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

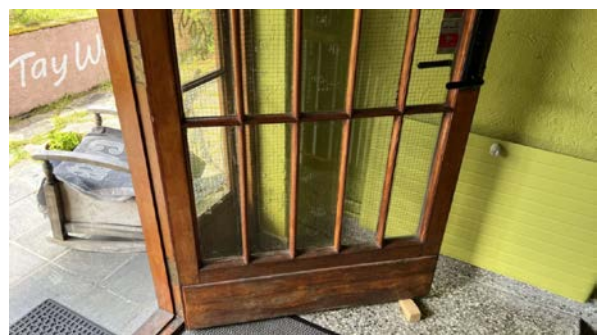
Konsekvens/tiltak

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

Værslitasje er observert på terkselen. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden. Selv om dørene fremstår som vedlikeholdte, tilsier alder at funksjonssvikt eller skader kan oppstå, og utskifting bør derfor vurderes på sikt.



Dør inn til butikkarealet



Hovedinngangsdøren

Tilstandsrapport



Kjellerdøren



Balkongdør mot øst

Dører ved carporten og utvendig bod

Dørene ved carporten og den utvendige boden er av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råteskade på nedre del av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet dør



Råteskadet dør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På vestsiden av huset er det et uteområde med et totalareal på ca. 82 m². Uteområdet er delvis overbygd med tak. På ene delen av området er det en uestue med peis med et areal på ca. 14 m². Taket på uestuen er tekket med metallplater. På østside av bygget er det en balkong i betong med et areal på ca. 1,7 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkongen i betong på nordvest siden av bygget bærer preg av slitasje, og det må forventes at det må gjøres utbedringer og tiltak for å øke levetiden.

Det er observert råteskader på vindskien og panelbord på uestuen med peis.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av balkongen i betong. Det er observert slitasje og hakk og det kan være skader på armeringen. Nærmere undersøkelser og utbedringer må forventes.

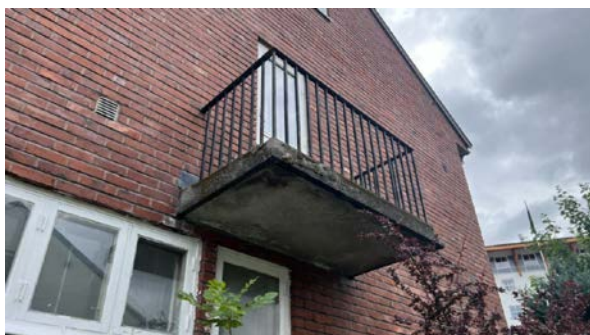


Utestue med peis

Tilstandsrapport



Taket over utestuen



Balkong i betong og ståltrekkverk



Råteskade på utestuen

Carport

På østsiden av boligen, helt sydøst på tomten, er det oppført en carport med tilhørende redskapsbod i bakkant. Bygget ble oppført i 1974 og har et samlet areal på ca. 30 m². Boden er på ca. 6,5 m².



Carport

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i kjelleren:

Kjelleren er todelt. Delen på vestsiden er brukt som lager, og her er det laminat og synlig betong på gulvene, malte betong og murvegger og malt betonghimling.

Overflater 1. etasjen:

I 1. etasje er det gamle butikklokaler med belegg på gulvene, malte plater og mur på veggene, og noe flislagte vegger. Himlingen består av malt betong.

Overflater 2. etasjen:

I 2. etasje er det parkett og laminat på gulvene, strie og tapet på veggene og malte slette flater i himlingen.

Overflater loftet:

Det er furugulv av ulik utførelse, malte og tapetserte vegger og i himlingen er det rom med malte slette flater og noen rom med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Rommene som leies ut er pusset opp og er i god stand. Overflatene i selve leiligheten bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må forventes oppgraderinger av overflatene i leiligheten.

! TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I bygninger med utleie må det gjennomføres radonmåling.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipen er oppført i teglstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll eller tilsyn fra brann- og feiervesenet. Det presiseres at takstmannen ikke kontrollerer piper og ildsteder eller vurderer krav knyttet til disse, da dette faller inn under brann- og feiervesenets ansvarsområde.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

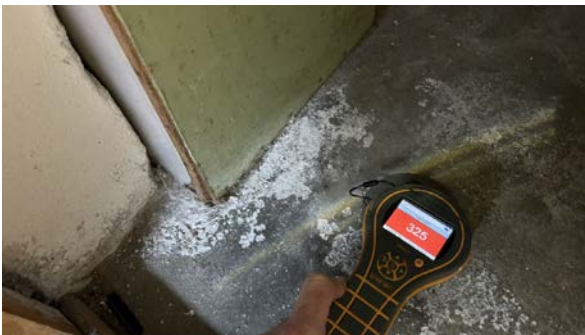
Rommene i kjelleren er delvis under terreng. Det er åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Saltutslag på gulvet i ene boden



Høyt fuktutslag på gulvet på vaskerommet



Ikke utslag på fukt på vegg mot vegen i kjelleren



Lave fuktverdier målt på murvegg

TG 2 Innvendige trapper

Det er en betongtrapp som går fra kjelleren helt til loftet, samt en betongtrapp fra 1. etasjen og ned til kjelleren på vestsiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Det er glatte finerte dører i store deler av bygget. I kjelleren er det furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Deler av kjelleren er moden for oppussing og dørene må forventes skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

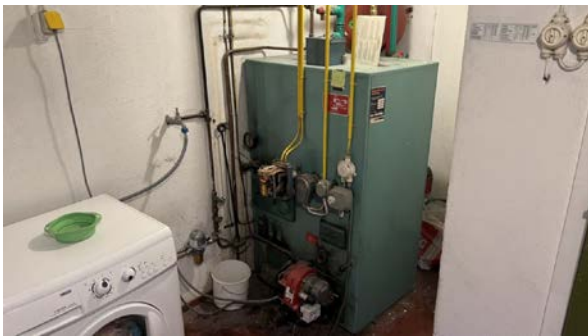
- Tiltak:

Enkelte dører må justeres og enkelte dører må byttes ut i kjelleren.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Bygget varmes opp med vannbåren varme via radiatorer plassert rundt om i bygningen. Varmen produseres av en sentralfyr plassert i kjelleren, som benytter biodiesel som energikilde. Oppvarmingsanlegget ble bygget om til biodrift med biodiesel rundt 2021.



Fyringsanlegg med biodiesel

VÅTROM

KJELLER > DUSJ

TG 3 Generell

I deler av kjelleren er det dusj/våtrom som må totalrenoveres for å kunne brukes. Rommene brukes i dag til lagring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og nøkternt bad. Det presiseres at det alltid vil være mulig å pådra seg høyere kostnader, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gammel dusj som ikke er i bruk

KJELLER > DUSJ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av betong, noe som begrenser muligheten for fuktkontroll bak overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er ukjent referansenivå på vaskerommet.

Det er flis på gulvet og på veggene og gulvet er med varmekabler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er mangelfull ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er dårlig fall og løse fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

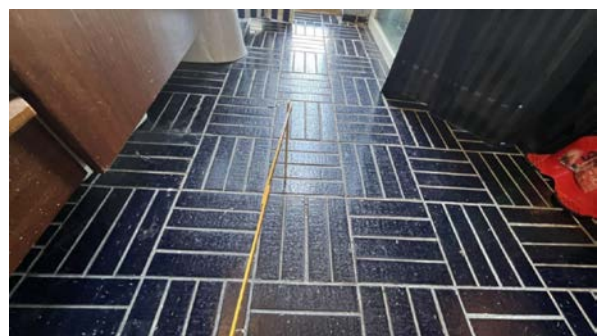
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og nøkternt bad. Det presiseres at det alltid vil være mulig å pådra seg høyere kostnader, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Høyt fuktutslag på veggen i dusjen



Mye bom og løse fliser

Tilstandsrapport



Løs flis ved sluket



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av betong, noe som begrenser muligheten for fuktkontroll bak overflater.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet og malte plater på veggene. Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang og har glatte fronter og benkeplate av laminat og treverk. Det er en frittstående komfyr og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Merknad: Det er registrert enkelte sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden. Kjøkkenet er gammel og umoderne og er modent for oppgradering.

På loftet er det en liten kjøkkenkrok. Denne er ikke vurdert som et fullverdig kjøkken og har derfor ikke fått tilstandsgrad.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM VEST

TG 2 Overflater og konstruksjon

I vestdelen av kjelleren er det et toalettrom som er innredet med gulvstående toalett og servant på veggen. Det er ubehandlet betong på gulvet og på veggene er det malte flater og malt panel. I himlingen er det malte flater. Den ene varmtvannsberederen er plassert her.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra blandebladet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lekkasje må tettes som strakstiltak. Kostnadsestimatet for utbedring av lekkasjen er satt til under 10000 kroner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > TOALETTROM ØST

TG 2 Overflater og konstruksjon

På østsiden av kjelleren er det tre toalettrom, hvorav det ene er utstyrt med dusjkabinett. I tillegg finnes det et separat rom med dusjkabinett og veggmontert servant. Gulvene er utført i malt betong, og veggene består av malt betong og mur. To av rommene har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dette gjelder det ene rommet uten toalett, men med dusjkabinett.

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er flis på gulvet, flis og tapet på veggene og malte flater i himlingen. Det er gulvstående toalett og enkel servant på veggen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimatet kan komme under kr 10 000, men det er vanskelig å fastslå omfanget av arbeidet som kreves for å etablere mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rommet mangler ventilasjon



Toalettrom på loftet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig utført i kobber, delvis med beskyttende plastkappe. Hovedinntak og hovedstoppekran er plassert på et toalettrom i bygningens østlige del. Det er registrert noe bruk av plastrør (rør i rør-system), som er installert ved senere oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale og støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk. Det er ukjent løsning på lufting av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert to varmtvannsberedere i bygget. En bereder på ca. 200 liter er plassert på toalettrommet i den vestlige delen av kjelleren, og en bereder på ca. 300 liter er plassert i kjellerens østlige del.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med to sikringsskap plassert i trappeoppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947 Det er noe usikkert når det elektriske anlegget ble installert første gang.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke mulig å vite om alle arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Sikringsskap 2



Sikringsskap 1

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, og det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det gir begrensede muligheter for kontroll av byggegrunnens beskaffenhet og stabilitet. Det er ikke registrert setninger eller indikasjoner på sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Rundt bygningen er det etablert et drensssystem i betong med fall som leder overflatevann til sluker. Løsningen for eventuell underliggende drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er observert noe saltutslag på ene boden i kjelleren. Det var vanskelig å konstatere å konstatere omfanget da boden var full. Å etablere ny drenering rundt eiendommen vurderes som en omfattende og krevende jobb. Det er per i dag ikke registrert vesentlige fuktutslag på kjellerveggene, men det er observert symptomer på fuktopptrekk i betongdekket i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av dreneringen og murene. Ser man på bilder fra tidligere verdi- og lånetakst fra 2020, kan man tydelig se saltutslag på overflatene i kjelleren. Dette er pusset over av nåværende eier, men den underliggende årsaken til saltutslagene er ikke utbedret.



Saltutslag på murvegg i ene boden i kjelleren

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament og grunnmur i sparesteinsmur og betong.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng med helning mot sør. Området er klassifisert som kvikkleireområde, men med lav faregrad.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oljetank

Det er en utvendig oljetank som brukes til å forsyne biodiesel til fyringsanlegget i kjelleren.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

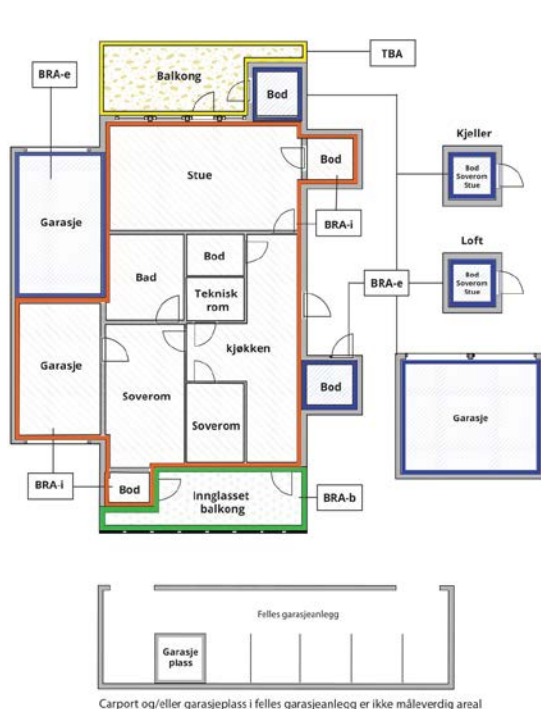
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kombinasjonsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	111			111	
1. etasje	112	6		118	
2. etasje	116			116	84
Loft	81			81	
SUM	420	6			84
SUM BRA	426				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom vest, 4 boder, Teknisk rom/vaskerom, 2 ganger, Kjellerstue, Lagerrom, Dusj, Toalettrom øst		
1. etasje	Butikk, 2 kontor, Hall	Bod	
2. etasje	Hall, 2 soverom, TV-stue/bibliotek, Gang, Bad, Kjøkken, Stue		
Loft	4 soverom, Gang, Toalettrom, Kjøkkenkrok		

Kommentar

På sørøstsiden av boligen er det oppført en carport med tilhørende bod i bakkant. Carporten har et areal på ca. 30 m², mens boden utgjør ca. 6 m². Over carporten er det etablert en romslig takterrasse med et totalareal på ca. 82 m². Ifølge tidligere rapporter ble terrassen utvidet på midten av 1980-tallet. Deler av terrassen er overbygd, og det er i tillegg tak over en utestue med integrert peis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I kjelleren er det en kjellerstue som blir brukt til overnatting. Vinduene i rommet har for liten dagslysflate og rømningen fra rommet og øvrige rom må undersøkes nærmere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kombinasjonsbygg	399	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Eivind Lange	Takstingenjør
	Kelli Bjørtomt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	26	24		0	503.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Romsdalsvegen 10

Hjemmelshaver

Bjørtomt Kelli, Bjørtomt Markus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Åndalsnes, med Sødahlhuset som nærmeste nabo og Grand Hotel Bellevue i bakkant. Her bor man med kort gangavstand til sentrum og alle dets servicefasiliteter, samtidig som man har umiddelbar nærhet til naturen. En kort spasertur i motsatt retning tar deg til starten på den populære turstien opp mot Rampestreken og Nesaksla. I Gamle Romsdalsvegen 10 bor man praktisk og sentralt, med enkel tilgang til både byliv og friluftsopplevelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 504 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget har en jevn stigning mot nord.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 500 000	2022	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	04.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	
2	29.07.2025	Noen småjusteringer av skrivefeil.
3	30.07.2025	Endret teksten i kommentarfeltet under arealer og lagt til arealet på TBA i andre etasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

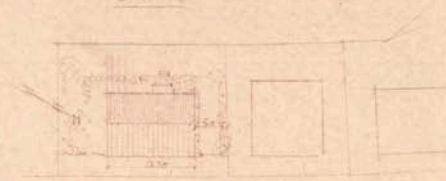
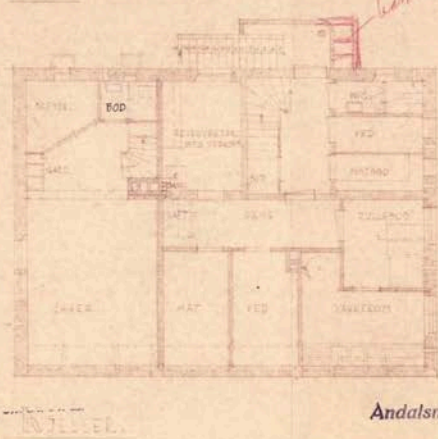
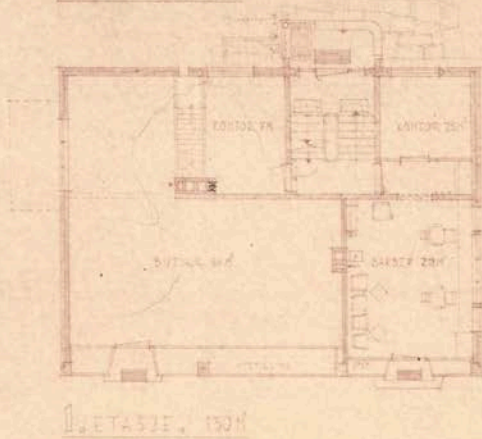
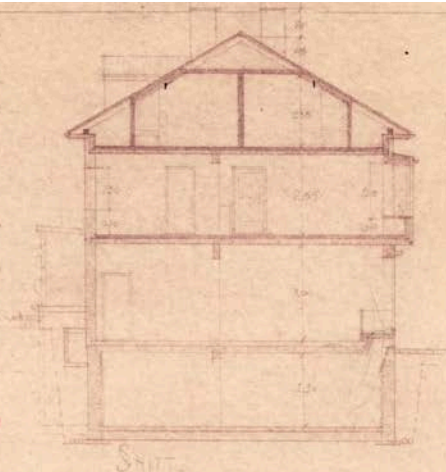
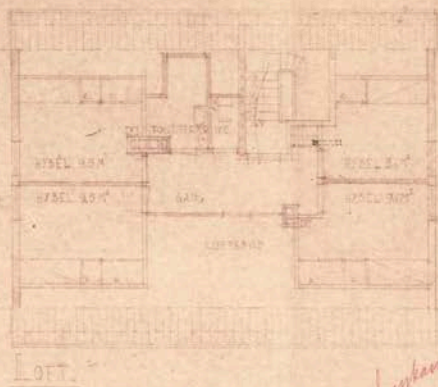
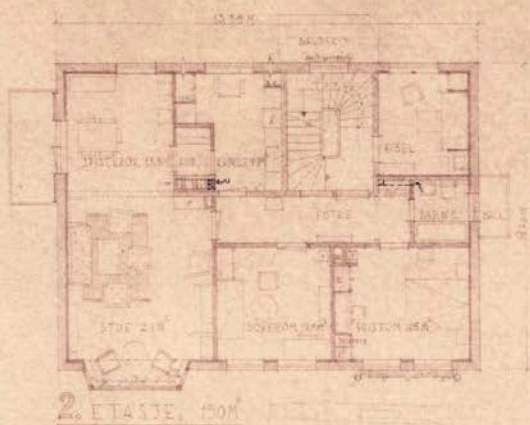
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AA8957>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



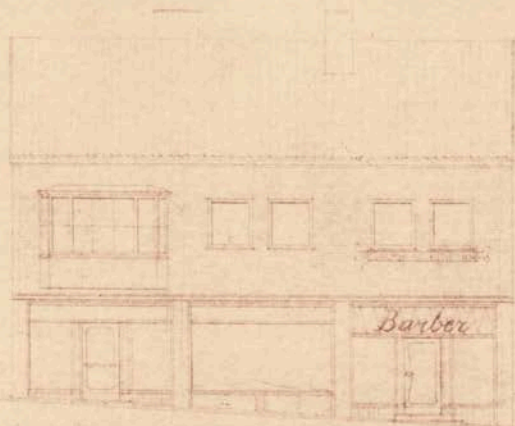
Comptonsvej 12
STATIONEREN, 1100
STADENS DISTRIKTARHITEKT
RAK NR: 13-381/48

Stadens distriktsarkitekt
Mere og mindre fyldt
d. nr: 1602/48

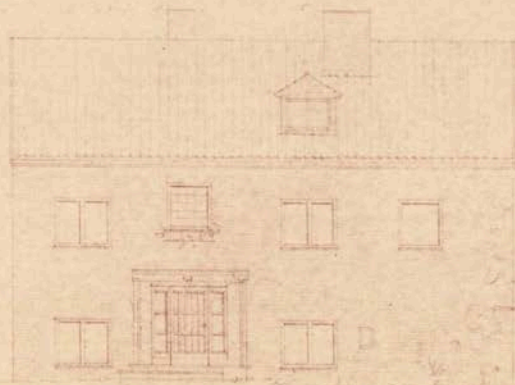
DIREKTOR, VAR KOLEKTOR, ANDALSNES
Bilagsside af Comptonsvej nr 12, indl. 1:100

Andalsnes bygningsråd
j.m. 7/1/48

NO DE 11-10-1948
Thud P. Bagger
SEKRET. KONTOR



MOT SØRØST.



MOT SØRVEST.



MOT SØRØST.



MOT NORDVEST.

Andalsnes bygningsråd

j.m. 7/1/46

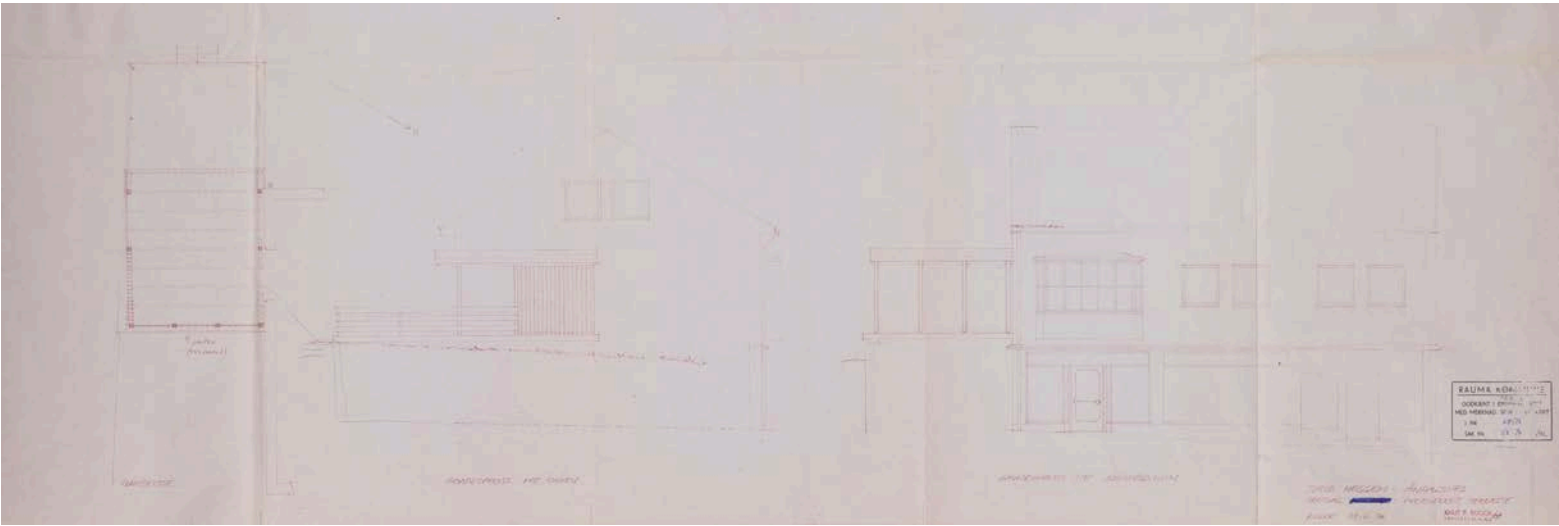
HERF. SKEDSM 1942 KONT. FRA. ANDALSNES
Bygningsråd og Kommunebestyrelse

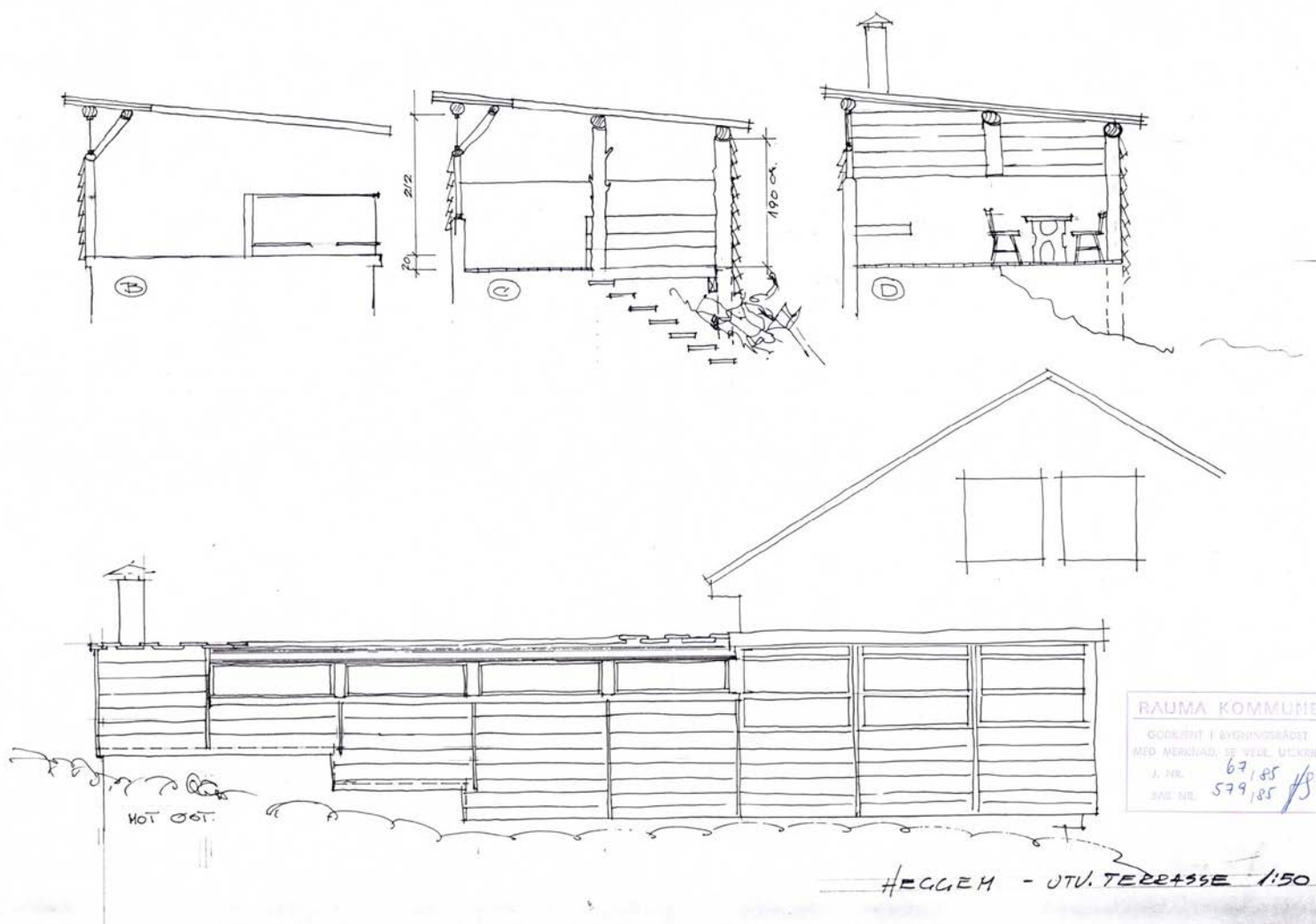
MOLE 11-10-1946
Linn. & Borge
ARKT. H. H. H. H.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
SAK NR. 13-38/46

Statens distriktsarkitekt
i
Moro og Romsdal fylke
d. nr.: 1602/48

2





RAUMA KOMMUNE
 GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
 MED MERKNAD: SE VEIL. TILKJØP
 J. NR. 67,85
 SAK NR. 579,85 / 8

HEGGEN - UTV. TERRASSE 1:50

BYGGETILLATELSE

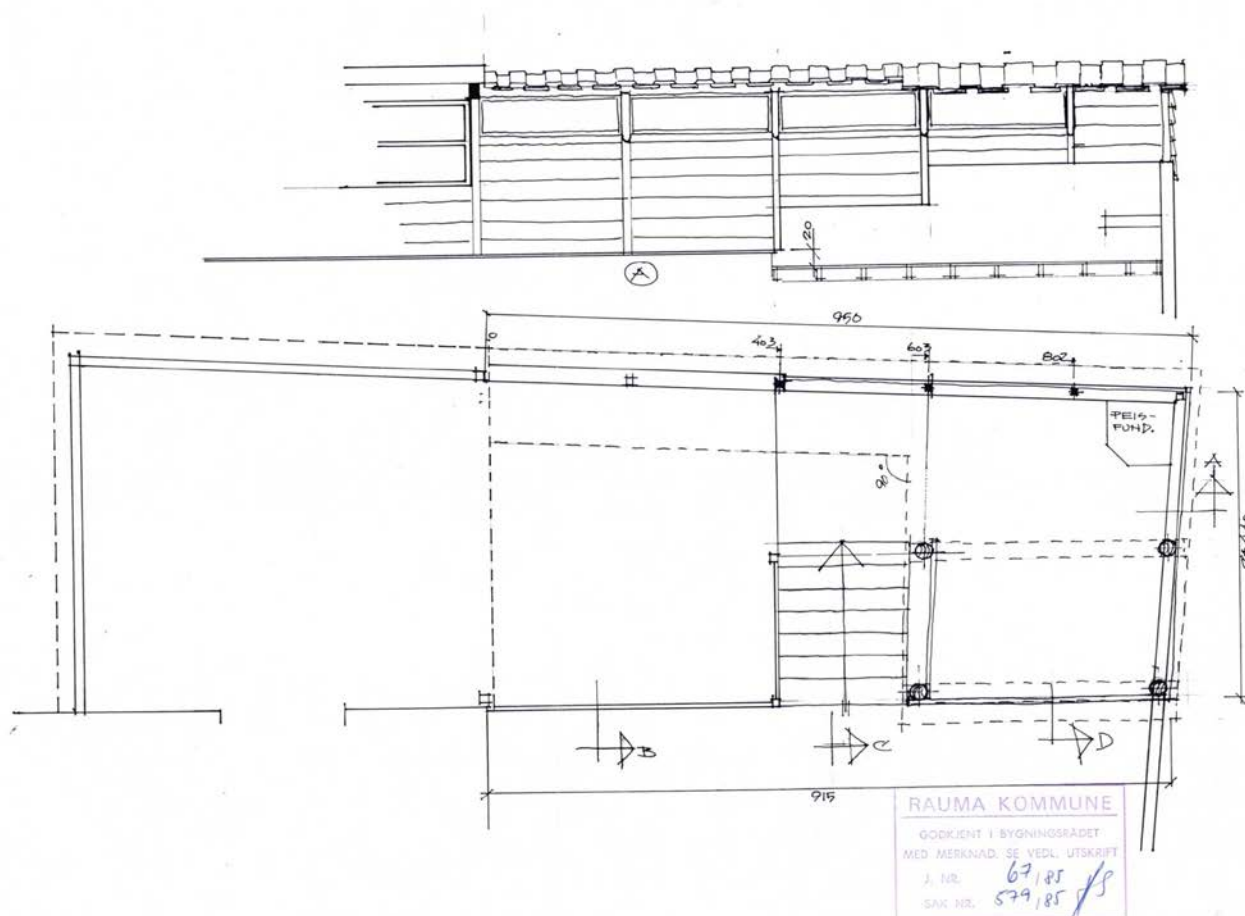
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
ROMSDALSVEIEN 10					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
NYBYGG	TERRASSE M/TAK	1.11.85	dato 18.11.85 sak 579/85		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
TURID HEGGEM		ÅNDALSNES			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
_____		_____			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

Kvittering for nabovarsel, dat. 11.11.85, foreligger.

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- BYGGEREN MÅ FOR ETTERTIDEN SØRGE FOR AT EVT. BYGGEARBEID IKK IGANGSETTES FØR BYGN. RÅDETS SAMTYKKE FORELIGGER.
- TAKKONSTRUKSJONEN DIMENSJONERES FOR 200 KG/M² SNØLAST



EGGEN-UTV. TERRASSE 1:50

Åndalsnes Bygningskommune
Kommuneingeniøren

Attest nr. 356

Byg.jnr. 71/48

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Andalsnesvegen nemlig *bolig- og forretningsbygg.*
hvilket eieren herr *Tran Kolflath* har begjært tillatelse til å ta i bruk

Åndalsnes Bygningskommunekontor den 16.2.57.

Grytten Helseråd jnr.

Tilbakesendes hr. bygningssjefen, idet meddeles:

Helserådet har innstilt å bevilge

Grytten helseråd den 27/2.57

GRYTTE LÆGEDISTRIKT

O. Lædder

Eiendom	1539 26/24		
Utskriftsdato	30.06.2025	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.

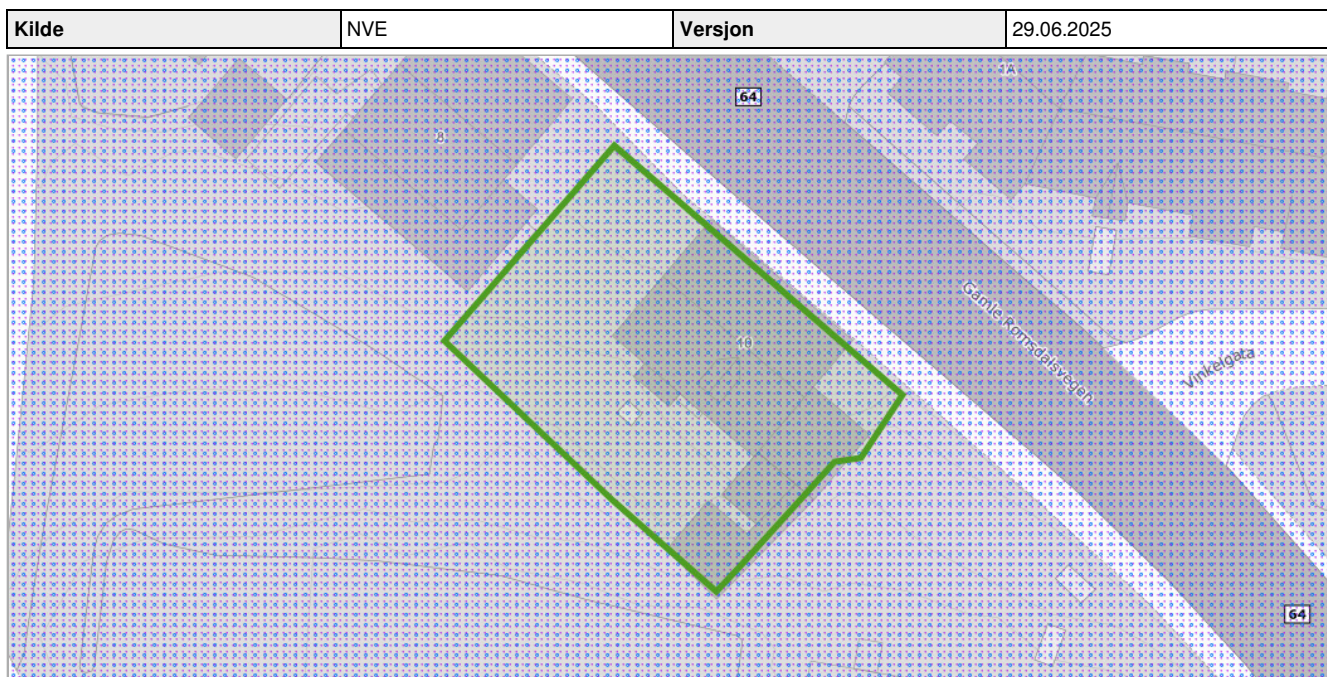
13 Berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ Kulturlandskap - verdifulle ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Radon ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Vannforekomster | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Kvikkleire ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Skredfaresoner ❶ Tettsteder |
|---|--|

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrrbar jord ✓ Fiskeplasser redskap ✓ FKB-arealbruk ✓ Flom - aktsomhetsområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Jordkvalitet ✓ Korallrev ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder ✓ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Låssettingsplasser ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✓ Naturtyper - verdsatte ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttlei ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindrifftsanlegg ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite ✓ Skredhendelser ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ✓ Verneplan for vassdrag ✓ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybdedata ✓ Faresonekart for flom ✓ FKB Tiltak ✓ FKB-bane ✓ Foreslåtte naturvernområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Markagrensa ✓ Naturtyper - Utvalgte ✓ Naturtyper på land (NiN) ✓ Naturvernområder ✓ Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekklei ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Store fjellskred ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✓ Vernskog ✓ Vindkraft |
|---|---|

Aktsomhetskart for kvikkleireskred



Om datasettet

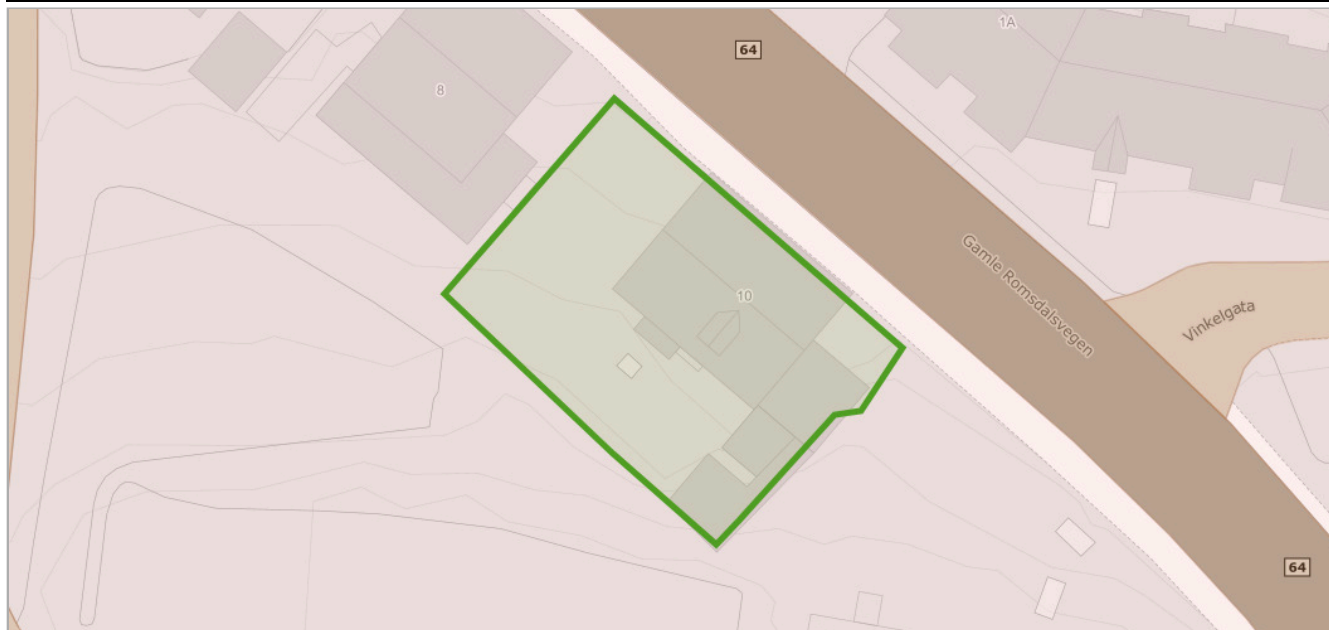
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det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

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025
-------	----------	---------	------------



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

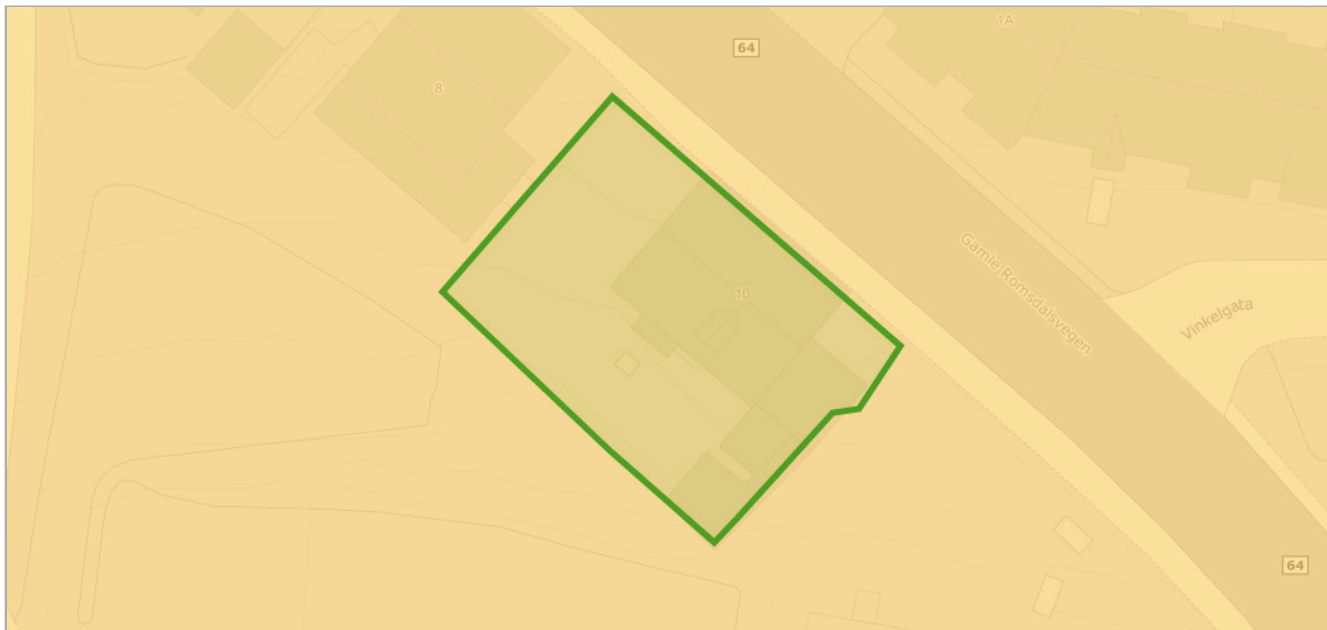
Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



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.

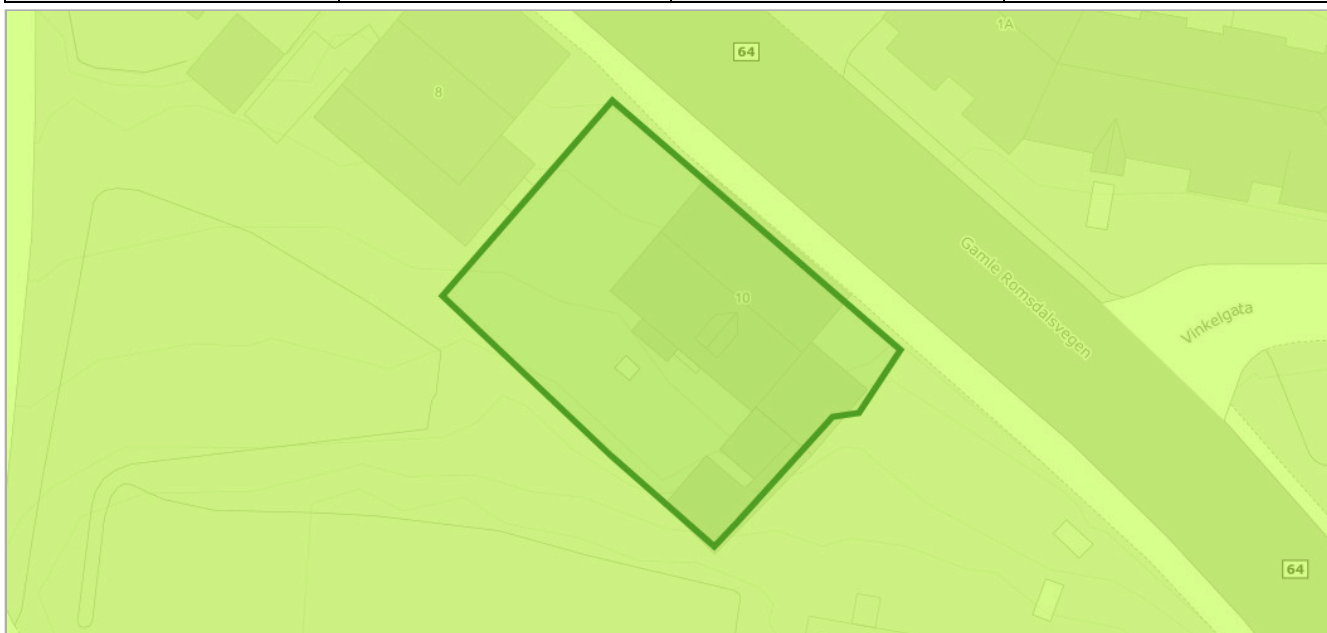
Tegnforklaring

Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

Navn	Faktaark	Antall
Romsdalen	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000222)	2

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	29.06.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

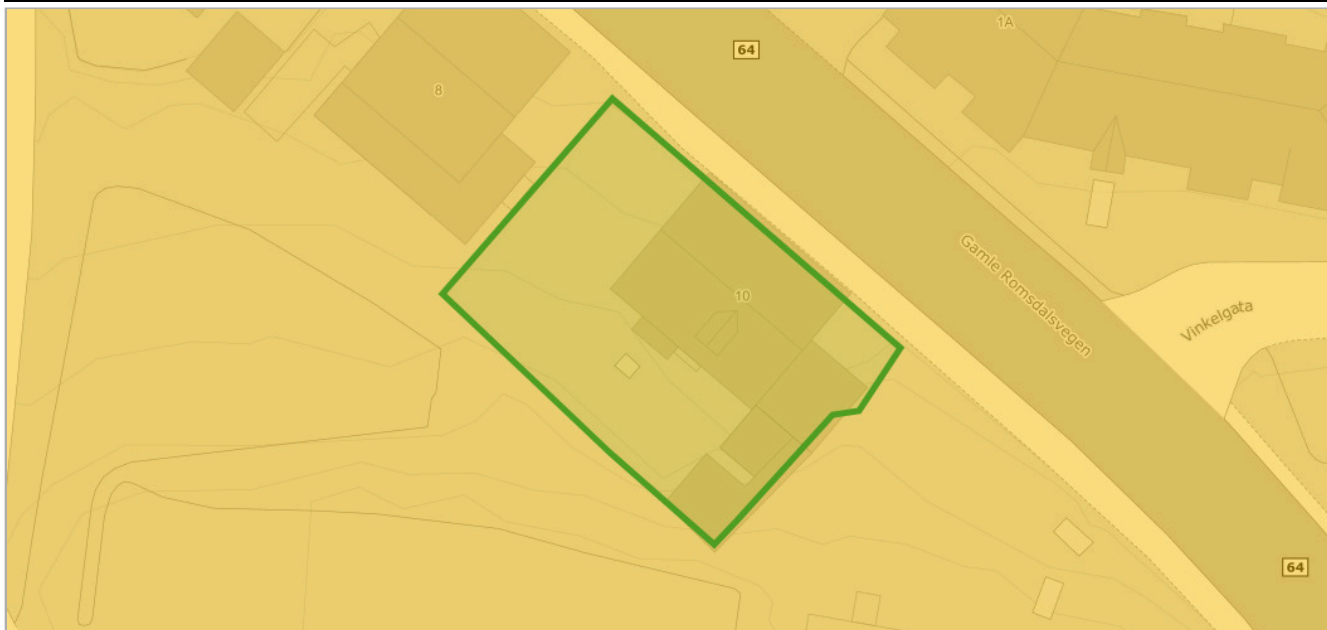
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Lav kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Jernbanegata	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune)

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-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

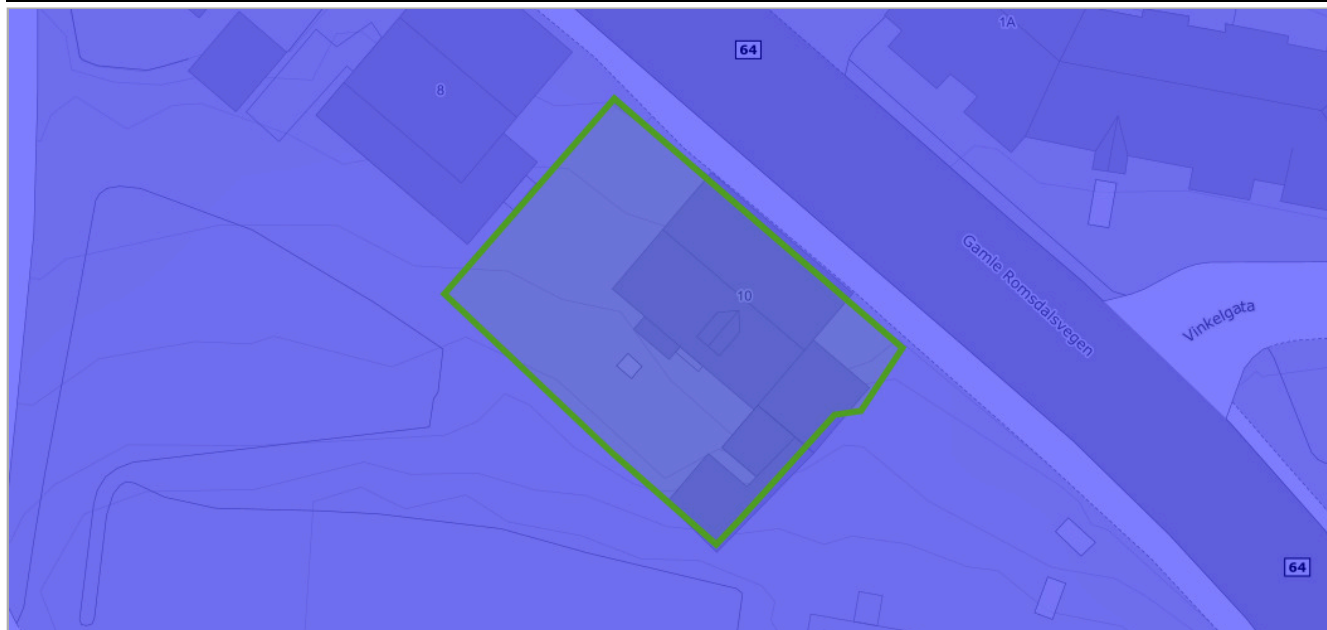
Løsmasser N50/N250
Breelavsetning

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.06.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

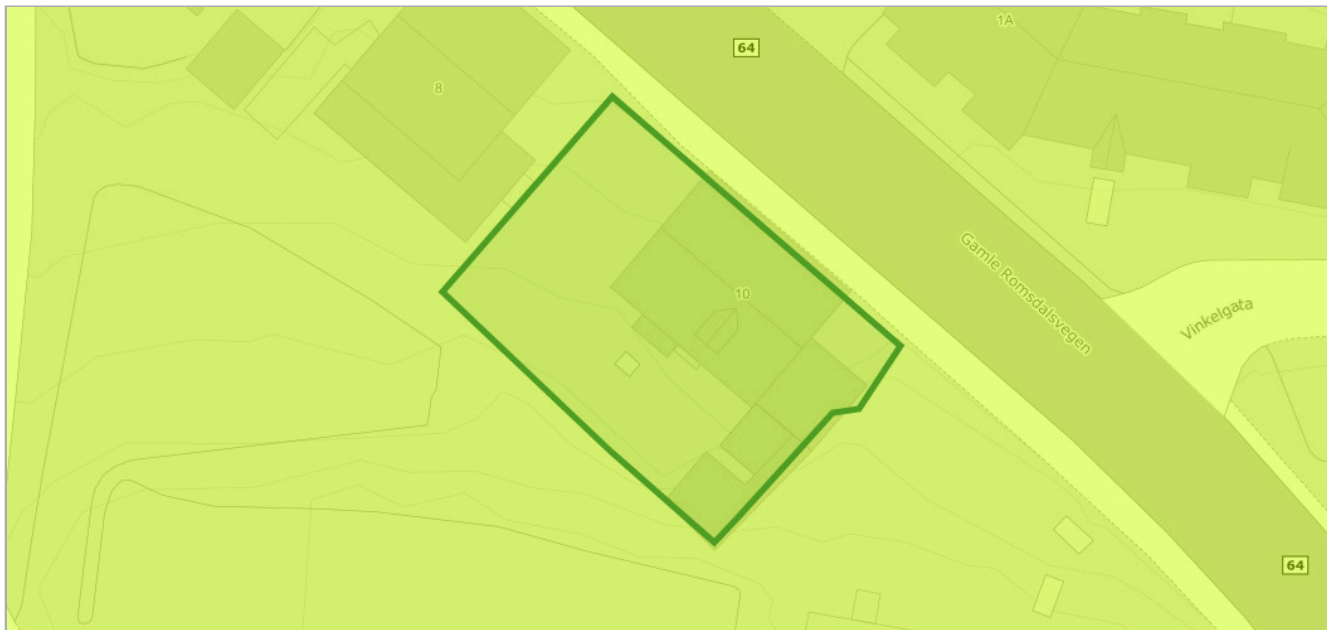
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.06.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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.

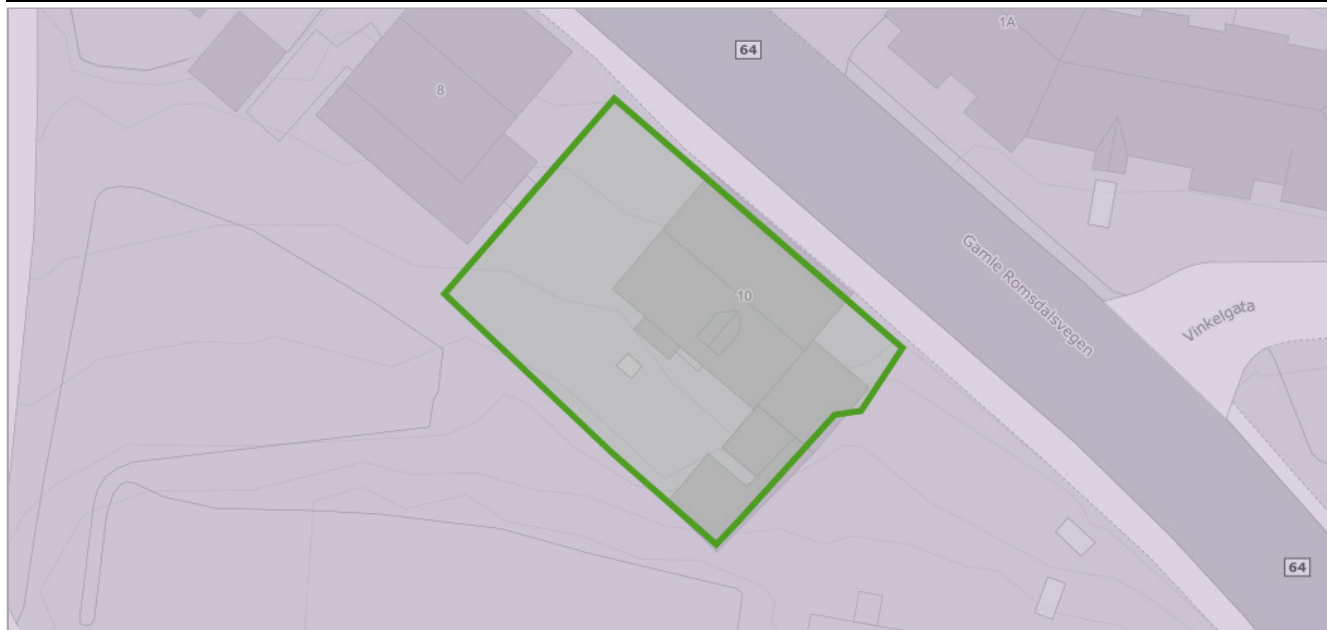
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.06.2025
-------	----------------	---------	------------



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

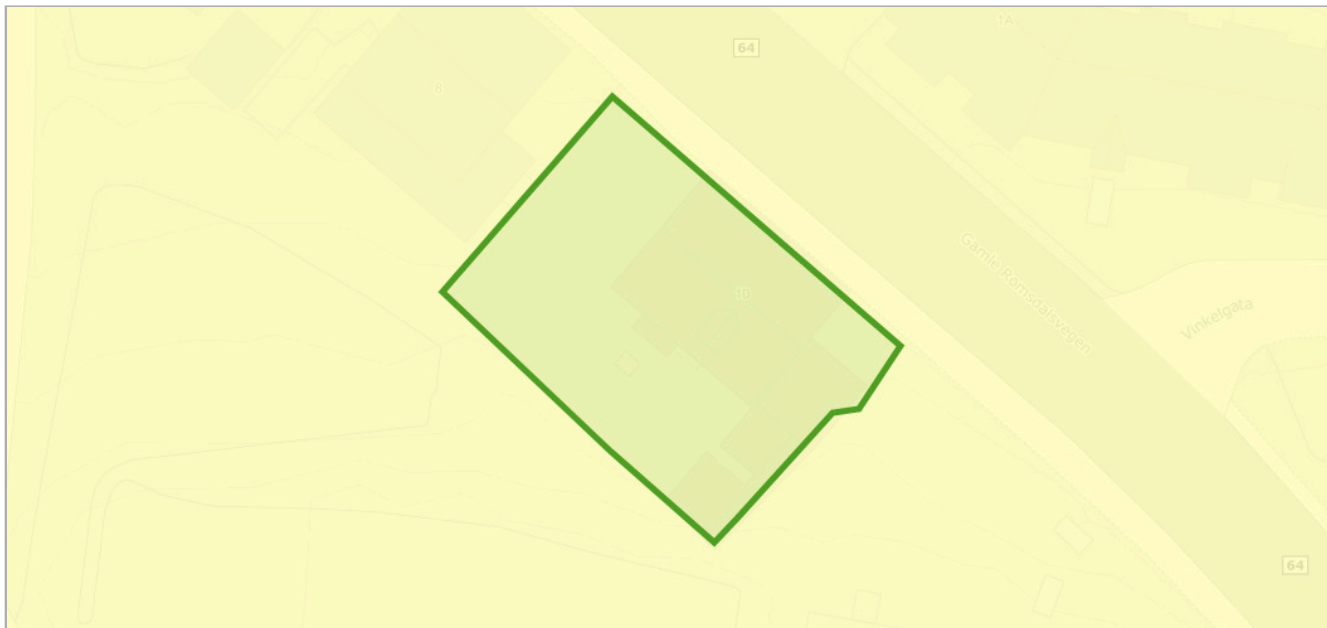
Kyst - fjordlandskap
 Kyst - fjordlandskap

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

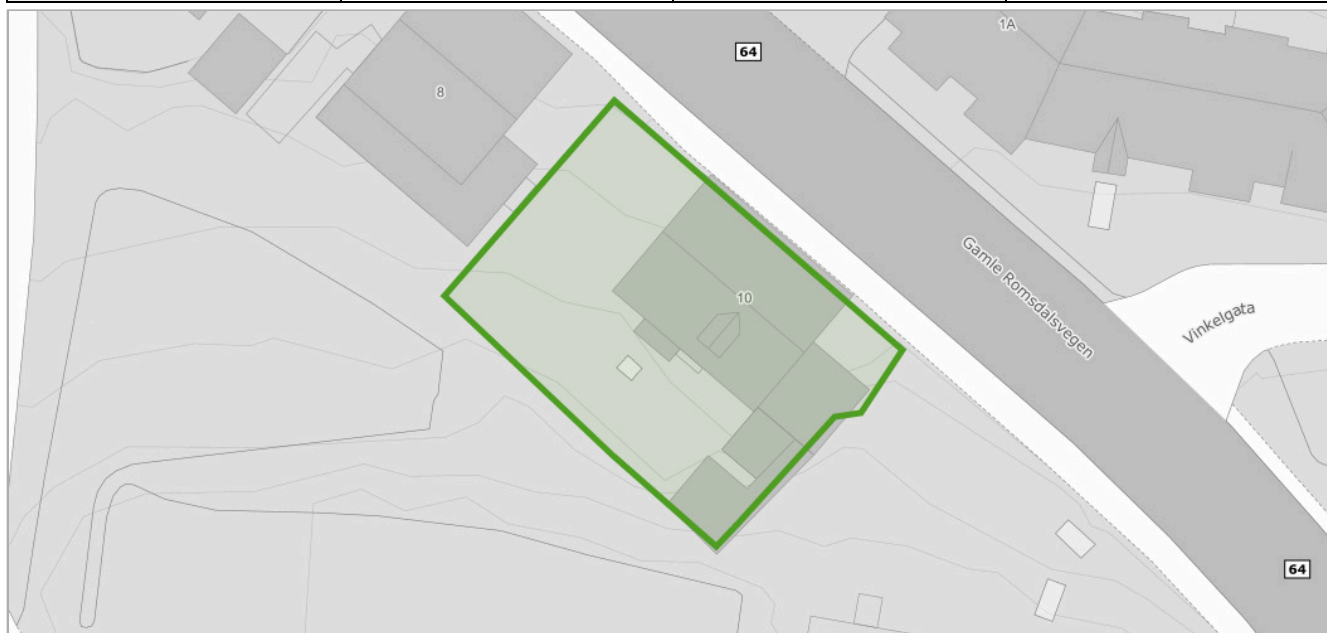
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	29.06.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

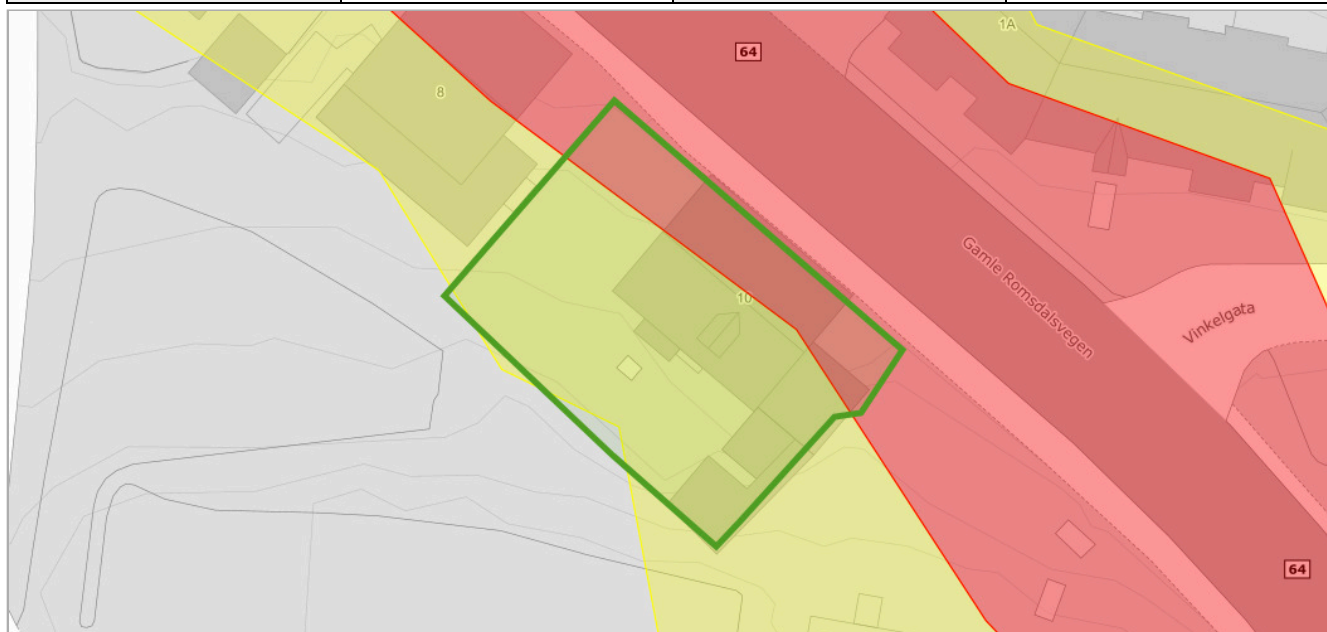
Analyseområde
 Skredfaresone avgrensning

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)

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	29.06.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

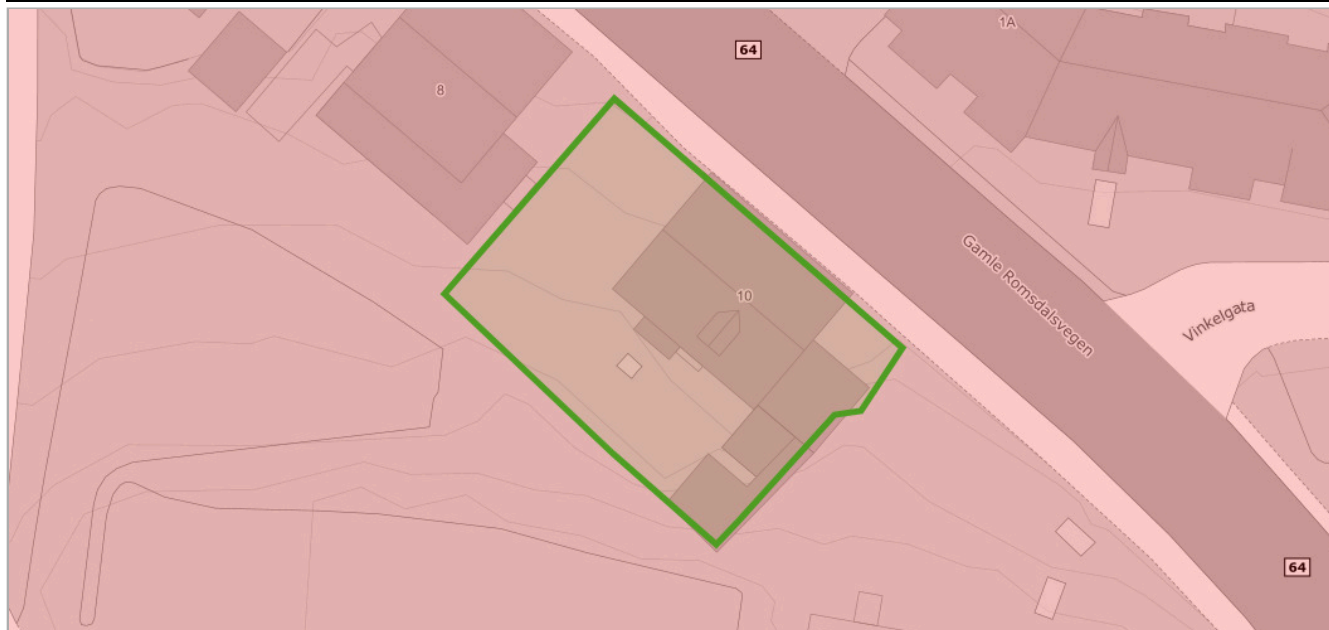
 Lavt støynivå
 Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



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

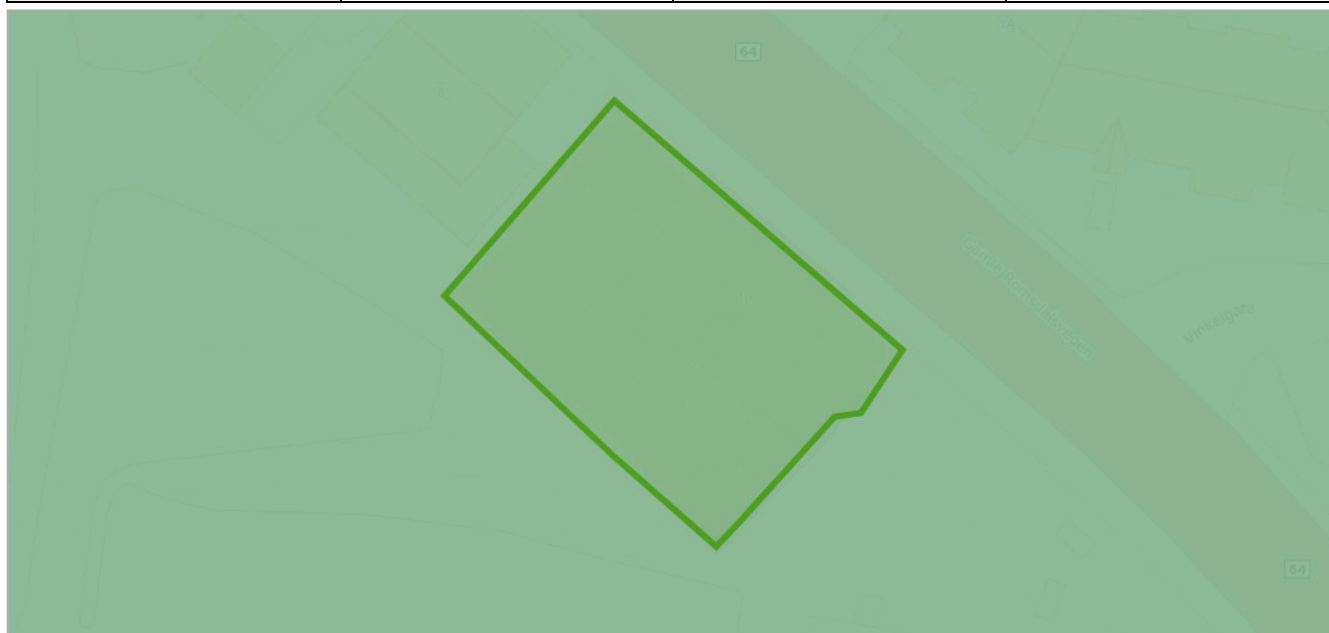
Tettsteder
Tettsteder

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

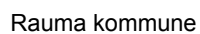
Navn	Region	Tilstand
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	God

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

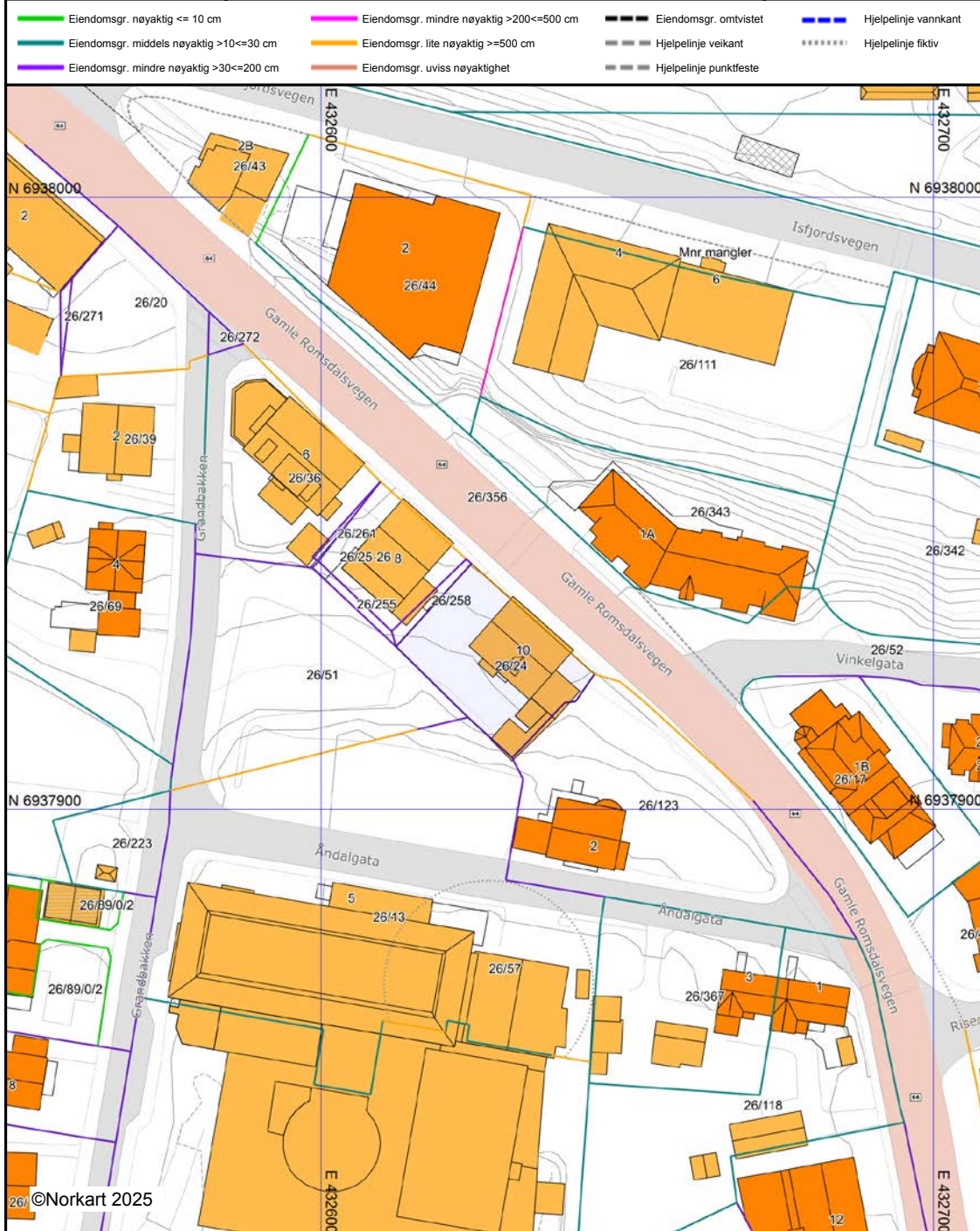


Grunnkart

Eiendom: 26/24
Adresse: Gamle Romsdalsvegen 10
Utskriftsdato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAGEN	Beregnet areal	503.5
Etablert dato	02.06.1916	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:
☐ 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
Sammenslåing	08.02.2021	Oppm-21/11	Tinglyst	26/24 (70,2), 26/253 (-36,3), 26/259 (-3,7), 26/260 (-30,3)
Sammenslåing	03.02.2021		08.02.2021	
Skylddeling	29.01.1957			26/24, 26/258
Skylddeling	29.01.1957			26/24, 26/259
Skylddeling	23.01.1957			26/24, 26/254
Skylddeling	02.06.1916			26/1, 26/24

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6937924.29	432626.82	0	Ja	503.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRTOMT MARKUS F030587*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Klokkarstien 3 6300 6300 ÅNDALSNES	Bosatt (B)
BJØRTOMT KELLI F030892*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Klokkarstien 3 6300 6300 ÅNDALSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gamle Romsdalsvegen 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6300 ÅNDALSNES	Kirkesogn	08010801 Grytten
Grunnkrets	408 Vollan	Tettsted	6192 Åndalsnes
Valgkrets	1 ÅNDALSNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180791809		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
2	180791817		Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus (731)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 180791809: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	26/24	-	-	-	-	-

2: Bygning 180791817: Klinikk, legekontor/-senter/-vakt/dyresykehus (731), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	323
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	154
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	477
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Romsdalsvegen 10	H0201	26/24	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	64	0	64	0	0	0
H02	1	138	0	138	0	0	0
H01	0	0	154	154	0	0	0
K01	0	121	0	121	0	0	0



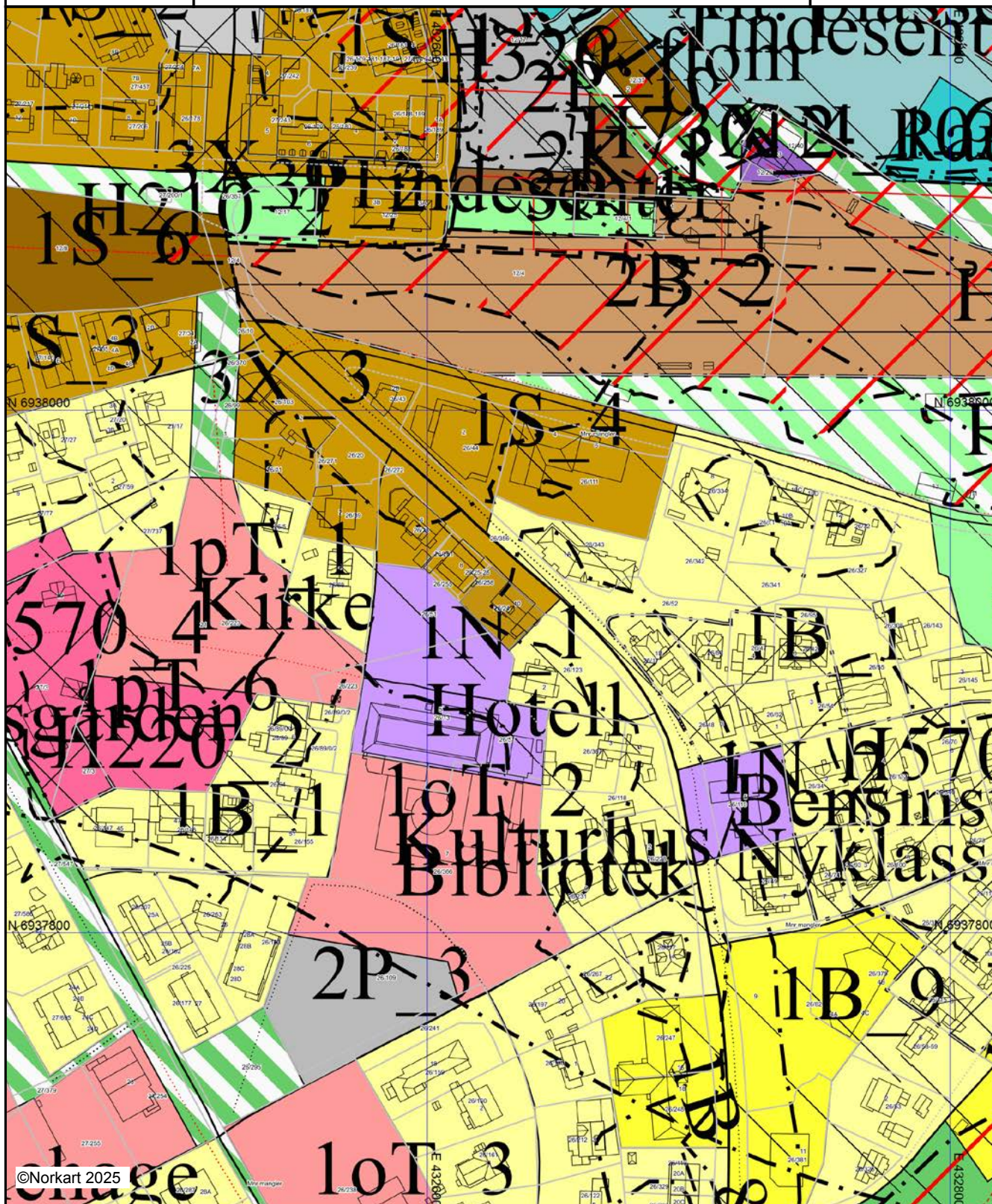
Rauma kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/24
Adresse: Gamle Romsdalsvegen 10
Utskriftsdato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - fremtidig
-  Parkering - nåværende

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

-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Park - nåværende
-  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
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - fremtidig
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



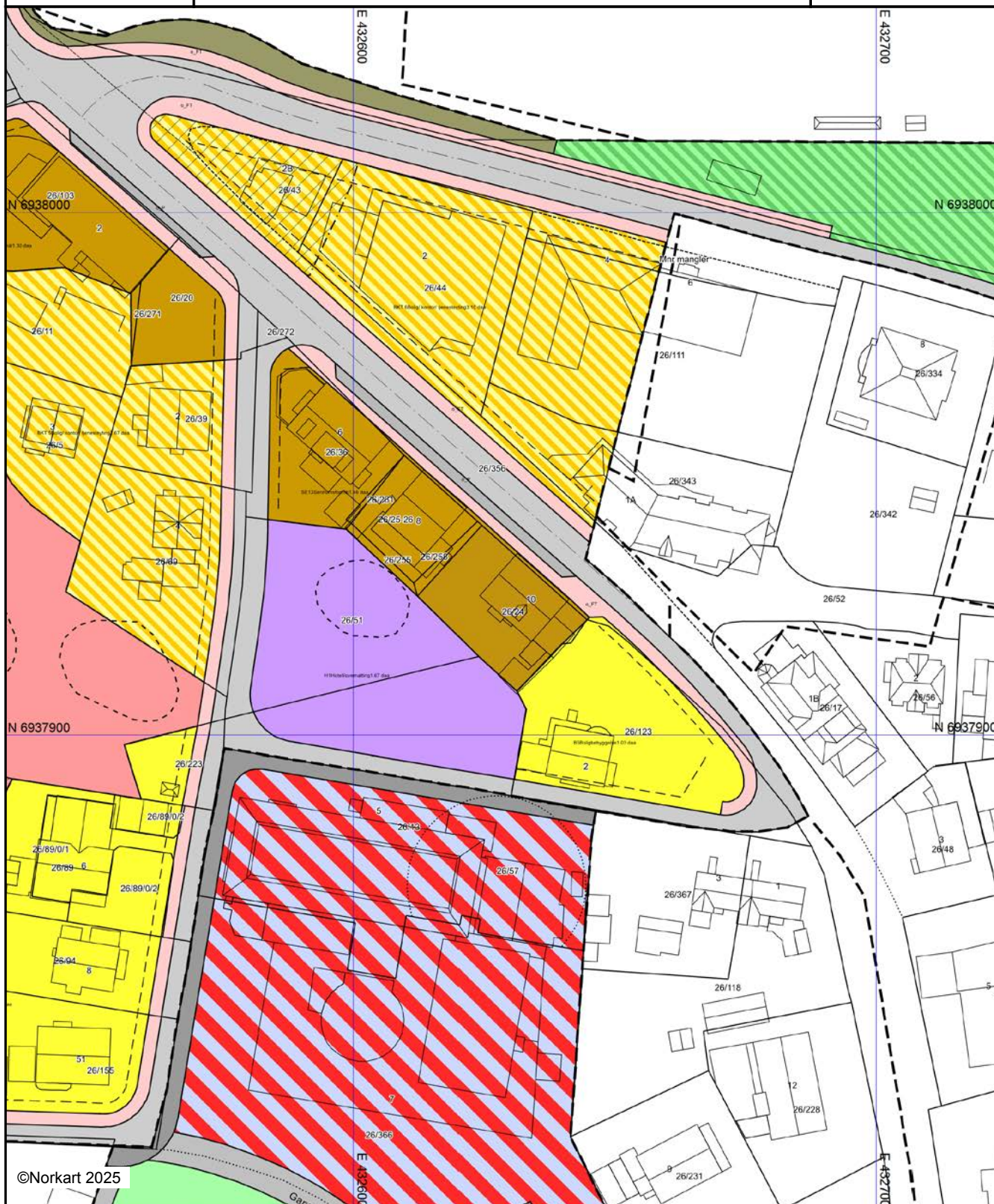
Rauma kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/24
Adresse: Gamle Romsdalsvegen 10
Utskriftsdato: 30.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Gangveg

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

-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Forretning/Offentlig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Forsamlingslokale for religionsutøvelse
-  Hotell
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre an

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

-  Grønnstruktur
-  Friområde
-  Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

OMRÅDEREGULERING AV ÅNDALSNES SENTRUM, REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 29.11.2013

Dato for godkjenning av kommunestyret: <dato>

1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS, datert 22.11.2013, senest endret 22.11.2013.

2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Hotell/overnatting
- Lekeplass
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - bolig/kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - sentrumsformål/parkering

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trasé for jernbane
- Stasjons-/terminalbygg
- Kai
- Kollektivterminal
- Parkering

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur
- Friområde
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål - Turveg/sentrumsformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål - Grønnstruktur/festivalområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag:

- Farled
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn (gjestehavn)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensyns- og faresoner:

- Faresone - skred og ras
- Bevaring av kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utforming og estetikk

Bygninger og uteareal skal gis en helhetlig utforming. Det skal stilles høye krav til estetisk kvalitet og god og varig materialbruk for alle bygninger og uteareal innenfor planområdene. Kvalitetsstrategi for Åndalsnes beskriver estetiske retningslinjer for utforming av ny bebyggelse og uterom innenfor planområdet.

3.2 Universell utforming

Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal prinsippet om universell utforming ivaretas. Alle tiltak i det offentlige rommet skal tilpasses universell bruk.

3.3 Boligkvalitet

I utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter skal minimum 50 % av nye boenheter ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Ensidig belyste boligenheter tillates ikke mot nord eller nordøst.

3.4 Forretningsinnganger

Alle forretninger og serveringssteder lokalisert i 1. etasje skal ha minst én egen inngang fra offentlig gate. Inngangene skal være for publikum og holdes åpne i åpningstiden.

3.5 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet Møre og Romsdal fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8 annet ledd.

#1-3. Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminne med ID172605, ID172602 og ID172303 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

3.6 Energibruk

Nye bygninger skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann.

3.7 Støy

Retningslinje T-1442/2012 kapittel 3 angir veiledende grenseverdier for støy fra vanlige støykilder ved planlegging av ny virksomhet eller ny bebyggelse. Retningslinjen åpner for avvik fra anbefalingene i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter under forutsetning av at kommunen har angitt grensene for slike arealer i kommuneplanens arealdel. Retningslinjen legges til grunn for behandling av plan- og byggesaker innenfor planområdet.

3.8 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn som prinsipp ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for overvannshåndtering av takvann, overflatevann og drensvann.

3.9 Sikring mot stormflo

Kotehøyde som legges til grunn for reguleringsplanen skal sikre mot 200 års stormflo. Ihht DSB veil. «Havnivåstigning i kommunal planlegging» og «Havnivåstigning – estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner», vil dette være kt 2,79. Ny bebyggelse plasseres slik at den er sikret mot oversvømmelse ihht. TEK § 7.2. Gulvnivå i oppholdsrom skal ligge over kote +2,79. Hustekniske anlegg som stikkontakter, oljetanker, fyringsanlegg, sikringskasser og lignende må ikke installeres under kote 2,79.

3.10 Mulighet for funn av eksplosiver ved graving

All gravearbeid innenfor planområdet skal utføres lagvis slik at de masser som blir gravd ut er søkt med metalldetektor før graving. Personell skal ha særskilt godkjenning. Det skal utarbeides varslingsplan/ rutiner forut for gravearbeider i sentrum som skal godkjennes av vedkommende myndighet. Ved funn må uttransportering og tidspunkt for utgraving av funn vurderes nøye slik at det befinner seg færrest mulig personer i nærområdet.

3.11 Renovasjon

Avfallshåndtering innen areal avsatt til sentrumsformål skal integreres i hovedbygg, skjermet i eget bygg eller med skjermvegg.

3.12 Parkering

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for parkering som viser lokalisering og bruksordninger, inn- og utkjøringer. Parkeringsløsninger i sentrum skal samordnes så langt det er mulig.

I bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag per	Antall	
		Bil	Sykkel
Bolig	100 m2 BRA eller boligenhet	Min 1,0	1,0
Kontor	100 m2 BRA	Min 1,0	1,0
Forretning, herunder handel og service	100 m2 BRA	1,0	1,0
Servering og overnatting	100m2 BRA	1,0	1,0

For annen arealbruk må det utøves et faglig skjønn på bakgrunn av bestemmelsene og retningslinjene.

Evt. parkeringsareal, på terreng eller i kjeller, inngår ikke i grunnlaget for beregning av BRA ved utregning av parkeringsnormen.

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om tinglyst avtale på leieforholdet.

Ved utbygging til kontorformål kan maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Ved utbygging til forretningsformål, herunder handels- og servicevirksomheter, kan maksimalt 25 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. Bestemmelsen gjelder ikke utbygging med færre enn 10 parkeringsplasser.

3.13 Uterom, bolig

I arealplaner og i bygge- og delesaker med nye boliger skal det avsettes uterom på egen grunn etter følgende krav:

Minimumskrav til	Grunnlag per	Størrelse
.. samlet uterom	100 m2 BRA til boligformål eller boligenhet	30 m2
..andel av samlet uterom som skal avsettes til felles bruk når prosjektet er større enn 400 m2 BRA til boligformål og omfatter minst 4 boliger	100 m2 BRA til boligformål eller boligenhet	15 m2

Areal som legges til grunn for beregning er arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal i det fri for beboerne i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7 og som oppfyller vedtatte krav til arealstørrelse og kvalitet som nedfelt i kvalitetsstrategi pkt. 4.4. Evt. parkeringsareal, på terreng eller i kjeller, inngår ikke i grunnlaget for beregning av BRA ved utregning av uteromsnormen.

Uterommet skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest.

3.14 Bestemmelser om offentlig areal

Areal merket o(_X) på plankartet skal være offentlig formål. Arealbruksformål som ikke er definert som offentlig i plankartet er privat

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Plassering av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det i dag eksisterende veggiv.

Der hvor plankartet viser byggelinjer skal ny bebyggelse alltid plasseres i byggelinje mot offentlig gate.

4.2 Utnytting og høyder

Ny bebyggelse med en grunnflate på over 100 m² BRA skal oppføres i minimum to etasjer. Maks. høyde for ny bebyggelse er angitt i tabellen nedenfor.

Tabell som viser utnyttelsesgrad og gesimshøyde:

Område	Formål	Utnyttelsesgrad Maks. %-BYA	Maksimalt gesimshøyde målt fra ferdig planert terreng	Merknad
B1-B2	Bolig	50%	8,5 m (saltak)	Møneretning skal som hovedregel følge vegen
B3-B5	Bolig	50%	8,5 m (saltak)/ 12 m ved tilbaketrukket 3. et. og flatt tak	Møneretning skal som hovedregel følge vegen
SE1-SE5	Sentrum	80%	12 m (saltak). 15 m (saltak) i nordvestre hjørne av SE1	Førende er bestemmelse i pkt. 8.1.1.
SE6-SE7	Sentrum	50%	13 m saltak/ 15,5 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak	Møneretning nord-sør ved saltak. Ikke arker på tvers
SE8	Sentrum	80%	13 m saltak/ 15,5 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak	Møneretning nord-sør ved saltak. Ikke arker på tvers
SE9	Sentrum	90%	8 m saltak/11 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak	Møneretning skal følge vegen. Ikke arker på tvers
SE10	Sentrum	80%	8,5 m (valmtak)	Møneretning skal følge vegen. Ikke arker på tvers
SE11 – SE12	Sentrum	50%	12 m (saltak)/ 15,5 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak	Møneretning skal følge vegen. Ikke arker på tvers
SE13	Sentrum	50%	8,5 m (saltak)	Møneretning skal følge vegen. Ikke arker på tvers
T1	Tjenesteyting (Tindesente ret)	80%	15,5 m, men det tillates at deler av bebyggelsen utformes som et tårn, med en maks. høyde på inntil 32,5 m.	

T2	Tjenesteyting	25%	8,5 m (saltak)	Museum
K1	Kirke	25%	20 m, men det tillates et kirketårn med en maks. høyde på inntil 50 m	
H1	Hotell	50%	4 m (flatt tak) målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.	
H2	Hotell	80%	15m (saltak) eller 18 meter tilbaketrukket øverste etg. og flatt tak	
KT1	Kontor/tjenesteyting	50%	22,5 m (saltak)/ 26 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak	
KT2	Kontor/tjenesteyting	50%	8,5 m (saltak)/ 12 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak.	
BKT1-BKT6	Bolig/kontor/tjenesteyting	50%	12 m (saltak)/ 15,5 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak.	Tidligere bensinstasjon i området BKT8 markert med hensynssone bevaring tillates ikke påbygd.
SP1	Parkering/sentrumsbebyggelse		12 m (saltak)/ 15,5 m ved tilbaketrukket øverste et. og flatt tak	

Byggehøyden måles fra ferdig planert terreng til gesims. Takoppbygg for tekniske anlegg kan overskride maks. byggehøyde som vist i tabell (se også § 4.3.4).

4.2.1 Byggehøyder i bakgården til kvartalsbebyggelse, SE1, SE2, SE3

I område SE1 kan det tillates nybygg i bakgården. For all ny bebyggelse i bakgården til kvartalsbebyggelsen gjelder at høyden ikke kan overskride en tenkt linje mellom mønene på hver side av bakgården, slik beskrevet i kvalitetsstrategi.

Utbygging inne i kvartalene kan likevel ikke realiseres dersom dette medfører at maksimal tillatt utnyttning overskrides, eller at det medfører at boliger i vesentlig grad får redusert solinnfall på arealer som nyttes til lek og uteopphold.

4.2.2 Tilbaketrukket øverste etasje

Tilbaketrukket øverste etasje skal være minimum 1,5 m fra fasadeliv mot gate. Dette er viktig for opplevelsen og sol/lys i gaterommet, og helheten i kvartalet, både sett fra gaten og fra sjø/ landskapsrom og ved ankomst til Åndalsnes fra sør.

Takform på inntrukket etasje: flatt tak.

4.2.3 Beregning av utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som % bebygd areal av tomte (%-BYA). Parkering på bakken regnes med i grad av utnytting. Evt. parkeringsareal under bakken inngår ikke i grunnlaget for beregning av grad av utnytting.

For områdene SE1-SE9 gjelder at utnyttelsesgraden kan beregnes samlet for flere tilgrensende eiendommer i samme område, så fremt det foreligger en skriftlig aksept fra alle grunneiere til eiendommene som inngår i beregningen.

4.3 Utforming av bebyggelse

4.3.1 Strøkskarakter

Ved fradeling, nybygging og restaurering skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg/ gate/ plass og i forhold til bygningsvolum, proporsjoner, høyde, takform, materialbruk mv. Ny bebyggelse må likevel framstå som ny, og ikke som stilkopier. Tilpasning til eksisterende strøkskarakter er viktigst der denne har klare kjennetegn, for eksempel ved tiltak i gjenreisingsområdene. Områder med svakt definert strøkskarakter kan være mer åpen for nye uttrykk.

Takvinkel ved saltak skal være ca 29 grader i hensynssone for BSR bebyggelse. Øvrige byggeområder skal ved saltak ha takvinkel som tilsvarer karakter i det enkelte område, eller 29 grader.

4.3.2 Materialbruk

Pusset mur og malt trepanel som fasademateriale er et viktig karaktertrekk for Åndalsnes. Dette trekket skal være førende for materialvalg i ny bebyggelse innenfor planområdet. Platekledning tillates ikke benyttet innenfor sentrumsområdene (SE1-SE13) og områdene for bolig/kontor/tjenesteyting (BKT1-BKT6).

4.3.3 Fargebruk

I fasaden skal det bare brukes farger fra vedlagte fargepalett fra De Brente Steders Regulering. Mangfold i fargebruk er ønskelig. Nabobebyggelse skal ikke ha samme farge.

4.3.4 Tekniske innretninger

Piper, kanaler, heissjakter mv. over tak skal i størst mulig grad samles og anordnes på en tilfredsstillende måte og bygges inn. Teknisk rom over tak skal være tilbaketrukket fra

fasade. Det kan tillates takoppbygg for tekniske installasjoner på inntil 10% av takflata og med en høyde på maksimalt 3 m over maksimal byggehøyde. Installasjoner og utstyr for evt. varmepumper og lignende skal ikke monteres på fasader ut mot gate.

4.3.5 Volumoppbygging og fasadeutforming

Mangfold, variasjon og skala i bebyggelsesstrukturen samt variasjon i opplevelse langs gaten skal vektlegges i utforming av ny bebyggelse. Volumoppbygging, fasadeutforming, detaljer, evt. gløtt mot sjøen og antall inngangspartier mot gate/ sjø skal gjenspeile den gamle eiendomsstrukturen.

4.4 Boligbebyggelse, område B1-B5

4.4.1 Fellesbestemmelser

Områdene B1-B5 skal benyttes til boligformål.

Etablering av mindre overnattings- og serveringstilbud i boligområdene kan tillates dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende parkering for gjestene iht. parkeringskravene.

Tomter skal ikke slås sammen. Området skal fortsatt ha preg av frittliggende bolig på tomt.

4.4.2 Utforming av bebyggelse

Takform

Saltak med samme takvinkel som eksisterende eller flatt tak.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk. Horisontale vindusbånd i fasader tillates ikke.

Materialbruk

Fasader utformes med variasjon i mur og betong, fortrinnsvis med puss. Ikke platekledning.

Balkonger/ verandaer

Balkonger og takterrasser etableres fortrinnsvis på fasader som ikke vender mot offentlig gaterom.

På deler av fasader mot offentlig gaterom tillates det fritthengende små balkonger og karnapp med maks. dybde på 1,2 m utenfor bygningens veggliv. Ved inntrukket veggparti kan bruksarealet bli noe større.

Veranda som fundamentert utbygg og verandaer som er forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer tillates ikke. Veranda skal ikke føres rundt hushjørne.

I boligområde i sør (B3-B5) kan fundamentert veranda tillates, men bør begrenses i størrelse, slik at husets hovedform ikke oppløses.

4.5 Sentrumsbebyggelse

4.5.1 Fellesbestemmelser

Sentrumsformålet innbefatter boligbebyggelse, forretninger, kontorer og tjenesteyting, herunder bevertning og overnatting samt nødvendig privat uteareal til bebyggelsen.

Det tillates ikke etablert boliger eller garasjer i første etasje i sentrumsbebyggelsen. Fasade mot gate skal ha en åpen karakter i 1. etasje.

4.5.2 Område SE1 – SE5: Utforming av bebyggelse

Takform

Saltak med samme takvinkel som eksisterende.

Detaljer

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk. Enkle baldakiner uten understøttelse tillates. Enkeltvis større avgrensede vindusåpninger over flere etasjer, større karnapp eller inntrukne balkonger kan tillates som signaleffekt. Vindusåpninger skal ikke gå rundt et hjørne.

Materialbruk

Fasader utformes med variasjon i mur og betong, fortrinnsvis med puss. Ikke platekledning.

Balkonger og takterrasse

Nye balkonger mot gate tillates ikke, kun franske dører. Utvidelse av eksisterende balkonger tillates ikke. Balkonger og takterrasser kan tillates mot bakgård, men må ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

Påbygg

Av hensyn til boligkvalitet på tilgrensende eiendom i Jernbanegate er det ikke tillatt med påbygg på vestre del av område SE5.

4.5.3 Område SE6 – SE8: Utforming av bebyggelse

Takform

Saltak i tverrgående retning av gateløpet eller flatt tak. Takoppbygg i form av mindre pulttak kan tillates. Arker på tvers av hovedtakform tillates ikke. Takutbygg over fortau/ inngangsparti og/ eller søylegang tillates ikke.

Detaljer

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk.

Materialbruk

Fasader utformes med variasjon i mur og betong, fortrinnsvis med puss. Ikke platekledning. Skifertak eller grå takflater.

Balkonger

Balkonger mot gate tillates ikke på ny bebyggelse, kun franske dører. Ved tilbaketrukket øverste etasje, kan takterrasse tillates i tråd med gjenreisningsarkitekturen. Balkonger skal ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

Areal nord for byggegrense mot sjø tillates ikke bebygd og kan grønsnikke benyttes til parkering eller lagring.

Grunnforhold og utforming/ sikring av sjøfront må vurderes særskilt i område SE8.

4.5.4 Område SE9: Utforming av bebyggelse

Fasade

Bebyggelse i SE 9 skal ha en karakter av forside mot både sjø og gate; 1. etasje skal ha en åpen karakter mot gate og på sjøsiden en åpen karakter mot strandpromenade/ brygge.

Takform

Saltak eller flatt tak. Takutbygg over fortau/ inngangsparti og/ eller søylegang tillates ikke.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk.

Materialbruk

Mur eller tre. Skifertak eller grå takflater.

Balkonger

Balkonger mot gate tillates ikke på ny bebyggelse, kun franske dører. Ved tilbaketrukket etasje over 3. etasje, kan takterrasse tillates i tråd med gjenreisningsarkitekturen. Balkonger skal ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

4.5.5 Område SE10

Takform

Valmtak i langsgående retning av gateløpet. Arker på tvers av hovedtakform tillates ikke. Takutbygg over fortau/ inngangsparti og/ eller søylegang tillates ikke.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk.

Materialbruk

Fasader utformes med variasjon i mur og betong med puss. Ikke platekledning. Skifertak.

Balkonger

Balkonger mot gate tillates ikke på ny bebyggelse, kun franske dører. Balkonger skal ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

4.5.6 Område SE11 – SE13: Utforming av bebyggelse

Takform

Saltak med samme takvinkel som eksisterende eller flatt tak.

Detaljerings

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk. Horisontale vindusbånd i fasader tillates ikke.

Materialbruk

Variasjon i mur og tre videreføres. Sort/ grå takstein eller skifer på tak.

Balkonger

Nye balkonger mot gate tillates ikke, kun franske dører. Ved tilbaketrukket etasje over 3. etasje, kan takterrasse tillates mot gate. Balkonger og takterrasser kan tillates mot bakgård, men må ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

4.6 Tjenesteyting

4.6.1 Område for tjenesteyting T1

Området for tjenesteyting T1 tillates brukt til museum/ besøkssenter med tilhørende serveringsvirksomhet. Innenfor området kan det tillates etablert et signalbygg . Maks. gesimshøyden skal være 15,5 m, men deler av bebyggelsen kan utformes som tårn med en høyde på inntil 30 m. Tårnets bredde kan maks. utgjøre 1/3 del av fasadens bredde sett fra sentrum, målt på 15,5 m. høyde.

4.6.2 Område for tjenesteyting T2

Området for tjenesteyting T2 skal brukes til museum, besøkssenter, åpen gård eller tilsvarende.

4.7 Kirke

Det tillates etablering av bygninger for religionsutøvelse og religiøse forsamlinger, samt tilhørende fasiliteter. Bygget på kirketomta skal utføres som signalbygg. Utearealet skal utformes som offentlig tilgjengelig park og må ses i sammenheng med område T2, og skal ha en visuell og funksjonell forbindelse med sentrum i siktakse og trapp. Ihht intensjonen i den gamle byplanen.

#1 og #2. Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminne med ID172605 og ID172602 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

4.8 Hotell

4.8.1 Område for hotell og overnatting H1

Området skal brukes som uteareal og parkeringsareal til hotellvirksomhet. Oppføring av tekniske bygg kan skje etter nærmere bestemmelse/søknad. Bebyggelsen skal ha en utforming som harmonerer med hotellet og BSR-bebyggelsen, mht materialbruk, knapp detaljering/ takutstikk og puss/ malte fasader.

#3 Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminne med ID 172603 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

4.8.2 Område for hotell og overnatting H2

Fasade mot gate skal ha en åpen karakter i 1. etasje.

Takform

Saltak med samme takvinkel som eksisterende eller flatt tak.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk. Enkle baldakiner uten understøttelse tillates. Enkeltvis større avgrensede vindusåpninger over flere etasjer, større karnapp eller inntrukne balkonger kan tillates som signaleffekt. Vindusåpninger skal ikke gå rundt et hjørne.

Materialbruk

Fasader utformes med variasjon i mur og betong, fortrinnsvis med puss. Ikke platekledning.

Balkonger og takterrasse

Nye balkonger mot gate tillates ikke, kun franske dører. Utvidelse av eksisterende balkonger tillates ikke. Balkonger og takterrasser kan tillates mot bakgård, men må ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

4.9 Kontor/ tjenesteyting

Området skal brukes til kontorformål eller tjenesteyting. Det tillates ikke etablert forretninger innenfor området.

4.9.1 Område for kontor/ tjenesteyting KT1, utforming av bebyggelsen

Ved evt. nybygg eller fasadeendring i område KT1 skal bebyggelse ha en utforming som harmonerer med BSR-bebyggelsen, mht materialbruk, knapp detaljering/ takutstikk og puss/ malte fasader.

4.9.2 Område for kontor/ tjenesteyting KT2, utforming av bebyggelsen

Takform

Saltak med samme takvinkel som eksisterende eller flatt tak.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk. Horisontale vindusbånd i fasader tillates ikke.

Materialbruk

Fasader utformes med variasjon i mur og betong, fortrinnsvis med puss. Ikke platekledning.

Balkonger/ verandaer

Balkonger og takterrasser etableres fortrinnsvis på fasader som ikke vender mot offentlig gaterom.

På deler av fasader mot offentlig gaterom tillates det fritthengende små balkonger og karnapp med maks. dybde på 1,2 m utenfor bygningens veggliv. Ved inntrukket veggparti kan bruksarealet bli noe større.

Veranda som fundamentert utbygg og verandaer som er forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer tillates ikke. Veranda skal ikke føres rundt hushjørne.

4.10 Bolig/ kontor/ tjenesteyting

4.10.1 Fellesbestemmelser

Områdene BKT1 – BKT6 skal benyttes til bolig- eller kontorformål eller tjenesteyting. Det tillates ikke etablert forretninger innenfor området.

4.10.2 Område BKT1, BKT2 og BKT6: Utforming av bebyggelse

Takform

Saltak eller flatt tak. Takutbygg over fortau/ inngangsparti og/ eller søylegang tillates ikke.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk.

Materialbruk

Mur eller tre. Skifertak eller grå takflater.

Balkonger

Nye balkonger mot gate tillates ikke, kun franske dører. Ved tilbaketrukket øverste etasje kan takterrasse tillates mot gate. Balkonger og takterrasser kan tillates mot bakgård, men må ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

4.10.3 Område BKT3 – BKT5: Utforming av bebyggelse

Takform

Saltak med samme takvinkel som eksisterende eller flatt tak.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk. Horisontale vindusbånd i fasader tillates ikke.

Materialbruk

Fasader utformes med variasjon i mur og betong, fortrinnsvis med puss. Ikke platekledning.

Balkonger/ verandaer

Balkonger og takterrasser etableres fortrinnsvis på fasader som ikke vender mot offentlig gaterom.

På deler av fasader mot offentlig gaterom tillates det fritthengende små balkonger og karnapp med maks. dybde på 1,2 m utenfor bygningens veggliv. Ved inntrukket veggparti kan bruksarealet bli noe større.

Veranda som fundamentert utbygg og verandaer som er forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer tillates ikke. Veranda skal ikke føres rundt hushjørne.

4.11 Parkering/ sentrumsbebyggelse

4.11.1 Område for sentrumsbebyggelse/ parkering, SP1

Jernbanespor som ligger i området kan overbygges i sammenheng med bro og overdekking av område P1.

Området skal brukes til parkering og sentrumsformål. Sentrumsformålet innbefatter boligbebyggelse, forretninger, kontorer og tjenesteyting, herunder bevertning og overnatting samt nødvendig privat uteareal til bebyggelsen. Det tillates ikke etablert boliger i første etasje. Fasade mot gate skal ha en åpen karakter i 1. etasje.

Ved detaljutforming skal det tas særlig hensyn til Vestre bro og visuelle opplevelseskvaliteter ved ankomst til Åndalsnes fra vest med tog og bil.

Jernbaneløp skal godkjenne alle konstruksjoner på og over jernbaneløpets eiendom før byggetillatelse gis.

4.11.2 Utforming av bebyggelse

Takform

Saltak med samme takvinkel som eksisterende eller flatt tak.

Detaljering

Enkel, knapp detaljering med beskjedent takutstikk. Horisontale vindusbånd i fasader tillates ikke.

Materialbruk

Variasjon i mur og tre videreføres. Sort/ grå takstein eller skifer på tak.

Balkonger

Balkonger mot gate tillates ikke, kun franske dører. Ved tilbaketrukket øverste etasje, kan takterrasse tillates mot gate. Balkonger og takterrasser kan tillates mot bakgård, men må ikke være forbundet konstruksjonsmessig med hverandre over flere etasjer. Tak over balkong og balkonger som visuelt bryter med gesims tillates ikke.

4.12 Område for lek

Områdene satt av til lek skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veiarealet skal i størst mulig grad opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal samt møbleringssone/ beplantningssone som er vist på plankartet og vedlagte prinsippsnitt. Vegarealet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen.

Detaljutforming av veganlegg skal skje i henhold til håndbok 017 fra Statens Vegvesen samt vedlagte kvalitetsstrategi.

5.1 Kjøreveg

Arealet skal opparbeides som kjøreveg.

5.2 Gangareal

Området skal opparbeides som gangareal, eventuelt med tilhørende anlegg for rekreasjon. Anlegg for servering, torghandel og uteopphold tillates etter søknad til aktuell vegmyndighet så fremt dette ikke hindrer god framkommelighet for fotgjengere inklusive bevegelseshemmede.

Kjøring for vareleveranser til tiliggende eiendommer og havne-/kaiområder tillates.

På Rådhusplassen tillates det opparbeidet inntil 5 HC-parkeringsplasser.

5.3 Fortau

Arealet skal opparbeides som fortau. Der hvor fortauet er bredere enn 2 meter kan den resterende bredden nærmest bygningene tillates benyttet til møblering, sykkelparkering, utstilling av varer og lignende.

5.4 Annet vegareal

Annet veiareal nord for Isfjordsvegen skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsåes og beplantes.

Annet veiareal langs Strandgata opparbeides som grønn rabatt med mulighet for gatelys og beplantning. Krav til sikt og sikkerhetsavstander skal ivaretas.

5.5 Trasé for jernbane

Området skal benyttes til jernbanespor.

5.6 Stasjons-/ terminalbygg (gondolbane)

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.

Området kan benyttes til parkering og festivaler. Området skal gis en grønn/ parkmessig opparbeidelse og utforming.

Kommunen skal kreve at det utarbeides detaljplan for området, eller særskilt nødvendig dokumentasjon knyttet til tiltaket

Området må sikres eller fysisk stenges mot jernbanens sporområde. Plassering og utforming av sikkerhetsgjerde skal godkjennes av Jernbaneverket før tiltaket iverksettes.

5.7 Kai

Området skal benyttes til kai for større skip. Innenfor området kan det anlegges mindre bygninger, overdekninger og andre innretninger for havnevirksomheten. Området tillates gjerdet inn. Kjøring for betjening av skipstrafikken er tillatt på kaia. Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygg eller anlegg som hindrer framkomsten for nyttetraffikk.

5.8 Kollektivterminal

Området skal opparbeides som holdeplass for rutebuss med tilhørende gangarealer, busskur og sykkelparkering. Det skal tilrettelegges for 5 oppstillingsplasser for busser.

5.9 Parkering, område P1 og P2

Innenfor områdene regulert til parkering skal det opparbeides parkeringsplasser som kan betjene hele Åndalsnes sentrum. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 4,5 m og en min. lengde på 6 m.

Detaljutforming av parkeringsanlegg skal skje i henhold til håndbok 017 fra Statens Vegvesen.

5.9.1 Område for parkering, P1

Det kan etableres et parkeringslokk mellom broene. Det skal være god tilpasning til terrenghøyder, noe som muliggjør etablering av parkering i flere plan. Adkomst skal skje fra Jernbanegata. Det skal være en grønn buffer mellom den vestre broen og parkeringslokket, og en buffer mot boligbebyggelsen i sør.

Jernbanespor som ligger i område P1 kan overbygges. Det må legges til rette for tilstrekkelig høyde over jernbanespor 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.

Det skal tilrettelegges for en grønn gangveg langs parkeringslokket for å knytte sammenheng mot stasjonsområdet.

5.9.2 Område for parkering, P2

Område for parkering P2 skal utformes slik at fleksibiliteten i byrommet opprettholdes. Gulvet utformes slik at markeringer i hovedsak er visuelle med få høydesprang.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

Grønnstrukturen skal utformes som grønn buffersone og beplantes med trær og vegetasjon i henhold til intensjonene i vedlagte illustrasjonsplan. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

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

6.2 Friområde

Friområdet skal opparbeides med anlegg for rekreasjon i henhold til intensjonene i vedlagte illustrasjonsplan. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

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

6.3 Grønnstruktur/ festivalområde

Området kan brukes til grønnstruktur, parkerings-, festival- og messeområde med scene, utstillingsflate, friareal og teknisk anlegg. Midlertidige byggverk eller konstruksjoner med inntil 15 meter gesimshøyde tillates etablert. Området må sikres eller fysisk stenges mot jernbanens sporområde. Plassering og utforming av sikkerhetsgjerde skal godkjennes av Jernbaneverket før tiltaket iverksettes.

6.4 Turveg/ sentrumsformål

Området vil være en del av tilliggende område for sentrumsformål men skal være tilgjengelig for allmenheten. Arealet skal opparbeides slik at det ikke fremstår som et privat areal.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Havneområde i sjø

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.

Ved alle tiltak skal geoteknisk dokumentasjon fremlegges før tiltak kan iverksettes. Utforming av tiltak skal utformes i forhold til/ ta hensyn til at cruisebåter benytter kaianlegget.

7.2 Småbåthavn/ gjestehavn

Området skal benyttes til småbåthavn eller gjestehavn. Gjestehavn skal ikke privatiseres, og må være offentlig tilgjengelig både fra land og sjø.

En drivstoffstasjon for småbåter kan tillates ved hver av havneområdene, så fremt stasjonen er åpen for allmennheten.

Ved småbåthavnene skal det avsettes en -1- parkeringsplass for hver tredje båtplass. Parkeringskravet gjelder ikke for gjestehavn. Langtidsparkering av båtvogner tillates ikke.

Enhver plassering av flytebryggeinnretninger må vurderes nøye, for å unngå at bruken av kaiene vanskeliggjøres.

7.2.1 Småbåthavn 2

Ved småbåthavn 2 skal det legges til rette for en offentlig båtutsettingsplass.

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.

7.3 Farled

Innenfor området for farled er det forbud med tiltak og fortøyninger som er til hinder for maritim ferdsel.

7.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag, FS1 og FS2

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Det tillates ikke oppført permanente anlegg som brygger og moloer innenfor friluftsområdet.

8 HENSYNSSONER

8.1 Kulturmiljø og kulturminner

8.1.1 Bevaring kulturmiljø, område H570_1, _3 og _4

Bebyggelse eller tiltak skal føyes inn i den kulturhistoriske sammenhengen som finnes på stedet. Utforming, materialvalg, fargesetting, størrelse og plassering skal tilpasses stedets karakter og den typiske gjenreisingsarkitekturen i området, slik at det historiske stedsbildet blir best mulig bevart. Kvalitetsstrategi/ estetisk veileder skal legges til grunn for alle nye tiltak innenfor bevaringsområdet.

8.1.2 Bevaring kulturmiljø, område H570_2

Hensynssonen markerer siktaksen mellom kirketomta og Åndalsnes sentrum. Innenfor hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde av 1,5 meter over bakken. Hensynssonen må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

8.1.3 Bevaring kulturmiljø, område H570_5

Hensynssonen gjelder Nesgarden med omkringliggende kulturmiljø med krigsminner og arkeologiske funn. Innenfor hensynssonen tillates kun tiltak som understreker områdets identitet som kulturhistorisk miljø. Ny bebyggelse eller tiltak utenom ordinært vedlikehold skal godkjennes av regional kulturminneforvaltning.

8.1.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, område H730_

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet (ID 172604) innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

9 FARESONER

9.1 Ras og skredfare

Område med potensial for kvikkleireskred vises som faresone «ras og skredfare» på plankartet.

Innenfor og i nærheten av faresonen bør all byggearbeid, inklusiv mindre gravearbeider, masseforflytning med mer, som medfører økt belastning, fare for erosjon eller rystelser i grunnen unngås. For krav om geoteknisk utredning og prosjektering vises det til bestemmelse § 11.2.

10 DOKUMENTASJONSKRAV

10.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan/ utomhusplan i angitt målestokk (1:200/ 1:500) for hele byggeområdet inklusiv evt. tilgrensende område for uteoppholdsareal jf. bestemmelsene § 4.12. Planen skal vise/ redegjøre for:

- Plassering av bygg og anlegg
- Terrengarrondering med terrengprofil før og etter tiltak som synliggjør tilslutning til tilgrensende terreng og infrastruktur (kjøreveger/ gangveger)
- Parkering for bil og sykkel
- Løsning for varelevering
- Evt. forstøtningsmurer, gjerder, ramper og trapper
- Stigningsforhold på plasser, gangveger og inngangsparti
- Utomhus materialbruk, møblering, lyssetting og skilting
- Vegetasjon
- Renovasjonsløsning
- Løsning for håndtering av overvann

Sammen med utomhusplanen skal det leveres terrengprofiler, fasade/ oppriss, fotomontasjer, 3D-modell og/ eller andre illustrasjoner som viser bebyggelsens plassering, utforming og tilpassing i forhold til terreng og omkringliggende bebyggelse.

10.2 Geoteknisk rapport

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Det skal dokumenteres hvordan geoteknisk oppfølging er gjennomført.

For mindre tiltak, inklusive masseforflytninger, som ikke er vist på plankartet, men som vil kunne berøre grunnen i planområdet, skal det også foreligge geoteknisk vurdering før igangsettingstillatelse kan gis.

Bestemmelsen gjelder hele planområdet.

10.3 Miljøtekniske undersøkelser

Der det er sannsynlig å anta at det er forurensset grunn, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse for graving eller disponering av masse. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

10.4 Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, geoteknisk sikring og sikring mot udetonerte eksplosiver. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

10.5 Tiltak i sjø

Før tiltak i sjø kan settes i verk, herunder utfylling, mudring og utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger kreves det tillatelse etter «Lov om havner og farvann». Mudring/ dumping i sjø krever søknad til Fylkesmannen jfr. «Forskrift om regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag». Detaljprosjektering skal ivareta hensynet til bruk av dette og omkringliggende arealer.

11 REKKEFØLGEKRAV

Offentlige / felles infrastrukturtiltak skal være opparbeidet i samsvar med byggeplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for byggetiltak eller bruksendring for det enkelte byggeområdet. Tabellen under klargjør hvilke infrastrukturtiltak som må være opparbeidet i forbindelse med utbygging av de ulike byggeområdene. Rekkefølgekrav utløses kun ved utbygging eller bruksendring med en størrelse over 100 m² BRA.

Kravet om opparbeidelse iht. disse bestemmelsene er oppfylt når tiltakshaver/ grunneier har inngått utbyggingsavtale med Rauma kommune og har oppfylt sine plikter til gjennomføring av kravene etter avtalen.

Utbyggingsavtalen skal sikre en forholdsmessig rettferdig finansiering av infrastruktur mellom de offentlige og private, samt mellom de ulike byggeområdene. Frikjøp fra rekkefølgekrav gjennom innbetaling til infrastrukturfond vil være aktuell metodikk for at utviklingen ikke skal stoppe opp når første prosjekt møter rekkefølgekrav. Tiltak skal være gjennomført før fradeling-/ eller rammetillatelse blir gitt innenfor det aktuelle byggeområdet.

Område	Formål	Rekkefølgekrav knyttet til følgende infrastrukturtiltak
--------	--------	---

SE1	Sentrum	(1) Rådhusplassen (16) Leikeparken
SE2	Sentrum	(1) Rådhusplassen (16) Leikeparken
SE3	Sentrum	(1) Rådhusplassen (13) Park jernbaneskråningen
SE4	Sentrum	(1) Rådhusplassen
SE5	Sentrum	(1) Rådhusplassen
SE6	Sentrum	(8) Brygge ved promenaden (12) Isfjordspromenaden
SE7	Sentrum	(5) Marinabrygge
SE8		(6) ved Vinmonopolet
SE9	Sentrum	(5) Marinabrygge
SE10	Sentrum	(14) Park stasjonsparken/ klatreparken
SE11	Sentrum	(13) Park jernbaneskråningen
SE12	Sentrum	(15) Park kirketomta
SE13		
H2	Hotell/overnatting	(1) Rådhusplassen (16) Leikeparken
KT1	Kontor/ tjenesteyting	(1) Rådhusplassen
KT2		
BKT1	Bolig/ kontor/ tjenesteyting	(7) Morkhjørnet
BKT3	Bolig/ kontor/ tjenesteyting	(13) Park jernbaneskråningen
BKT4	Bolig/kontor/tjenesteyting	(15) Park kirketomta
BKT5	Bolig/ kontor/ tjenesteyting	(15) Park kirketomta
BKT6	Bolig/ kontor/ tjenesteyting	- Utbedring av kryss Romsdalsvegen – Isfjordsvegen - Etablering av nytt fortau langs Isfjordsvegen
T1	Offentlig eller privat tjenesteyting	(2) Pollen ved Tindesenteret (14) Park stasjonsparken/ klatreparken
S1	Stasjonsområde-/ terminalbygg (gondolbane)	- Utbedring av kryss Romsdalsvegen – Isfjordsvegen - Etablering av nytt fortau langs Isfjordsvegen
SP1	Sentrum/parkering	(13) Park jernbaneskråningen

12 PLANKRAV

Før rammetillatelse for etablering av gondolbane og tilhørende anlegg kan gis, skal det foreligge en detaljplan som regulerer gondolbane med begge endestasjoner og trasé med tilhørende sikkerhetssoner i sammenheng.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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: 15-0103/25

Adresse: Gamle Romsdalsvegen 10, 6300 ÅNDALSNES,
gnr. 26, bnr. 24 i Rauma kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/