

Storgata 30

ÅNDALSNES

notar



Prisantydning Kr. 6 500 000,- Boligtype Butikk/Handel BRA-i/BRA Total 868/868 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Storgata 30

Åndalsnes- Vangen, kombinert næring-og boligeiendom med meget god eksponering! Gangavstand til sentrum.

Adresse	Storgata 30 6300 ÅNDALSNES
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Totalpris	Kr 6 500 000,-
BRA-i/BRA Total	868/868 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Butikk/Handel
Byggeår	1999
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av kunde kombinert bolig/næringseiendom med sentral og attraktiv beliggenhet i Åndalsnes sentrum. Tomten er i hovedsak regulert til forretning, kombinert bolig/forretning og parkering. Eiendommen er påbygd og utvidet ved flere anledninger, har tidligere vært Rema1000-butikk. Bygningsmassen består av næringsdel med enkel tilkomst og gode parkeringsmuligheter, lager/lasterampe, kjeller/lager, samt boligdel fordelt over to etasjer. Totalt næringsareal er 697 kvm BRA, bolig 148kvm BRA og carport 23 kvm BRA. Tidligere Åndalsnes kino som ligger vegg i vegg mot vest er ikke en del av dette salget. Eiendommen er i dag utleid til to ulike leietakere med 3 mnd oppsigelse, leieinntekter pr dd er ca 29.000,- Eiendommen selges med leieforhold.

Salget gjelder ikke gamle kinobygget.

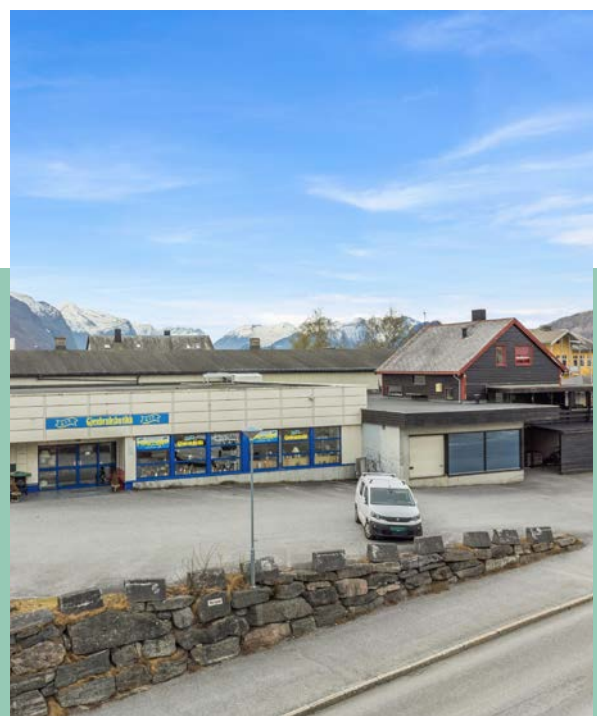
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Vedlegg	32
Plantegning	33
Budgivning	189

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



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Stue



Bad



Gang



Soverom



Soverom



Bad





Veranda



Veranda

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kombinert næring-og boligeiendom på Vangen - Åndalsnes. Meget god eksponering mot R64- sentrumsnær beliggenhet.

ADKOMST

Tilkomst direkte fra Storgata, Ringgata eller Vangsvegen.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storgata 30, 6300 ÅNDALSNES

OPPDRAGSNUMMER

15-0103/26

SELGER

Storgata 30 AS
Odd Steinar Vangen
Ellen Karin Vangen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 27, bruksnummer 159, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 27, bruksnummer 304, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 26, bruksnummer 265, , ideell andel 1/1.
i Rauma kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Butikk/Handel

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Festet tomt på 1.808 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen som selges består av 3 bruksnummer. GID 26/265 er på 683 kvm eiet, GID 27/304 er på 194 kvm eiet, og GID 27/159 er på 836 kvm + 47kvm festet tomt. Selger er i dialog med Fylkeskommunen om å få kjøpe til opparbeidet areal på parkeringsplass mot sør, slik at utnyttet areal samsvarer med eierforhold. Arealet vil tilsvare ca 200kvm.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 39 767,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Neste ordinære regulering av festeavgift er 2035.

Ved kjøp av eiendom må kjøper fylle ut egeneklærings skjema og søknadskjema for overføring av festerett til Allstad(bortfester). Bortfester må samtykke ved overføring av festeretten.

INNLOSNINGSVILKÅR FESTE KONTRAKT

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om

innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

FESTEKONTRAKT DATERT

11.02.1937.

BORTFESTERS TRANSPORTGEBYR

Kr 4 600,-

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.08.2023. utført av Lars Even Østigård.

BYGGEÅR

1999

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport - Takstmann Lars-Even Østigård:

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

Taktekkingen på bolighuset består av plane eternitplater, og den er besiktiget fra taket på de eldste butikktbyggingene mot syd og vest.

Det antas at de fleste av beslagene, takrenner og nedløp er fra byggeår. Noen er nok skiftet ut, men når dette ev. er gjort er usikkert. Ett av taknedløpene går indirekte ned på den flate papptekkingen og er tilknyttet avrenningen her.

På motsatt side er taknedløpet ført ned til bortledning under terreng.

Tradisjonelle bindingsverksvegger over 1. etasje, med sannsynligvis 10 cm mineralull og utvendig liggende kledning fra byggeår.

Opprinnelig takkonstruksjon som en sperreløsning.

De fleste av vinduene antas å være fra byggeår, og litt seinere. Noen var fra 1965/66, og 2 stk. på loftet, mot vest, var fra 2020 (2-lags isolerglass).

Det er 4 ytterdører til boligen, en malt/beiset tredør med sidefelt av blyglass i hovedinngang, en vanlig balkongdør med glassfelt på kjøkken, en dobbeltfløyet balkongdør med blyglass på stue og en tett malt/beiset tredør til lagerrom mot nord i 1. etasje.

Det er oppført en innkledd uteplass (mot øst) og en åpen (mot nord) i tilknytning til 2. etasje i boligen. Den overbygde delen har 5 enkle glassfelt og en glassdør med 1-lag glass. Det er noe usikkert når denne er oppført, men det antas omkring 1970.

Den innkledd delen har papptekking. Taknedløp og takrenne for overdekningen bør renses.

Det er oppført en enkel tretrapp opp på taket av de eldste tilbyggingene av butikken.

INNVENDIG

Generell materialbehandling på overflater i 1. etasje.

Generell materialbehandling på overflater i 2. etasje.

Generell materialbehandling på overflater på loftet.

1. etasje har støpt plate på grunnen, med gulv av malt betong (bakkjeller), oppforet tregulv m/vinylbelegg (matbod), betonggulv med gamle vinylfliser ("lagerrom/nord") og vinylbelegg i inngangspartiet.

Det er "sprang" på ca. 18-20 cm fra vindfang/hallen ned til vaskerommet og ned til bakkjelleren.

Dette var ikke normalt på oppføringsåret av dette bygget.

Det antas at pipa er en murt teglsteinspipe fra byggeår. Det er tilknyttet en vedovn til pipa i 2. etasje, tilhørende dagens leietaker.

Det er bygget en enkel repostrapp av tre, med tette stusstrinn og med innfelt vinylbelegg i trinn og reposer.

Innvendige dører er i finert utførelse, antatt fra byggeår. I 2. etasje er det ingen dører.

VÅTROM

Vaskerom

3 pussede murvegger og en platevegg som er malte, og himling av rupanel.
Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 180.
Vaskerommet må betegnes som et "grovt" våtrom, som i utgangspunktet ikke var ment for å installere dusjkabinett. Det er et rent betonggulv med en malingsoverflate. Det antas at sluken ligger under dusjkabinettet.
Vaskerom med adkomst fra vindfanget. Dagens leietaker har fått montert inn et dusjkabinett for å supplere badet på loftet som har for liten høyde til å gjøre dette.
Enkel ventil i yttervegg, men denne ligger inntil tilbygget mot syd, og har slik ingen "utgang" mot det fri.
Det er åpne og synlige vannledninger inne i våtrommet

Bad

Eldre bad fra byggeår

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med plassbygde skap og skyvedører som var stilen rundt 60-tallet.
Eldre ventilator tilknyttet til luftekanal på sydveggen.

SPESIALROM

Lite toalettrom på loftet, uten servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

Anlegg opprinnelig fra byggeår, men har vært noe oppgradert i forbindelse med nye installasjoner.
Det antas at det er de originale avløpsrørene som fortsatt eksisterer.
Det er kun naturlig ventilasjon fra byggeår som fortsatt er i bruk.
Varmtvannsbereider type "Aanonsen".
Eldre el.anlegg som er tilknyttet mot de gamle butikklokalene. Det er ikke eget digitalt målepunkt for boligen, noe som bør ordnes.

TOMTEFORHOLD

Tomta antas å bestå av sandgrunn.
Det er ikke kjeller for bolighuset, men tilstøtende butikkarealer mot syd har kjeller. Det antas at denne ble drenert under oppføringen (ca. 1970- 80)
Grunnmurer og fundamenter fra byggeår.
Det er asfalterte arealer rundt boligen, med bra fall fra grunnmurene. Det er også satt opp 3 stk. utvendige sluker i nærområdet, ved bruktbutikken og mot Storgata.
Tanken er tømt ifølge eier.

ÅIF Gjenbruksbutikk:

Det er noen år siden Remabutikken flyttet fra disse lokalene, og pr.d.d. brukes de som gjenbruksbutikk for Åndalsnes idrettsforening.
Den tidligere dagligvarebutikken har vært utviklet over flere år og i flere byggetrinn, rundt 1970-80-årene, og den siste utvidelsen ble gjort i 1999, med det store tilbygget lengst mot syd. De første utbyggingene ble gjort på tradisjonell måte, med støpt betongplate på grunnen, og ellers generelt trevegger og murvegger /brannvegger mot den gamle kinoen.
De eldste konstruksjonene er hovedsaklig bygget i treverk og betong, med etasjeskillere i betong, og en kjelleretasje i betongkonstruksjoner. Kjelleren ble bygget lengst mot syd, inntil den store utvidelsen fra 1999, og er på litt over 100 m2.
Det siste tilbygget, fra 1999, er oppført som et elementbygg med betongsøyler, betongdragere og betongelementer i takkonstruksjonene. Det har flatt tak med folietekking, og innvendige nedløp.
Utvendige fasader har ringmurer av betong og veggene over er kledd med metall-kassetter, som til en viss grad er blitt skadet/bulket utvendig, spesielt mot syd.
Ifølge opplysninger fra eier er bygget dimensjonert for å kunne påbygges med en etasje til.
Bygget vil ha behov for utbedringer/renoveringer med det første, men dette vil i høy grad være avhengig av hvilken virksomhet som skal benytte seg av lokalene.

Utvendige forhold

Områdene rundt består av ulik og variert bebyggelse, til boligformål, skole-/undervisnings- og flere ulike typer næringsvirksomhet.

Det er en sentrumsnær tomt med gode transport- og kommunikasjonslinjer, med korte avstander til veg, jernbane og kai.

Det er bra med parkeringsarealer på egen tomt, som har ok beliggenhet med gode lys- og utsiktsforhold i Åndalsnes sentrum.

Tomteområdet er irregulær formet, og består av 5 ulike bruksnumre med tildels vilkårlige former. Dette bør det ryddes opp i ved et ev. framtidig salg slik at bruksnr. blir tilpasset gjennomføringen etter salget. Tomta har adkomst fra både Storgata, Ringgata og Vangsvegen.

Tomtegrunnen antas i stor grad å bestå av finkornet sand. Alle fundament er av støpt betong.

Det er ikke opplyst noe om forurensing av miljø i grunnen eller tilsv.

Kombinert næringsbygg med utleie til næringsformål i u.etg. og 1. etasje, og forøvrig til privat boligformål.

Innvendige forhold

KJELLER.

Kjelleren er på 117 m² BRA. Den har vareheis fra østsiden, og ellers adkomst fra 1. etasje via en bratt vindeltrapp i stål.

Den består av følgende rom: Stort kjellerrom, med betonggulv, malte vegger (betong og plater) samt malt betonghimling.

Et nedsenket parti mot sydøst inneholder en enkel vareheis/løfteplatt.

Mindre lagerrom har vinylbelagte gulv, malte vegger (betong/plater) og malt betonghimling.

Ventilasjonsrom/teknisk rom med betong på gulv, vegger og i himling, tildels malte flater.

Mindre gang, med vinyl på gulv, malte veggplater og malt betong i himlingen.

Tidligere "kontorrom" med vinyl på gulv, malte veggplater og malte betong/plater i himlingen. Det har ikke vindu mot det fri, kun innvendig vindu mot det store kjellerrommet.

Renholdsrom m/utsl.vask, vinyl på gulv, malt betong på vegger og i himling. Det ble ikke registrert noe sluk i rommet.

Fuktmåleren viste litt utslag på gulvet innerst i det tekniske rommet, samt litt i renholdsrommet.

Generelt vil det være behov for noe oppgradering/vedlikehold i kjelleren, jfr. maling på gulv og vegger en del steder.

HOVEDETASJE.

Hovedetasjen er på totalt 580 m² BRA, og er de siste årene blitt brukt som Gjenbruksbutikk for Åndalsnes idrettsforening.

Den består av følgende rom: Varemottak mot nord. Flis på gulv, malte/ubeh. plater på vegger og himlingsplater i taket.

Eldste del av den åpne butikken. Flis på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i taket.

Eldre mottaksrom mot øst. Gamle vinylfliser på gulv, vegger med åpent bind.verk/malte/ubeh. plater og himlingsplater i taket.

Trapperom mot kjeller m/bratt vindeltrapp. Vegger m/malte/ubeh. plater og himlingsplater. Rekkverkshøyde på 90 cm er ok.

Mot nordøst, mot bolighuset, er det en mindre gang samt et lite toalettrom med wc og utslagsvask. Her er det vinyl på gulv, malte sponplater på veggene og i taket. Ventil i himlingen for toalettrommet.

Stort butikklokale, fra 1999, har flis på gulvet, malte plater og betongkonstruksjoner for veggene samt malte betongelementer i himling.

I hovedetasjen er det oppstått noen skader på gulvflisene, jfr. i overgangen mellom eksist. bygg og tilbygget fra 1999. Her er det oppstått setninger som fører til oppsprekking/avskalling på flisene.

I himlingen for den eldste "butikkdelen" har det vært lekkasje i et område under overliggende taksluk som hadde gått tett. Dette er det gjort utbedringer for, men en bør likevel følge med på om det utvikler seg videre. Eier har også planer om å få lagt tekking her ifølge opplysninger.

Det er gjort målinger med laser for å sjekke ut ev. skjevheter i gulvene i "Bruktbutikken". Dette var stort sett relativt bra, med maks avvik for en 2 m avstand på ca. 12 mm, og ca. 18 mm for en avstand på 3 m. Jevnt over lå det på fra 0 - 6 mm forskjell, og det må betegnes som bra.

Tekniske installasjoner

Det er som nevnt montert et ventilasjonsanlegg i kjelleren. Dette har ikke vært i drift etter at ÅIF tok i bruk lokalene, og det er derfor ikke gjort noen vurderinger av hvordan status er for anlegget pr.d.d. Ut over dette er det en varmemifte over hovedinngangsdøra, som hører bygget til, antatt montert da bygget var nytt. Varmepumpen som er montert på sydveggen tilhører driver av bruktbuikken.

Våtrom

Renholdsrom/wc i hovedetasje :

Toalettrommet med utslagsvask vurderes som et slags våtrom, men uten krav om sluk. Det er såpass lite i bruk og kommer i kategorien som et wc-rom m/servant.

I tilknytning til toalettrommet er det også et forrom der det er montert en oppvaskmaskin. Denne har direkte avløp via slange, og det er i tillegg montert et "waterguard"-system.

Tidligere takst utført i 2018 ligger vedlagt.

NB! Salget gjelder ikke gamle kinobygget.

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 bolig, forretning og felles parkeringsområde.

Deler av eiendommen er også regulert til felles avkjørsel, offentlig bygg-forsamlingslokale og offentlig trafikkområde.

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

OPPVARMING

Elektrisk

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på eiendommene.

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 enebolig, datert 11.05.1959.

Det foreligger en ferdigattest for forretningsbygg, datert 28.02.2000.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at det er gjort flere endringer på bygninger som ikke fremkommer av tegninger mottatt fra Rauma kommune. Oppføringer, samt omgjøringer både innvendig og fasademessig er søknadspiktig.

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

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså

ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

INNHold

Enebolig

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom og gang. Matbod.
2. etasje: Trapperom, stue og kjøkken.
3. etasje: Trapperom, gang, toalettrom, bad og 3 soverom. Kott.

Carport

ÅIF Gjenbruksbutikk/Rema 1000

Kjeller: Lagerareal, Teknisk rom

1. etasje: Butikkarealer, mottaksrom/lager og talettrom.

STANDARD

Utdrag fra tilstandsrapport - Takstmann Lars-Even Østigård

Enebolig:

Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden av trappa,

mot syd. Nytt rekkverk må monteres her.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

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

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose på takplatene, spesielt på nordsida

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er dårlig lufting opp mot taktroet, spesielt i skrålflatene ned mot raftene, og det er heller ikke ventiler ved noen av raftene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er ca. 82.83 cm

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater loft

Det er avvik:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist andre avvik:

Det er en del gjennomgående utslag på fuktmåleren på vaskerommet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom

Det er avvik:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon >Toalettrom

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Overflater 2. etasje

Det er avvik:

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Eldre el.anlegg som er tilknyttet mot de gamle butikklokalene. Det er ikke eget digitalt målepunkt for boligen, noe som bør ordnes

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tidligere takst utført i 2018 ligger vedlagt.

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

BRA - i: 868 m²

BRA totalt: 868 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Vindfang, hall m/trapp, vaskerom og gang. Matbod.

2. etasje

BRA-i: 56 m² Trapperom, stue og kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 39 m² Trapperom, gang, toalettrom, bad og 3 soverom. Kott.

CARPORT

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 23 m² Åpen parkeringsplass

ÅIF GJENBRUKSBUTIKK/REMA 1000

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 117 m² Lagerareal, Teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 580 m² Butikkarealer, mottaksrom/lager og talettrom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 620,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

GID 27/159:

Avløp: kr. 3285

Vann: kr. 3 334

Total: 6620,46.

EIENDOMSSKATT

Kr 8 708,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

GID 27/159: Kr. 8 708,-

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 500 000,- (Prisantydning)

kr. 162 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 163 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 663 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 159 i 1539 RAUMA kommune:

Heftelser i eiendomsrett:

1944/1536-2/60 30.10.1944

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 0 år

1999/1564-3/60 05.03.1999

** NYE VILKÅR - FESTE

Årlig festeavgift: 3214

Bestemmelser om regulering av leien

1965/3535-1/60 09.09.1965 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1539 GNR: 26 BNR: 265

Heftelser i festerett:

1944/1536-2/60 30.10.1944

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 0 år

1999/1564-3/60 05.03.1999

**** NYE VILKÅR - FESTE**

Årlig festeavgift: 3214

Bestemmelser om regulering av leien

1999/3791-1/60 03.06.1999

LEIEAVTALE

GJELDER FESTE

Leie fra dato : 01.08.1999

Leietid : 10 år

Leiebeløp : NOK 47 500 pr. måned

Rettighetshaver: REMA 1000 NORGE AS

ORG.NR: 977 062 330

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om benyttelse

Kan framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1937/601-1/60 24.03.1937

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1539 GNR: 27

BNR: 4

1958/3052-1/60 03.11.1958

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1539 GNR: 27

BNR: 304

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1997/3185-1/60 06.05.1997 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 1539 GNR: 27 BNR: 652

Bestemmelse om veg

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 304 i 1539 RAUMA kommune

GRUNNDATA

1958/3052-1/60 03.11.1958

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1539 GNR: 27

BNR: 159

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1965/2173-1/60 08.06.1965

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet hefter i: KNR: 1539 GNR: 26 BNR: 268

Bestemmelse om bygging mot nabogrense

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 265 i 1539 RAUMA kommune

Heftelser i eiendomsrett:

1984/4250-2/60 03.05.1984

URÅDIGHET
SAMEIEAVTALE
EIENDOMMEN KAN IKKE SELGES UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER
KONTRAKTEN KAN IKKE PANTSETTES
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

1999/4246-1/60 17.06.1999

LEIEAVTALE

Leie fra dato : 01.08.1999

Leietid : 10 år

Leiebeløp : NOK 204 000 pr. år

Rettighetshaver: STORGATA 30 AS

ORG.NR: 979 916 817

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Kan framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Kan overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser, bl.a. tillatt pantsettelse

GRUNNDATA

1957/2786-1/60 13.09.1957

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1539 GNR: 26

BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1965/2173-1/60 08.06.1965

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet hefter i: KNR: 1539 GNR: 26 BNR: 268

Bestemmelse om bygging mot nabogrense

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/3535-1/60 09.09.1965

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet hefter i: KNR: 1539 GNR: 27 BNR: 159

GRUNNBOKSDATO

08.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

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

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

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

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

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLERNE

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.

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

STORGATA 30

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Avtaler

Festekontrakt

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/situasjon

Reguleringsbestemmelser

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Tilstandsrapport

📍 Ringgata 13 A, 6300 ÅNDALSNES

📖 RAUMA kommune

gnr. 26, bnr. 265

Areal (BRA): Enebolig 148 m², Carport 23 m², ÅIF Gjenbruksbutikk 697 m², Tidl. Åndalsnes kino 645 m²



Befaringsdato: 16.08.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 18938-2531

Referansenummer: JK1750

Autorisert foretak: Østigård Lars-Even

Sertifisert Takstingeniør: Lars Even Østigård



Gyldig rapport
29.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Undertegnede har drevet med takseringsvirksomhet siden 1993.

Jeg har lisenser for boligtaksering, som omfatter verditaksering av boliger, fritidsboliger, verdisetting av tomtearealer etc.

Lisensen min omfatter også utarbeiding av tilstandsrapporter og tilstandsanalyser, samt utarbeiding av takster for næringsvirksomhet.

Majoriteten av takseringsvirksomheten min foregår i Rauma kommune, og tildels i Lesja og Vestnes kommuner.

Utover dette har jeg i noen grad gjort takseringsarbeid i enkelte av våre andre nabokommuner.

Jeg er i tillegg utdannet sivilarkitekt og har jobbet som arkitekt i over 40 år, bl.a. i Namsos, Molde og på Åndalsnes.



Rapportansvarlig



Lars Even Østigård

Uavhengig Takstingeniør

larseventott@yahoo.no

926 88 020

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporten konkluderer med ulike tilstandsgrader for de ulike bygningskomponentene/konstruksjonene.

Det er noen konstruksjoner som har fått tilstandsgrad 3, som er den alvorligste graden, hvor det anbefales å gjøres tiltak relativt snart. Dette vil også være avhengig av hva hvilken bruk noen av de aktuelle rommene vil få i framtida.

Dette gjelder følgende konstruksjoner :

- 1 : Utvendig trapp fra utebalkong til taket må oppgraderes etter forskriftene.
- 2 : Vaskerom i 1. etasje. Må totalrenoveres etter forskriftene, jfr. membran, tetteskikt, ventilasjon etc.
- 3 : Badet på loftet må totalrenoveres ihht. dagens forskrifter.

Det er ellers en del konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 2, som i all hovedsak går på alder og slitasje, og som vil være normalt for bygg med en tilsv. alder som ved denne eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på bolighuset består av plane eternitplater, og den er besiktiget fra taket på de eldste butikkutbyggingene mot syd og vest. Det antas at de fleste av beslagene, takrenner og nedløp er fra byggeår. Noen er nok skiftet ut, men når dette ev. er gjort er usikkert. Ett av taknedløpene går indirekte ned på den flate papptekkingen og er tilknyttet avrenningen her. På motsatt side er taknedløpet ført ned til bortledning under terreng.

Tradisjonelle bindingsverksvegger over 1. etasje, med sannsynligvis 10 cm mineralull og utvendig liggende kledning fra byggeår.

Opprinnelig takkonstruksjon som en sperreløsning.

De fleste av vinduene antas å være fra byggeår, og litt seinere. Noen var fra 1965/66, og 2 stk. på loftet, mot vest, var fra 2020 (2-lags isolerglass).

Det er 4 ytterdører til boligen, en malt/beiset tredør med sidefelt av blyglass i hovedinngang, en vanlig balkongdør med glassfelt på kjøkken, en dobbeltfløyet balkongdør med blyglass på stue og en tett malt/beiset tredør til lagerrom mot nord i 1. etasje.

Det er oppført en innkledd uteplass (mot øst) og en åpen (mot nord) i tilknytning til 2. etasje i boligen. Den overbygde delen har 5 enkle glassfelt og en glassdør med 1-lag glass. Det er noe usikkert når denne er oppført, men det antas omkring 1970.

Den innkledd delen har papptekking. Taknedløp og takrenne for overdekningen bør renses.

Det er oppført en enkel tretrapp opp på taket av de eldste tilbyggingene av butikken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generell materialbehandling på overflater i 1. etasje

Generell materialbehandling på overflater i 2. etasje.

Generell materialbehandling på overflater på loftet

1. etasje har støpt plate på grunnen, med gulv av malt betong (bakkjeller), oppforet tregulv m/vinylbelegg (matbod), betonggulv med gamle vinylfliser ("lagerrom/nord") og vinylbelegg i inngangspartiet.

Det er "sprang" på ca. 18-20 cm fra vindfang/hallen ned til vaskerommet og ned til bakkjelleren.

Dette var ikke normalt på oppføringsåret av dette bygget

Det antas at pipa er en murt teglsteinspipe fra byggeår. Det er tilknyttet en vedovn til pipa i 2. etasje, tilhørende dagens leietaker.

Det er bygget en enkel repostrapp av tre, med tette stusstrinn og med innfelt vinylbelegg i trinn og reposer.

Innvendige dører er i finert utførelse, antatt fra byggeår. I 2. etasje er det ingen dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom

3 pussede murvegger og en platevegg som er malte, og himling av rupanel.

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 180.

Vaskerommet må betegnes som et "grovt" våtrom, som i utgangspunktet ikke var ment for å installere dusjkabinett. Det er et rent betonggulv med en malingsoverflate. Det antas at sluken ligger under dusjkabinettet. Vaskerom med adkomst fra vindfanget. Dagens leietaker har fått montert inn et dusjkabinett for å supplere badet på loftet som har for liten høyde til å gjøre dette.

Enkel ventil i yttervegg, men denne ligger inntil tilbygget mot syd, og har slik ingen "utgang" mot det fri.

Det er åpne og synlige vannledninger inne i våtrommet

Bad

Eldre bad fra byggeår

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med plassbygde skap og skyvedører som var stilen rundt 60-tallet. Eldre ventilator tilknyttet til luftekanal på sydveggen.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Lite toalettrom på loftet, uten servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Anlegg opprinnelig fra byggeår, men har vært noe oppgradert i forbindelse med nye installasjoner. Det antas at det er de originale avløpsrørene som fortsatt eksisterer.

Det er kun naturlig ventilasjon fra byggeår som fortsatt er i bruk.

Varmtvannsbereder type "Aanonsen".

Eldre el.anlegg som er tilknyttet mot de gamle butikklokalene. Det er ikke eget digitalt målepunkt for boligen, noe som bør ordnes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomta antas å bestå av sandgrunn.

Det er ikke kjeller for bolighuset, men tilstøtende butikkarealer mot syd har kjeller. Det antas at denne ble drenert under oppføringen (ca. 1970-80).

Grunnmurer og fundamenter fra byggeår.

Det er asfalterte arealer rundt boligen, med bra fall fra grunnmurene. Det er også satt opp 3 stk. utvendige sluker i nærområdet, ved bruktbutikken og mot Storgata.

Tanken er tømt ifølge eier.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	53	29	24
2. etasje	56	56	0
Loft	39	39	0
Sum	148	124	24

Carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	23	0	23
Sum	23	0	23

ÅIF Gjenbruksbutikk			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	117	0	117
1. etasje	580	580	0
Sum	697	580	117

Tidl. Åndalsnes kino			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	17	0	17
Inngangsetasje	118	118	0
Hovedplan	510	472	38
Sum	645	590	55

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

ÅIF Gjenbruksbutikk

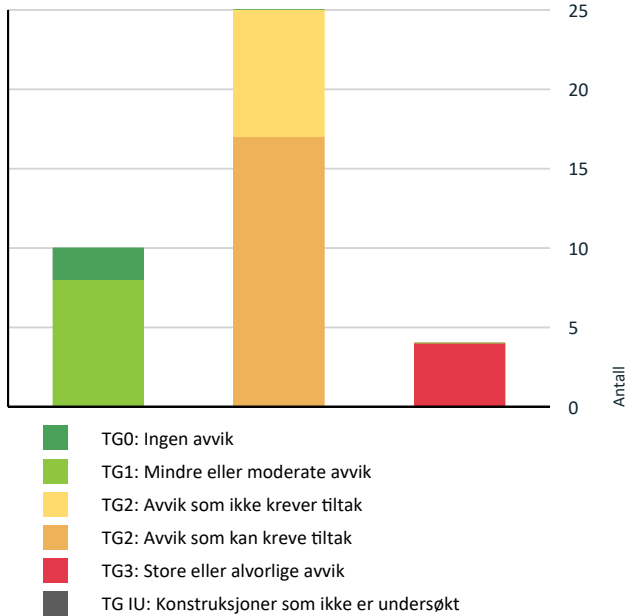
- Det foreligger ikke tegninger

Tidl. Åndalsnes kino

- Det foreligger ikke tegninger

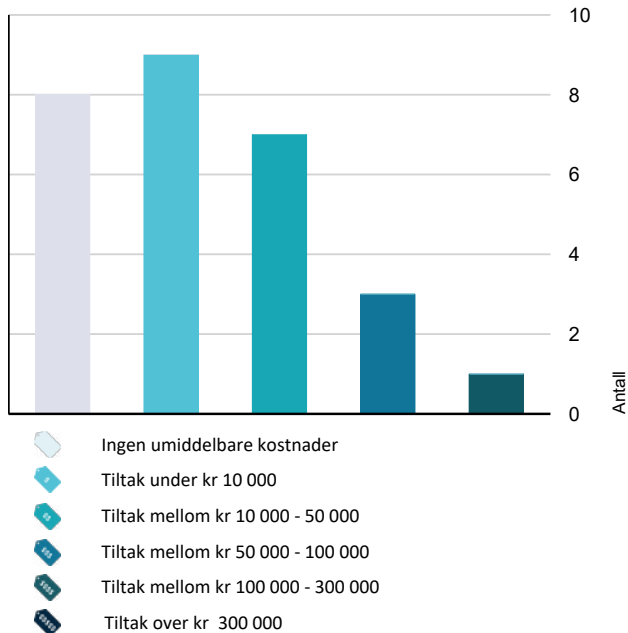
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter at oppdragsgiver foreløpig har valgt å avvente bruk av eiendomsmeidler i prosessen har det derfor ikke blitt bestilt "meglerpakke" på dette tidspunktet. Rapporten er derfor ikke sjekket ut i forhold til ev. endringer som ville ha framkommet ved gjennomgang av kommunale og off. forhold i en "meglerrapport".

Hvis prosessen skal videreføres fullt ut, også med en "meglerpakke" som underlag, kan det hende at noe i rapporten må justeres etter ev. nye opplysninger som måtte komme fram pga. dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden av trappa, mot syd. Nytt rekkverk må monteres her.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Avtrekk fungerer ikke fra våtrom
Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose på takplatene, spesielt på nordsida

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er dårlig lufting opp mot taktroet, spesielt i skråflatene ned mot raftene, og det er heller ikke ventiler ved noen av raftene.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er ca. 82.83 cm

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Overflater loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er en del gjennomgående utslag på fuktmåleren på vaskerommet

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater 2. etasje [Gå til side](#)

Det er avvik:



Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



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

Eldre el.anlegg som er tilknyttet mot de gamle butikklokalene. Det er ikke eget digitalt målepunkt for boligen, noe som bør ordnes



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst av hjemmelshaver

Anvendelse
Boligformål og tildels lager (ca. halvparten av kjelleren)

Standard
Standarden samsvarer stort sett med byggeåret

Vedlikehold
Det vil være behov for betydelige renoveringer for å oppgradere boligen til dagens standard

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen på bolighuset består av plane eternitplater, og den er besiktiget fra taket på de eldste butikkutbyggingene mot syd og vest



Takflate mot nord



Takflate mot syd



Tendens til smuldring av eternitplatene

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose på takplatene, spesielt på nordsida

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

! TG 2

Det antas at de fleste av beslagene, takrenner og nedløp er fra byggeår. Noen er nok skiftet ut, men når dette ev. er gjort er usikkert. Ett av taknedløpene går indirekte ned på den flate pappteppingen og er tilknyttet avrenningen her. På motsatt side er taknedløpet ført ned til bortledning under terreng.

Tilstandsrapport



Bortledning via nabotak



Bortledning i grunnen



Løse vindskibeslag



Skadet takrenne, med motfall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

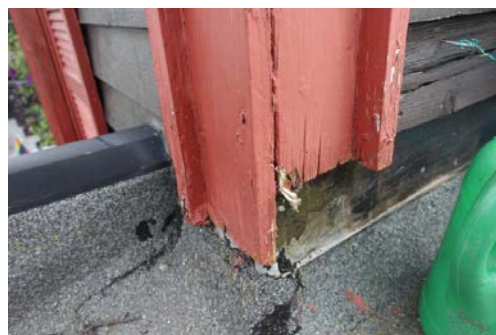
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Tradisjonelle bindingsverksvegger over 1. etasje, med sannsynligvis 10 cm mineralull og utvendig liggende kledning fra byggeår.



Råte ved hushjørne



Råte ved nedre bord



Råte ved nedre bord/hjørne

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringer av utvendig kledning bør gjennomføres der det er begynnende råteskader, og det bør kanskje vurderes å tilleggsisolere på utvendig side, og slik også få bedre lufting på utvendig kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vegger i 1. etasje

TG 1

Yttervegger i 1. etasje antas å være av betong/ev. betongstein, pusset og malt på begge sider.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Opprinnelig takkonstruksjon som en sperreløsning.



Tørre forhold ved pipegjennomføring



Sperrekonstruksjon/glassullisolasjon



Dårlig lufting over isolasjonen ned mot raftene

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er dårlig lufting opp mot taktroet, spesielt i skråflatene ned mot raftene, og det er heller ikke ventilert ved noen av raftene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

De fleste av vinduene antas å være fra byggeår, og litt seinere. Noen var fra 1965/66, og 2 stk. på loftet, mot vest, var fra 2020 (2-lags isolerglass).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene er såpass gamle at utskiftinger bør gjennomføres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Det er 4 ytterdører til boligen, en malt/beiset tredør med sidefelt av blyglass i hovedinngang, en vanlig balkongdør med glassfelt på kjøkken, en dobbeltfløyet balkongdør med blyglass på stue og en tett malt/beiset tredør til lagerrom mot nord i 1. etasje.



Hovedinngangsdør

Tilstandsrapport



Balkongdør øst



Dobbel balkongdør nord



Ødelagt espagnolettlås på dobbel balkongdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Låsemekanismen til den doble balkongdøra er defekt og bør skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er oppført en innkledd uteplass (mot øst) og en åpen (mot nord) i tilknytning til 2. etasje i boligen. Den overbygde delen har 5 enkle glassfelt og en glassdør med 1-lag glass. Det er noe usikkert når denne er oppført, men det antas omkring 1970.

Den innkledd delen har papptekking. Taknedløp og takrenne for overdekningen bør renses.



Uteplass mot nord og øst



Østfasaden

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 82.83 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

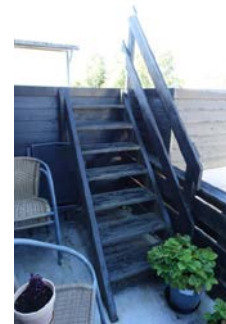
Generelle vedlikeholdstiltak sett i forhold til vanlige levetidsbetraktninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 3

Det er oppført en enkel tretrapp opp på taket av de eldste tilbyggingene av butikken.



Trapp opp på taket til nabobygget

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden av trappa, mot syd. Nytt rekkverk må monteres her.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det bør settes på flere rekkverksbord for å unngå større åpninger enn 10 cm. Hvis taket skal brukes som en permanent uteplass bør det settes opp en fysisk omramming som tilfredsstillere kravene til rekkverk og rekkverksåpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fra "lagerrom" mot nord

INNVENDIG

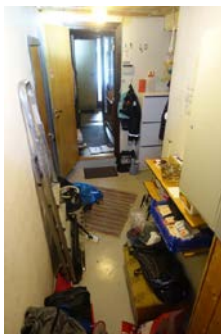
Overflater

TG 1

Generell materialbehandling på overflater i 1. etasje



Bakgang og matbod



Fra gang mot inngangsparti

Overflater loft

TG 2

Generell materialbehandling på overflater på loftet



Sov 1



Sov 2

Tilstandsrapport



Sprekker i himlingsoverganger



Laminat med store fuger, sov øst

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sett i forhold til vanlige levetidsbetraktninger vil det være behov for oppgraderinger/renoveringer i nærmeste framtid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater 2. etasje TG 2

Generell materialbehandling på overflater i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sett i forhold til vanlige levetidsbetraktninger vil det være behov for oppgraderinger/renoveringer på sikt

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

1. etasje har støpt plate på grunnen, med gulv av malt betong (bakkjeller), oppført tregulv m/vinylbelegg (matbod), betonggulv med gamle vinylfliser ("lagerrom/nord") og vinylbelegg i inngangspartiet. Det er "sprang" på ca. 18-20 cm fra vindfang/hallen ned til vaskerommet og ned til bakkjelleren.

Radon TG 2

Dette var ikke normalt på oppføringsåret av dette bygget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted TG 2

Det antas at pipa er en murt teglsteinspipe fra byggeår. Det er tilknyttet en vedovn til pipa i 2. etasje, tilhørende dagens leietaker.



Vedovn på metallplate



Feieluke, ca. 67 cm over gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er kun noen mindre riss ved feieluka. En bør følge med om dette utvikler seg noe mer, og ev. gjøre tiltak ved behov. NB! Det stod en løs trehyllle foran feieluka som bør fjernes slik at avstanden blir større enn 300 mm.

Innvendige trapper TG 2

Det er bygget en enkel repostrapp av tre, med tette stusstrinn og med innfelt vinylbelegg i trinn og reposer.

Tilstandsrapport



Trapp sett fra loftet



Trapp ned til 2. etasje



Fra 2. etasje og ned mot 1. etasje



Nede i 1. etasje

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører er i finert utførelse, antatt fra byggeår. I 2. etasje er det ingen dører.



Finert dør på loft



Finerte dører i 1. etg.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

TG 3

Eldre bad fra byggeår



Innredning med badekar og servant

Tilstandsrapport



Naturlig lufting over tak



Løse og sprukne fliser

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En totalrenovering anbefales

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Renovering bør foretas pga. alder, jfr. generell beskrivelse

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

3 pussede murvegger og en platevegg som er malte, og himling av rupanel.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 180.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en del gjennomgående utslag på fuktmåleren på vaskerommet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis rommet fortsatt skal brukes som et bad, bør det renoveres med nye flater på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Vaskerommet må betegnes som et "grovt" våtrom, som i utgangspunktet ikke var ment for å installere dusjkabinett. Det er et rent betonggulv med en malingsoverflate. Det antas at sluken ligger under dusjkabinettet



Sluk antas å ligge under dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluken var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. montert dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vaskerom med adkomst fra vindfanget. Dagens leietaker har fått montert inn et dusjkabinett for å supplere badet på loftet som har for liten høyde til å gjøre dette.

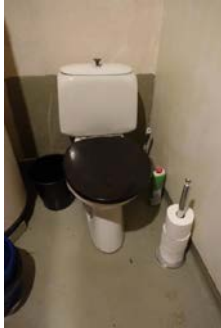
Tilstandsrapport



Dusjkabinett



Vaskemaskin og tørketrommel



Eldre toalett

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet mangler servant i tilknytning til toalettet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 3

Enkel ventil i yttervegg, men denne ligger inntil tilbygget mot syd, og har slik ingen "utgang" mot det fri.



Ventil mot yttervegg på østveggen

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk ventil bør tilordnes mot øst

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er åpne og synlige vannledninger inne i våtrommet

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er utslag etter fuktgjennomgang på gulvet. Rommet bør vurderes å renoveres med bl.a. varmekabler, og oppgradering av vegger og himling om det fortsatt skal brukes som et kombinertbad/vaskerom

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra byggeår med plassbygde skap og skyvedører som var stilen rundt 60-tallet.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning sett mot syd



Kjøkkeninnredning sett mot nord



Røropplegg v/oppvaskbenk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

En renovering av kjøkkeninnredningen vil være naturlig sett i forhold til levetidsbetraktninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

TG 1

Eldre ventilator tilknyttet til luftkanal på sydveggen.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Lite toalettrom på loftet, uten servant



Lite toalettrom



Naturlig ventilasjon over tak

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Anlegg opprinnelig fra byggeår, men har vært noe oppgradert i forbindelse med nye installasjoner

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Avløpsrør

1 TG 2

Det antas at det er de originale avløpsrørene som fortsatt eksisterer

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

1 TG 2

Det er kun naturlig ventilasjon fra byggeår som fortsatt er i bruk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannsbereder type "Aanonsen".



Alder er usikker



Varmtvannsbereder i vaskerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

1 TG 2

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 bygnings sakkyndig 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.

Eldre el.anlegg som er tilknyttet mot de gamle butikklokalene. Det er ikke eget digitalt målepunkt for boligen, noe som bør ordnes

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 oppdatert? (årstall) **2009 ifølge Romsdalsnett AS er det ikke gjort målinger på boligen etter 2009, og sannsynligvis en god del før dette.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja MIFO/Rauma Elektro
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

En gjennomgang bør foretas av el.tilsynet siden det sannsynligvis er lenge siden sist dette ble gjort.



Sikringsskap i 1. etasje



Sikringsskap i 1. etasje



Sikringsskap i trappegang

Branntekniske forhold

TG 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2017
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei 2 røykvarslere, i 1. og 2. etasje
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannsl.app. i trapp 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomta antas å bestå av sandgrunn

Drenering

TG 2

Tilstandsrapport

Det er ikke kjeller for bolighuset, men tilstøtende butikkarealer mot syd har kjeller. Det antas at denne ble drenert under oppføringen (ca. 1970-80)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmurer og fundamenter fra byggeår

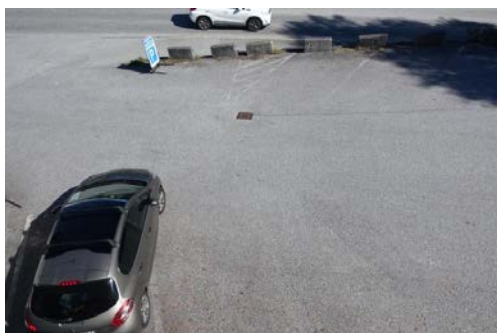
Terrengforhold

TG 0

Det er asfalterte arealer rundt boligen, med bra fall fra grunnmurene. Det er også satt opp 3 stk. utvendige sluker i nærområdet, ved brukbutikken og mot Storgata.



Sluk mot syd



Sluk mot øst

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er noe usikkert om de opprinnelige vann- og avløpsledningene er oppgradert siden byggeår, og ev. når dette ble gjort. Eier hadde ingen info om dette.

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

TG 1

Tanken er tømt ifølge eier.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Bilparkering

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt alder

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Ok vedlikeholdt, men noe generelt vedlikehold må påregnes

Beskrivelse

Enkel åpen carport, oppført i tre- og delvis stålkonstruksjoner. Den har tekking med profilerte stålplater, og taknedløp med avrenning ned på asfalten.

Den trenger noe vedlikehold, bl.a. i form av utvendig maling/beising, jfr. bl.a. innvendige takbjelker som er noe værslitt.

ÅIF Gjenbruksbutikk



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

Normalt bra standard

Vedlikehold

Ok vedlikeholdt, men oppgraderinger må påregnes i nærmeste framtid

Bygningsstruktur

Det er noen år siden Remabutikken flyttet fra disse lokalene, og pr.d.d. brukes de som gjenbruksbutikk for Åndalsnes idrettsforening.

Den tidligere dagligvarebutikken har vært utviklet over flere år og i flere byggetrinn, rundt 1970-80-årene, og den siste utvidelsen ble gjort i 1999, med det store tilbygget lengst mot syd. De første utbyggingene ble gjort på tradisjonell måte, med støpt betongplate på grunnen, og ellers generelt trevegger og murvegger /brannvegger mot den gamle kinoen.

De eldste konstruksjonene er hovedsaklig bygget i treverk og betong, med etasjeskillere i betong, og en kjelleretasje i betongkonstruksjoner. Kjelleren ble bygget lengst mot syd, inntil den store utvidelsen fra 1999, og er på litt over 100 m².

Det siste tilbygget, fra 1999, er oppført som et elementbygg med betongsøyler, betongdragere og betongelementer i

takkonstruksjonene. Det har flatt tak med folietekking, og innvendige nedløp.

Utvendige fasader har ringmurer av betong og veggene over er kledd med metall-kassetter, som til en viss grad er blitt skadet/bulket utvendig, spesielt mot syd.

Ifølge opplysninger fra eier er bygget dimensjonert for å kunne påbygges med en etasje til.

Bygget vil ha behov for utbedringer/renoveringer med det første, men dette vil i høy grad være avhengig av hvilken virksomhet som

skal benytte seg av lokalene.



Elementbygg m/søyler, dragere og dekkeelement



Flatt tak m/innv. nedløp (3 sluker)

Utvendige forhold

Områdene rundt består av ulik og variert bebyggelse, til boligformål, skole-/undervisnings- og flere ulike typer næringsvirksomhet.

Det er en sentrumsnær tomt med gode transport- og kommunikasjonslinjer, med korte avstander til veg, jernbane og kai.

Det er bra med parkeringsarealer på egen tomt, som har ok beliggenhet med gode lys- og utsiktsforhold i Åndalsnes sentrum

Tomteområdet er irregulær formet, og består av 5 ulike bruksnumre med tildels vilkårlige former. Dette bør det ryddes opp i ved et ev. framtidig salg slik at bruksnr. blir tilpasset gjennomføringen etter salget. Tomta har adkomst fra både Storgata, Ringgata og Vangsvegen.

Tomtegrunnen antas i stor grad å bestå av finkornet sand. Alle fundamenter er av støpt betong.

Det er ikke opplyst noe om forurensing av miljø i grunnen eller tilsv.

Kombinert næringsbygg med utleie til næringsformål i u.etg. og 1. etasje, og forøvrig til privat boligformål.



Bra med plass for utvendig parkering



Bulkede fasadeplater



Sluk nærmest kinoen, bør renses

Innvendige forhold

KJELLER.

Kjelleren er på 117 m² BRA. Den har vareheis fra østsiden, og ellers adkomst fra 1. etasje via en bratt vindeltrapp i stål.

Den består av følgende rom :

Stort kjellerrom, med betonggulv, malte vegger (betong og plater) samt malt betonghimling.

Et nedsenket parti mot sydøst inneholder en enkel vareheis/løfteplatt.

Mindre lagerrom har vinylbelagte gulv, malte vegger (betong/plater) og malt betonghimling.

Ventilasjonsrom/teknisk rom med betong på gulv, vegger og i himling, tildels malte flater.

Mindre gang, med vinyl på gulv, malte veggplater og malt betong i himlingen.

Tidligere "kontorrom" med vinyl på gulv, malte veggplater og malte betong/plater i himlingen. Det har ikke vindu mot det fri, kun innvendig vindu mot det store kjellerrommet.

Renholdsrom m/utsl.vask, vinyl på gulv, malt betong på vegger og i himling. Det ble ikke registrert noe sluk i rommet.

Fuktmåleren viste litt utslag på gulvet innerst i det tekniske rommet, samt litt i renholdsrommet.

Generelt vil det være behov for noe oppgradering/vedlikehold i kjelleren, jfr. maling på gulv og vegger en del steder.

HOVEDETASJE.

Hovedetasjen er på totalt 580 m² BRA, og er de siste årene blitt brukt som Gjenbruksbutikk for Åndalsnes idrettsforening.

Den består av følgende rom :

Varemottak mot nord. Flis på gulv, malte/ubeh. plater på vegger og himlingsplater i taket.
Eldste del av den åpne butikken. Flis på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i taket.
Eldre mottaksrom mot øst. Gamle vinylfliser på gulv, vegger med åpent bind.verk/malte/ubeh. plater og himlingsplater i taket.
Trapperom mot kjeller m/bratt vindeltrapp. Vegger m/malte/ubeh. plater og himlingsplater. Rekkverkshøyde på 90 cm er ok.
Mot nordøst, mot bolighuset, er det en mindre gang samt et lite toalettrom med wc og utslagsvask. Her er det vinyl på gulv, malte sponplater på veggene og i taket. Ventil i himlingen for toalettrommet.
Stort butikklokale, fra 1999, har flis på gulvet, malte plater og betongkonstruksjoner for veggene samt malte betongelementer i himling.

I hovedetasjen er det oppstått noen skader på gulvflisene, jfr. i overgangen mellom eksist. bygg og tilbygget fra 1999. Her er det oppstått setninger som fører til oppsprekking/avskalling på flisene.

I himlingen for den eldste "butikkdelen" har det vært lekkasje i et område under overliggende taksluk som hadde gått tett. Dette er det gjort utbedringer for, men en bør likevel følge med på om det utvikler seg videre. Eier har også planer om å få lagt tekking her ifølge opplysninger.

Det er gjort målinger med laser for å sjekke ut ev. skjevheter i gulvene i "Bruktbutikken". Dette var stort sett relativt bra, med maks avvik for en 2 m avstand på ca. 12 mm, og ca. 18 mm for en avstand på 3 m. Jevnt over lå det på fra 0 - 6 mm forskjell, og det må betegnes som bra.



Skadde fliser



Lekkasje fra taket (tett sluk er utbedret)



Maks høydeforskjell v/2 m avstand : 12 mm



Maks høydeforskjell v/3 m avstand : 18 mm

Tekniske installasjoner

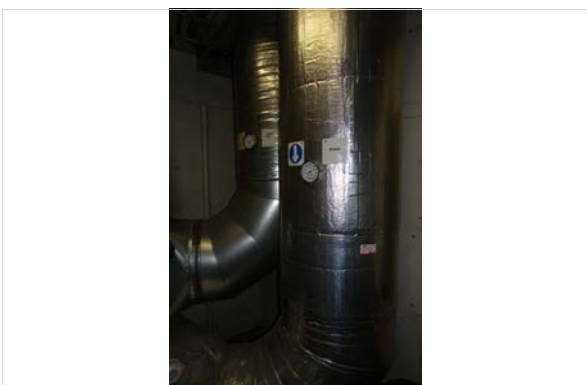
Det er som nevnt montert et ventilasjonsanlegg i kjelleren. Dette har ikke vært i drift etter at ÅIF tok i bruk lokalene, og det er derfor ikke gjort noen vurderinger av hvordan status er for anlegget pr.d.d. Ut over dette er det en varmekilde over hovedinngangsdøra, som hører bygget til, antatt montert da bygget var nytt. Varmepumpen som er montert på sydveggen tilhører driver av bruktbutikken.



Eldre ødelagt slukrist



Ventilasjonsanlegg



Luft- inntak og avkast

Våtrom

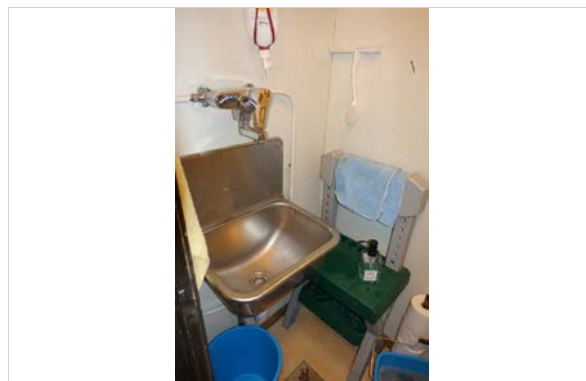
Renholdsrom/wc i hovedetasje :

Toalettrommet med utslagsvask vurderes som et slags våtrom, men uten krav om sluk. Det er såpass lite i bruk og kommer i kategorien som et wc-rom m/servant.

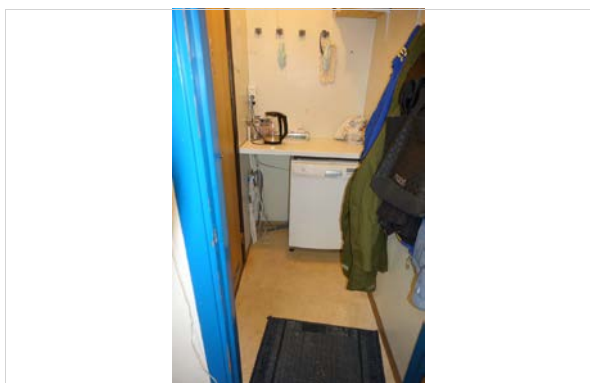
I tilknytning til toalettrommet er det også et forrom der det er montert en oppvaskmaskin. Denne har direkte avløp via slange, og det er i tillegg montert et "waterguard"-system.



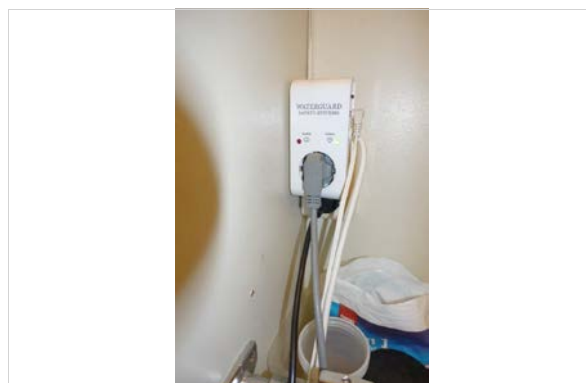
Renholdsrom m/utsl.vask



Toalettrom m/ wc og utsl.vask



Forrom m/oppv.maskin



"Waterguardsystem"

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Utvidelse av butikklokalene
1965	Tilbygg	Utvidelse av butikklokalene
1970	Tilbygg	Utvidelse av butikklokalene

Tidl. Åndalsnes kino



Anvendelse

Tidligere kino- og kulturhus på Åndalsnes

Byggeår

1943

Kommentar

Antatt alder

Standard

Dårlig standard etter dagens forhold og krav

Vedlikehold

Svært dårlig vedlikeholdt

Bygningsstruktur

Den gamle kinoen på Åndalsnes ble bygget av tyskerne under siste krig. Den har ikke vært i bruk som kino eller tilsv. på mange år, og vil etter dagens krav og standard være lite egnet til dette i dag.

Det har vært noe utleie av lokalene tidligere, for 10-15 år siden, men de har ikke vært i bruk etter dette.

Hvis bygget skal transformeres til annen bruk må det påregnes en del investeringer, litt avhengig av hvilken bruk det er snakk om.

Ved bruk som f.eks. til lager eller tilsv. vil det ikke være behov for så mye investeringer. Da vil det viktigste være å få bygget tett, og å få skiftet ut elementer med råteskader, knuste glass el. ev. andre skader.

Den er imidlertid solid bygget i hovedkonstruksjonene, med betongfundamenter, støpte gulv og ellers trekonstruksjoner i yttervegger og tak. Den har tradisjonell papptekking på taket. Det er støpte ringmurer fra grunnen og opp til gulvnivået for det øverste planet i den gamle kinosalen. Det er en mindre kjelleretasje som inneholder det gamle fyrrommet i sydenden av bygget.

Det mest sannsynlige vil være at den på sikt vil være et rivningsobjekt.



Solide betongkonstruksjoner under kinosalen



Fra den gamle kinosalen



Tidl. maskinrom



Fra loftskonstruksjonen

Utvendige forhold

Bygget er utvendig kledd med metallplater, tildels med en del skader og bulker. Ringmurene har ellers noe teglforblending, ved hovedinngangsgavlen mot nord, og ellers et relativt slitt malingslag. Sydgavlen og hele veggene inn mot butikkbygget mot syd og øst er kledd med plater.

Taket har en eldre papptekking, som er i tildels dårlig forfatning, med både avrevet/avblåst papp, både på selve takflaten (mot vest) samt på de 2 store luftelyrene på mønet. Her er pappen i stor grad helt borte, og det er begynnende råteskader på treverket. Det er i tillegg en del sprekker i selve det øvre pappskiktet.

Vindskibordene er både råteskadet og tildels borte for store deler. Det samme gjelder for luftelyrene, som bør bygges opp på nytt om bygget skal renoveres.

Takrennene er også i dårlig forfatning, med en del, sannsynligvis, vekkblåste bordtakbeslag som skal hindre vanninntrenging

mellom taktekkingen og takrennene. Alt dette må skiftes ut hvis bygget skal brukes videre.
Teglpipa lengst mot syd er i dårlig forfatning, med manglende stein, og tildels glisne/åpne vertikalfuger.
Trapp fra øvre plan i kinosalen og ut er i dårlig forfatning, og bør renoveres ved en ev. videre bruk.
Hovedinngangsdøra mot nord har knuste ruter.



Avblåst papplag



Ødelagte luftelyrer



Knust glass i ytterdør



Råte v/vindski og avrevet papp

Innvendige forhold

Når det gjelder de innvendige forholdene så vil den ev. framtidige bruken av bygget være helt avgjørende for hva som må gjøres/ev. ikke gjøres her.

Bortsett fra at bygget har en antatt solid betongplate i grunnen, solide støpte ringmurer samt ok primærkonstruksjoner for veggoppbygning og takkonstruksjonen, så må det påregnes større investeringer for de resterende bygningselementene.

Om bygget blir revet er det viktig å huske på at dette er søknadspliktig, og at det vil innebære en del kostnader for en slik prosess.



Garderobe-/toalettanlegg er demontert



Fuktgjennomgang ved luftelyre



Fuktmerker og saltgjennomslag v/pipe



Fuktgjennomgang på ringmur ved scenetrapp

Tekniske installasjoner

Utstyret for det gamle fyrrommet er utdatert og må påregnes demontert og fjernes.



Den gamle oljefyren



Det gamle fyranlegget



Sikringskap med gamle porselenssikringer

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	53	29	24	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Gang	Matbod
2. etasje	56	56	0	Trapperom , Stue , Kjøkken	
Loft	39	39	0	Trapperom , Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kott
Sum	148	124	24		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	23	0	23		Åpen parkeringsplass
Sum	23	0	23		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

ÅIF Gjenbruksbutikk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kjeller	117	0	117		Lagerareal, Teknisk rom
1. etasje	580	580	0	Butikkarealer, Mottaksrom/lager, Toalettrom	
Sum	697	580	117		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Tidl. Åndalsnes kino

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kjeller	17	0	17		Fyrrom, Trapperom
Inngangsetasje	118	118	0	Vestibyle, Trapperom , Toaletter, Billettsalg	
Hovedplan	510	472	38	Hall m/trapp , Kinosal, Scene, Bakscene, Garderober	Teknisk rom , Lagerrom 1, Lagerrom 2, Hvilerom
Sum	645	590	55		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2023	Lars Even Østigård	Takstingeniør
14.8.2023	Lars Even Østigård	Takstingeniør
16.8.2023	Lars Even Østigård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	652		0	506 m ²	Statens kartverk	Eiet

Adresse

Ringgata 15

Hjemmelshaver

Storgata 30 AS

Organisasjonsnr

979916817

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	26	265		0	683.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringgata 13 A

Hjemmelshaver

Vangen Odd Steinar og Vangen Ellen Karin

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	26	268		0	1455 m ²	Statens kartverk	Eiet

Adresse

Ringgata 15

Hjemmelshaver

Storgata 30 AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	304		0	194 m ²	Statens kartverk	Eiet

Adresse

Ringgata 13

Hjemmelshaver

Odd Steinar Vangen og Ellen Karin Vangen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	27	159		0	884 m ²	Statens kartverk	Festet

Adresse

Storgata 30

Hjemmelshaver

Opplysningsvesenets fond

Kommentar

Ca-beløp for festeavgiften

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet nær sentrumsrelatert infrastruktur. Eiendommen har gode lys- og utsiktsforhold. Områdene rundt består av ulik og variert bebyggelse, til boligformål, skole-/undervisnings- og flere ulike typer næringsvirksomhet. Sentrumsnær tomt med relativt korte avstander til veg, jernbane og kai, og det er bra med parkeringsareal på egen tomt

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Kommunedelplan av Åndalsnes sentrum, stadfestet 21.05.2013. Eiendommen ligger i området 1B_7, og har følgende formål ifølge bestemmelsene: § 10 Boligformål (PBL § 11-7 nr. 1) 1 Boligområder for urban bebyggelse. De nåværende boligområdene, markert med B1_1, og de framtidige boligområdene, 1B_3 til 1B_12, skal være boligområder med mer urban karakter der mindre private enkeltmannsforetak, kontor, forretninger og tjenester kan tillates dersom disse ikke generer nevneverdig publikumstrafikk. Det kan tillates fortetting hvis følgende vilkår er oppfylt og med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan:

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

Om tomten

Tomta antas å bestå av sandgrunn. Den er relativt flat tatt i betraktning av sin størrelse, kun med 1-2 m høydeforskjell fra syd til nord. Irregulær formet tomt med adkomst både fra Storgata, Ringgata og Vangsvegen. Det er ikke opplyst noe om forurensing av miljø i grunnen eller tilsv.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 410 000	1999	Samlet salgssum ved kjøpsdato

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	SP664771			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	07.08.2023		Gjennomgått	7	Nei
Kommunedelplan for Åndalsnes	21.05.2013		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	15.08.2015		Ikke gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	07.08.2023		Gjennomgått	6	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak 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 Rapportensammendrag 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elektro-faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/JK1750>

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



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TAKSTDOKUMENT

Ringgt. 13/15, 6300 ÅNDALSNES

Gnr 27: Bnr 159, bnr 304, bnr 652 m.fl.
1539 RAUMA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Lars Even Østigård Takstmann MNTF
Telefon: 926 88 020
E-post: larseventott@yahoo.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Østigård Lars-Even
Skogstien 4, 6300 ÅNDALSNES
Telefon: 92 68 80 20
Organisasjonsnr: 970 361 804

Dato befaring: 05.06.2018
Utskriftsdato: 08.06.2018
Dato verdisetting: 08.06.2018
Oppdrag nr: 18035





1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Tidligere dagligvarebutikk	7
3.4.2 Privat boligdel	7
3.4.3 Tidligere kinolokale	8
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	12
5.1 Tomteverdi	12
5.2 Teknisk verdi	12
5.3 Nettokapitalisering	13
5.4 Sammenlignbare priser	13
5.5 Kontantstrømsanalyse	14
5.6 Følsomhetsanalyse	16

2 Sammendrag

**Konklusjon/
markedsvurdering:** Kombinert nærings- og boligeiendom i Ringgt. 13/15, med sentral beliggenhet på Åndalsnes. Taksten gjelder antatt utleie for boligdelen og for butikkdelen. Det antas at utleie av det gamle kinobygget vil være vanskelig, og det er derfor kun tatt med en forsiktig leie på 300,- kr/m² i halvparten av beregningsperioden som er på 10 år. Evt. kostnader til ombygging/renovering av lokalene vil derfor måtte gjøres av leietaker. Det er ikke lagt inn kostnader for riving av kinobygget. Dette må evt. nye eiere ta stilling til når det evt. kan være aktuelt. Dette er en sentral eiendom på Åndalsnes, med nærhet til alle bynære funksjoner.

Basert på disse vurderinger, besiktigelse, beregninger og generell markeds kunnskap antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Kunde/revirent: Storgt. 30 AS
Storgt. 30, 6300 ÅNDALSNES. Tlf. 93087310

Verdi: **Kr. 8 050 000**

Dato verdisetting: 08.06.2018

Takstmann: **Lars Even Østigård Tlf.: 92 68 80 20**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

ÅNDALSNES, 08.06.2018



Lars Even Østigård Takstmann MNTF
Sivilarkitekt MNAL
Telefon: 92 68 80 20



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskriften	05.06.2018		Innhentet	5
Situasjonskart	05.06.2018		Innhentet	1
Tegninger			Fremvist	1

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Kombinert nærings- og boligeiendom i Ringgt. 13/15, sentralt på Åndalsnes.

Hva slags verdi (markedsverdi ec) Markedsverdi

Kunde/revirent: Storgt. 30 AS
Storgt. 30, 6300 ÅNDALSNES. Tlf. 93087310

Formålet med oppdraget Finne dagens markedsverdi på grunnlag av eksisterende leieinntekter

Takstmannens status og erfaring Erfaring med bolig- og næringstaksering i 25 år

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 05.06.2018
Lars Even Østigård. Sivilarkitekt MNAL. Tlf. 926 88 020
Odd Steinar Vangen. Tlf. 970 87 310
Ellen Karin Vangen (delvis).
Tony Berg (delvis).

Unntakelser ved inspeksjon

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Kommunedelplan av Åndalsnes sentrum, stadfestet 21.05.2013. Eiendommen ligger i området 1B_7, og har følgende formål ifølge bestemmelsene: § 10 Boligformål (PBL § 11-7 nr. 1) 1 Boligområder for urban bebyggelse De nåværende boligområdene, markert med B1_1, og de framtidige boligområdene, 1B_3 til 1B_12, skal være boligområder med mer urban karakter der mindre private enkeltmannsforetak, kontor, forretninger og tjenester kan tillates dersom disse ikke generer nevneverdig publikumstrafikk. Det kan tillates fortetting hvis følgende vilkår er oppfylt og med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan: - Hver boenhet har minst 15 m ² privat uteoppholdsareal (biloppstilling regnes ikke med) - Bygningens utforming samsvarer med omkringliggende bebyggelse - Bebyggelsen holder seg innenfor avstandskravene mot veg og nabo - Bebyggelsen holder seg innenfor regulert byggegrense og byggehøyde
Hjemmelsovergang:	Beløp: Kr. 3 410 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 27 Bnr: 159
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 136,8 m ² Arealkilde: Statens kartverk-"Se Eiendom".
Hjemmelshaver:	Storgata 30 AS
Adresse:	Ringgata 13, 6300 ÅNDALSNES
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1999
Matrikkel:	Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 27 Bnr: 304
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	194,3 m ² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Ellen Karin Vangen og Odd Steinar Vangen
Adresse:	Ringgt. 13, 6300 ÅNDALSNES
Matrikkel:	Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 26 Bnr: 265
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	683,3 m ² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver:	Ellen Karin Vangen og Odd Steinar Vangen
Adresse:	Ringgt. 13, 6300 ÅNDALSNES
Matrikkel:	Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 26 Bnr: 268
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 455 m ² Arealkilde: Se eiendom

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 159, bnr 304, bnr 652 m.fl.
Kommune: 1539 RAUMA KOMMUNE
Adresse: Ringgt. 13/15, 6300 ÅNDALSNES

Østigård Lars-Even
Skogstien 4, 6300 ÅNDALSNES
Telefon: 92 68 80 20



Hjemmelshaver: Storgt. 30 AS
Adresse: Ringgt. 15, 6300 ÅNDALSNES
Matrikkel: **Kommune: 1539 RAUMA Gnr: 27 Bnr: 652**
Eiet/festet: Eiet
Areal: 506,3 m² Arealkilde: Se eiendom
Hjemmelshaver: Storgt. 30 AS
Adresse: Ringgt. 15, 6300 ÅNDALSNES

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse Kombinert næringsbygg med utleie til næringsformål i u.etg. og 1. etasje, og forøvrig til privat boligformål.

Tomtens form Irregulær formet tomt med adkomst fra Storgata og Ringgata.

Grunnforhold og fundamentering Tomta antas å bestå av sandgrunn. Alle fundamentene er av støpt betong.

Topografi, utsikt, sol, skygge Ok beliggenhet med gode lys- og utsiktsforhold i Åndalsnes sentrum.

Miljø og forurensning Det er ikke opplyst noe om forurensning av miljø i grunnen eller tilsv.

Spesielle forhold

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år Byggene er oppført i flere perioder og over lang tid. Kinobygget antas å være oppført av tyskerne under siste krig. Boligen ble bygget i 1958, og butikkarealene er oppført i mange perioder, fra ca. 1970-tallet og videre helt fram til 1998-99, da det siste butikktilbygget ble oppført lengst sydøst på tomteeiendommen.

Områdene rundt Områdene rundt består av ulik og variert bebyggelse, til boligformål, skole-/undervisnings- og flere ulike typer næringsvirksomhet.

Transport og kommunikasjon Gode transport- og kommunikasjonslinjer

Infrastruktur Sentrumsnær tomt med relativt korte avstander til veg, jernbane og kai

Parkering Bra med parkeringsareal på egen tomt

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Tidligere dagligvarebutikk

Bygningsdata



Byggeår: 1970

Anvendelse: Tidligere dagligvare, nå bruktbuikk

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	123	111	Lagerareal, ventilasjonsrom
1. etasje	610	582	Butikkarealer
Sum bygning:	733	693	

Kommentar areal

Det har vært utført tilbygginger i mange trinn, den siste og største utvidelse ble gjort i 1998-99.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Dagligvarebutikken har vært utviklet over flere år og i flere byggetrinn, den siste utvidelsen ble gjort i 1998. Det er noen år siden Rema flyttet fra disse lokalene, og pr.d.d. brukes de til gjenbruksbutikk for Åndalsnes idrettsforening. De eldste konstruksjonene er hovedsaklig bygget i treverk og betong, med etasjeskillere i betong. Det siste tilbygget er oppført som et elementbygg med betongsøyler, betongdekker og betongelementer i takkonstruksjonene. Det har flatt tak med folietekking. Ifølge opplysninger fra eier er bygget dimensjonert for å kunne påbygges med en etasje til. Bygget vil nok ha behov for utbedringer/renoveringer med det første, men dette vil i høy grad være avhengig av hvilken virksomhet som skal benytte seg av lokalene.

3.4.2 Privat boligdel

Bygningsdata



Byggeår: 1958

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	64	56	V.fang, gang/trapp, vaskerom og boder.
2. etasje	64	56	Trapp, stue og kjøkken
Loft	41	37	Trapp, bad, toalett og 3 soverom
Sum bygning:	169	149	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Banketter og fundamenter av betong.

Tradisjonelt bolighus fra slutten av 1950-tallet, bygget i mur- og trekonstruksjoner. Det har kun vært gjort mindre vedlikeholds- og renoveringsarbeider opp gjennom årene. Det er gjort noen tilbygginger utvendig i form av en avskjermet carport, samt en del uteplasser i 2. etasje, tildels overbygget.

Ellers har boligen panelte vegger og takteking av plane eternitskifer.

Det må påregnes endel renoverings- og utbedringsarbeider på boligen hvis den fortsatt skal benyttes til dette formålet.

3.4.3 Tidligere kinolokale

Bygningsdata

Byggeår: 1943 Kilde: Antatt alder



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	127	118	Inngang, vestibyle, toaletter
2. etasje	570	547	Hall/trapp, kinolokale, scene og scenerom
Sum bygning:	697	665	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Den gamle kinoen på Åndalsnes ble antatt bygget av tyskerne under siste krig. Den har ikke vært i bruk som kino eller tilsv. på mange år, og vil nok etter dagens krav og standard være lite egnet til dette i dag. Den er imidlertid solid bygget, med betongfundamenter og trekonstruksjoner i yttervegger og tak. Den har tradisjonell papptekking på taket.

Det har vært noe utleie av lokalene de siste årene, men den har i lengre tid ikke vært i bruk.

Hvis bygget skal transformeres til annen bruk må det påregnes betydelige investeringer. Det mest sannsynlige vil nok være at den er et rivningsobjekt.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Privat boligdel											
-Forsamlingslokale											
Utleie til boligformål	U.- og 1. etg.	697 m ²	209 100	300	7/2018	6/2028	100			7/2028	100
Sum:			209 100								
Tidligere dagligvarebutikk											
-Butikkarealer mm.											
Utleie til næringsformål	1. etg.	610 m ²	610 000	1 000	7/2018	6/2028	100			7/2028	100
-Lagerlokaler											
Utleie til næringsformål	U.etg.	123 m ²	49 200	400	7/2018	6/2028	100			7/2028	100
Sum:			659 200								
Tidligere kinolokale											
-											
Utleie av kinoarealer					7/2018	6/2023	100			7/2028	100
Sum:											
Total:			868 300								

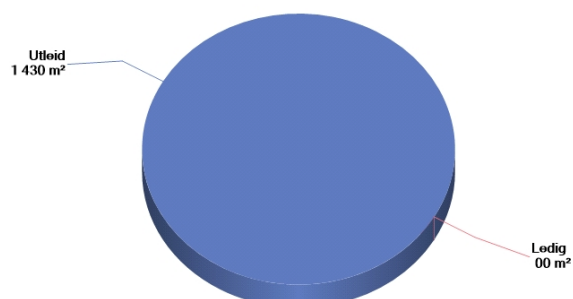
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Privat boligdel											
-Generell utleie											
Utleie til boligformål	U.- og 1. etg.	697 m ²	209 100	300	7/2018	6/2028	100			7/2028	100
Sum:				209 100							
Tidligere dagligvarebutikk											
-Generell utleie											
Utleie til næringsformål	1. etg.	610 m ²	610 000	1 000	7/2018	6/2028	100			7/2028	100
Utleie til næringsformål	U.etg.	123 m ²	49 200	400	7/2018	6/2028	100			7/2028	100
Sum:				659 200							
Tidligere kinolokale											
-Generell utleie											
Utleie av kinoarealer					7/2018	6/2023	100			7/2028	100
Sum:											
Total:			868 300								

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eiendom med ulik bygningsmasse, ca. 700 m fra sentrum av Åndalsnes (Rådhusplassen).
Markedsutsikter	Markedsutsiktene anses å være positive med en såpass sentral beliggenhet på Åndalsnes.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
		0				
Butikkarealer mm.	610	1 000	610 000	610		
Forsamlingslokale	697	300	209 100	697		
Lagerlokaler	123	400	49 200	123		
Sum	1 430		868 300	1 430		

Matrikkel: Gnr 27: Bnr 159, bnr 304, bnr 652 m.fl.
Kommune: 1539 RAUMA KOMMUNE
Adresse: Ringgt. 13/15, 6300 ÅNDALSNES

Østigård Lars-Even
Skogstien 4, 6300 ÅNDALSNES
Telefon: 92 68 80 20



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)

Tap ved ledighet, 2%

Normale eierkostnader, årlig

FDV-generelt for utleid areal. Det antas 50,- kr/m² for underetasjen som gir kr. 6.150,- pr år. I hovedetasjen antas kr. 150,- pr. m², tilsammen kr. 91.500,- pr. år. Totalt gir dette en samlet FDV-kostnad på kr. 97.650,- det første året.

97 650

Gnr. 27/ bnr. 159 er på festet grunn, der eier oppgir en årlig festeavgift på kr. 8.000,-.

8 000

FDV-kostnader antas til kr. 50,- pr m² noe som gir en årlig kostnad på kr. 52.275,- det første året.

34 850

140 500

Eiendommens inntektsoverskudd

- 140 500



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:		3 975,7 m²
Fradrag: Fradrag for seksjonene 1, 2, 5 og 9 (utregnet i forhold til seksjoneringsbrøkene).	432,7 m ²	432,7 m ²
Sum areal:		3 543,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:		3 188 700
Korreksjon:Tillegg for div. investeringer på tomta, jfr. asfaltering, tilknytning etc.	250 000	250 000
Verdi tomt:		3 440 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Tidligere dagligvarebutikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	12 200 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	4 900 000	
Sum teknisk verdi – Tidligere dagligvarebutikk		7 300 000

Privat boligdel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 999 800	
Tillegg for overbygget uteplass, carport etc.	150 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	850 000	
Sum teknisk verdi – Privat boligdel		1 299 800

Tidligere kinolokale

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 504 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	5 100 000	
Sum teknisk verdi – Tidligere kinolokale		4 404 000

Sum teknisk verdi bygninger

13 003 800

5.3 Nettokapitalisering

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	- 140 500
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. - 140 500) når realrenten er 7,50%	-1 873 333
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
1	Lensmannsgården	Andalsnes	386	5 150 000	13 342	2013	1,00	13 342	1,60	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	1,15	15370
2	Øran næringsbygg	Andalsnes	1 152	17 706 180	15 370	2015	1,00	15 370	1,60	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	1,15	17706
3	Amundsen & Aak Eiendom AS	Andalsnes	790	6 071 130	7 685	2016	1,00	7 685	1,60	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	1,15	8853
4	Isfjordsvn. 4	Andalsnes	1 193	18 336 348	15 370	2016	1,00	15 370	1,60	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	1,15	17706
5	Havnegt. 6	Andalsnes	386	5 695 488	14 755	2016	1,00	14 755	1,60	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	1,15	16998
6	Øran Vest	Andalsnes	4 289	63 944 057	14 909		1,00	14 909	1,60	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	1,15	17175
Gjennomsnitt pris pr. m2:																15 635	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Ringgt. 13/15, 6300 ÅNDALSNES	1 599	15 635	24 999 919

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
Spesielt		
Sammendrag		



5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,50 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	140 500 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,50 %	År:	2018
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	7
Diskontert rente:	10,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	1,50 %		
Generell ledighet:	2,0 % F.o.m. år: 2018		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2018	434 150	70 250		8 683	355 217	355 217
2019	890 008	142 608		17 800	729 600	663 273
2020	912 258	144 747		18 245	749 266	619 228
2021	935 064	146 918		18 701	769 445	578 095
2022	958 441	149 122		19 169	790 150	539 683
2023	982 402	151 358		19 648	811 395	503 813
2024	1 006 962	153 629		20 139	833 194	470 316
2025	1 032 136	155 933		20 643	855 560	439 038
2026	1 057 939	158 272		21 159	878 508	409 831
2027	1 084 388	160 646		21 688	902 054	382 559
2028	555 749	81 528		11 115	463 106	178 547
Nåverdi av resultat, sum:						5 139 599

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

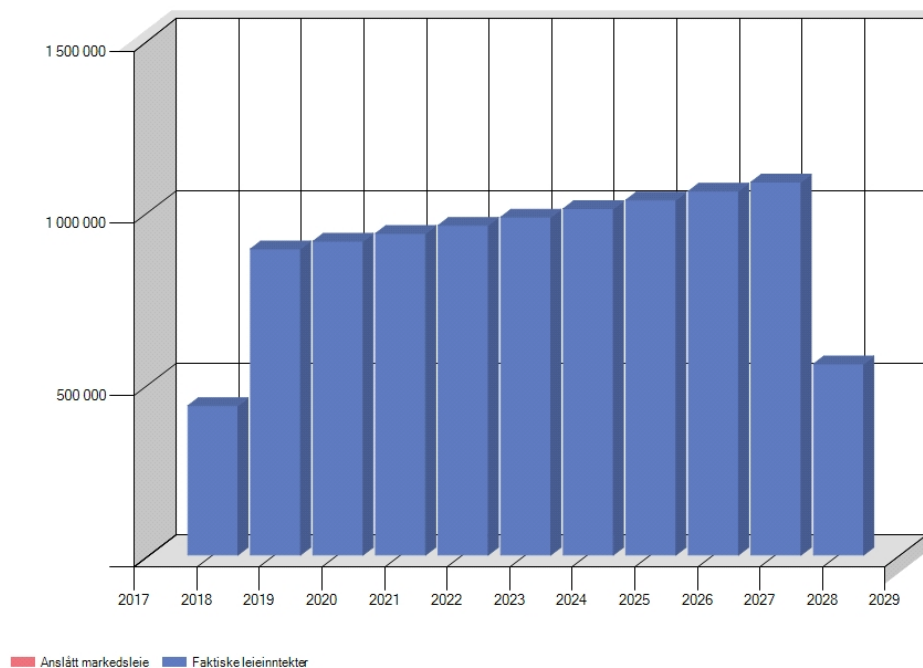
Estimert	Kalkulert
	12 349 486
	4 761 262
5 139 599	9 900 861

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.	
Det antas at det må investeres en del for manglende oppgraderinger, vedlikehold de seinere åra for butikkarealene(det vises til normal generell slitasje)	-1 350 000
Tilsv. renoveringer av boligen bør gjøres i nær framtid	- 500 000

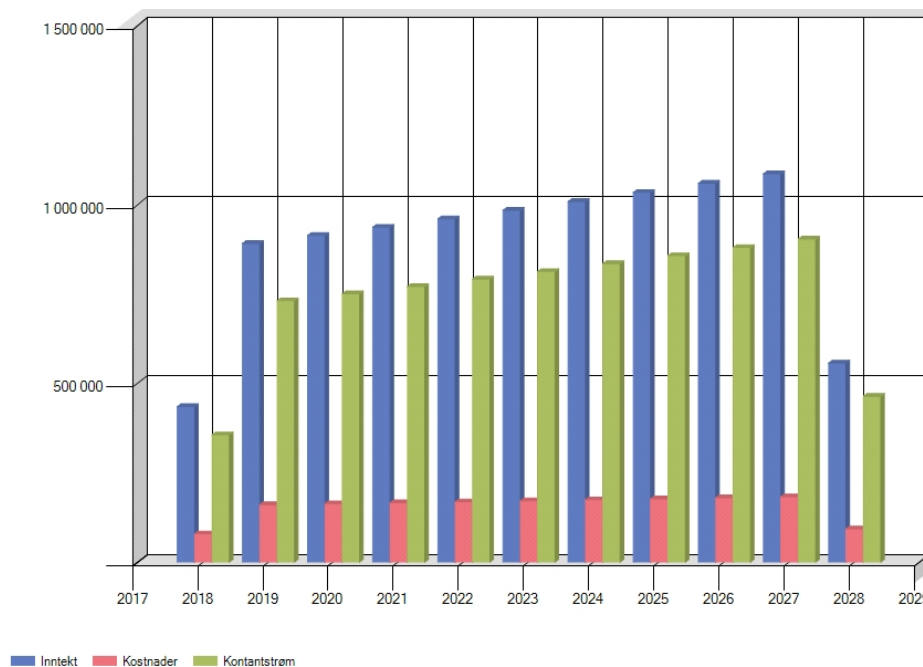


Sum korreksjoner:	-1 850 000	-1 850 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 289 599	8 050 861

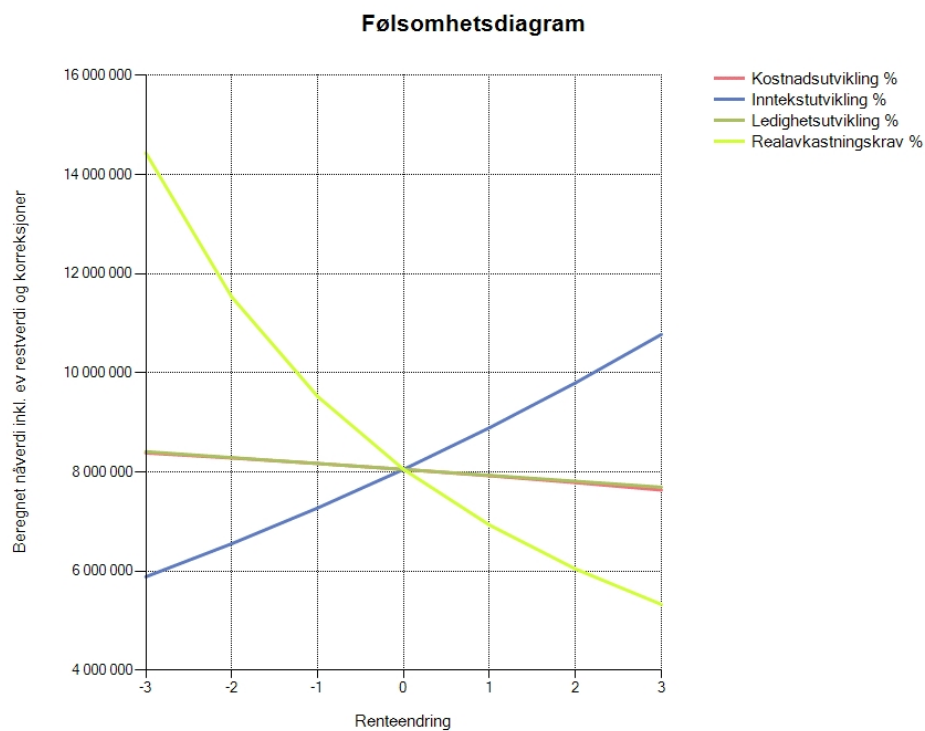
Leieinntekter og anslått markedsleie

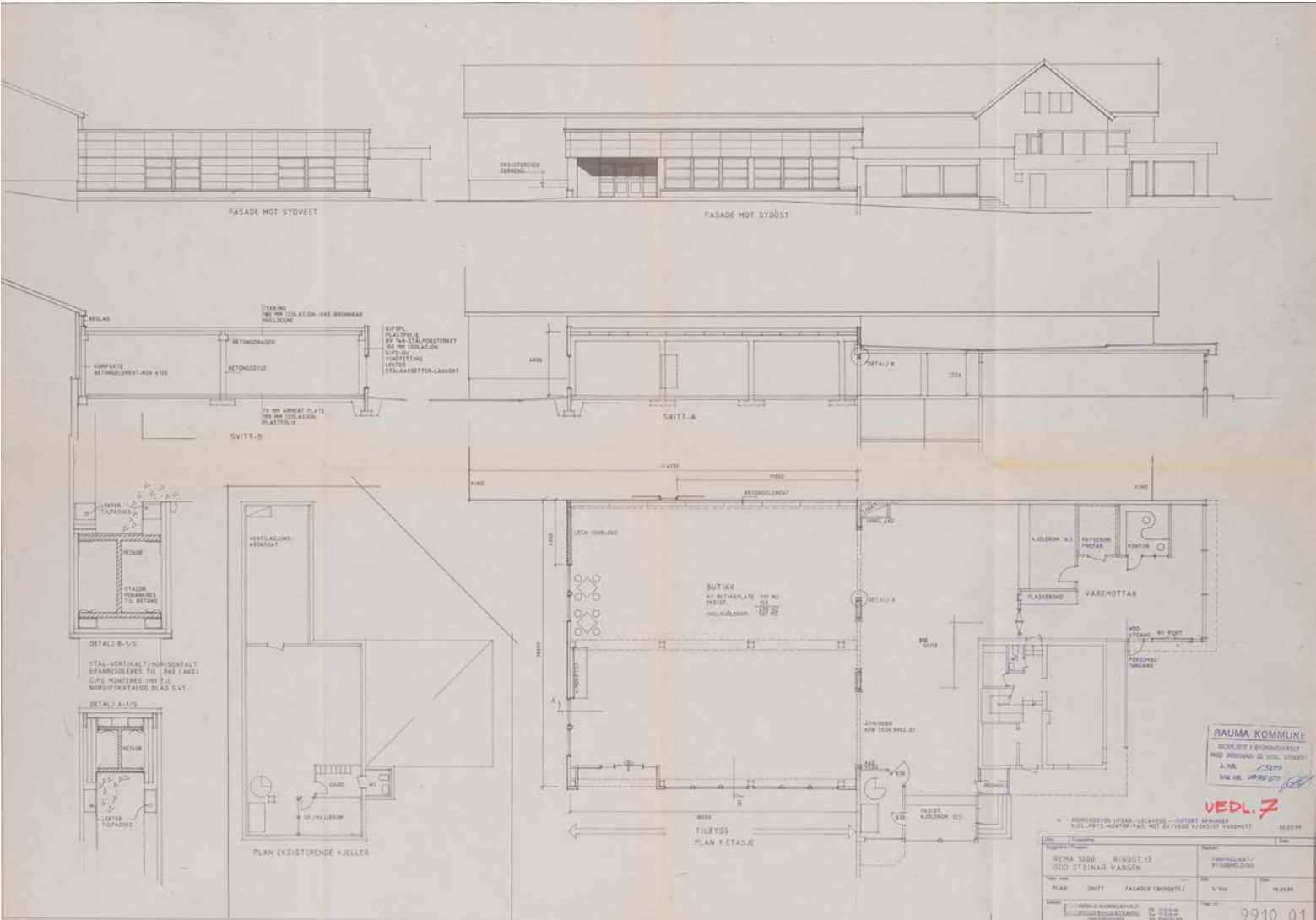


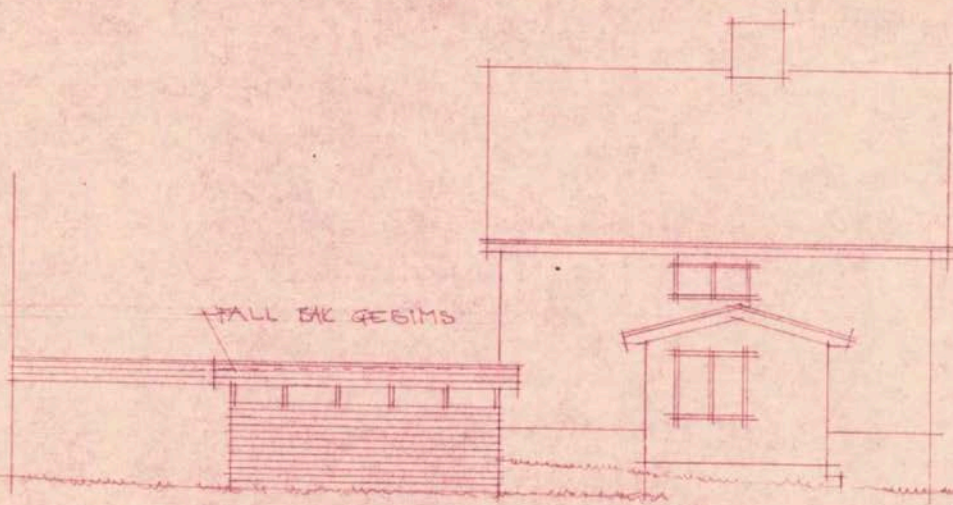
Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse







MOT SYDØST

RÅUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
NR 29165-10

KJØPMANN JOHN VANGEN, ÅNDALSNES
GARASJE
MOLDE, 13.9.65.
KNUT P. BUGGE,
ARKITEKT M.N.A.L.

MÅL 1:100
BL. 4

Veggarmery

Enkeltarmery i midte - $\phi 12 \times 20 \text{ cm}$ i kapp, P

Dekketjkele - 12 cm. Krysarmery i bun: $\phi 10 \times 20 \text{ cm}$ i kapp, P

Existensvegg skilles fra med 12" asfoltarmert parti
kryssplate

Veggarmery (dobbeltarmery)

Med eks. kapp $\phi 10 \times 20 \text{ cm}$ i kapp (vent-20 mm)
Med fr. side Vertikal - $\phi 12 \times 20 \text{ cm}$ (vent-20 mm)
Horisontal (fr. side) - $\phi 10 \times 20 \text{ cm}$

Veggarmery

Enkeltarmery med eks. side
Vertikal - $\phi 12 \times 20 \text{ cm}$ (vent-15 mm)
Horisontal - $\phi 12 \times 20 \text{ cm}$, P

Existensvegg armery huller og forses med ny armery

UTVIDELSE

Dekketjkele - 15 cm

For. arm $\phi 10 \times 20 \text{ cm}$, eks. (12 cm i kapp og bun)

Armery vegg bestemmes på stedet (eller postordreforbudet)

Merke til enderisene, utlatte og røpingsmuligheter

3 bun (vent) $3 \phi 8 \times 8 \text{ cm}$, P

3 bun $3 \phi 8 \times 8 \text{ cm}$, fordel som vist

Veggarmery for 20 cm vegg (dobbeltarmery)

Med eks. side $\phi 10 \times 20 \text{ cm}$, P i kapp (vent-20 mm)

Med fr. side Vertikal - $\phi 12 \times 20 \text{ cm}$, P (vent-15 mm)

Horisontal (fr. side) - $\phi 10 \times 20 \text{ cm}$, P

Betong C 25, vorens

Kamdal Ki 40 og Ki 40 S

Snitt og detaljer: se egne tegninger

Dekke:

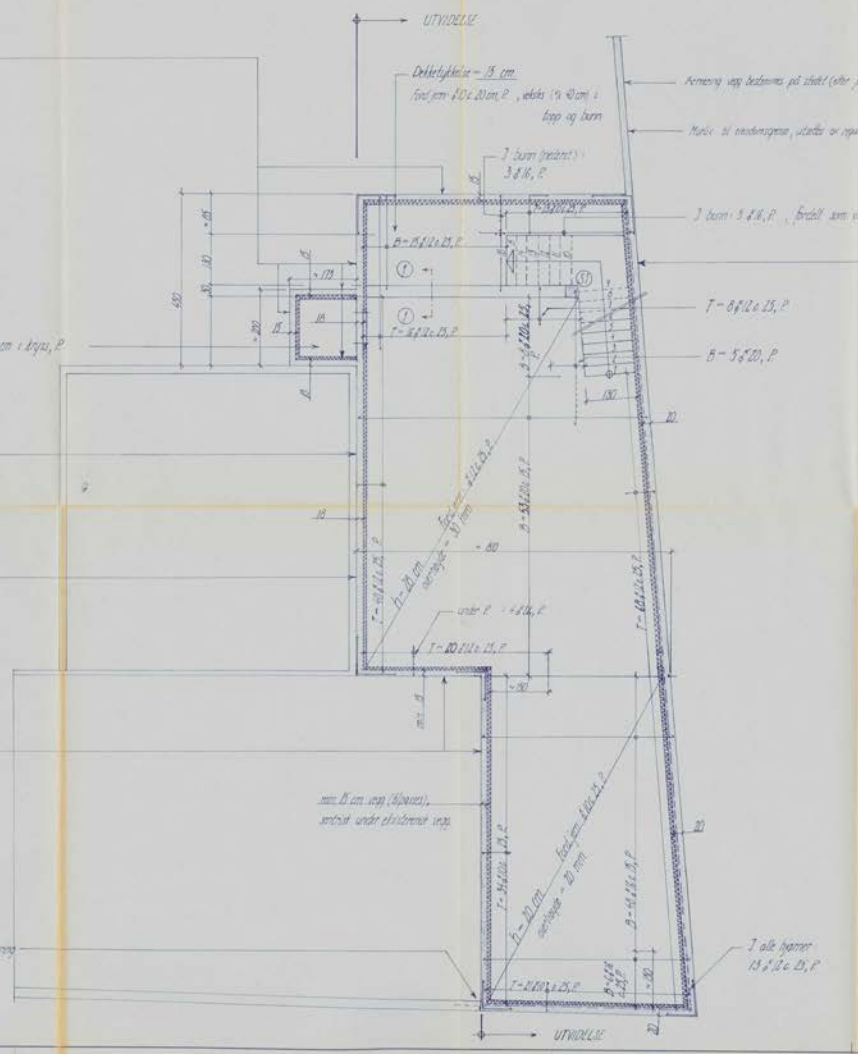
Underlagsklasse av platt

Overdekning - 20 mm, i kapp (T) og bun (B)

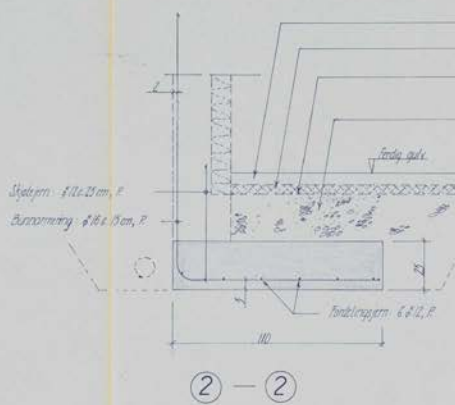
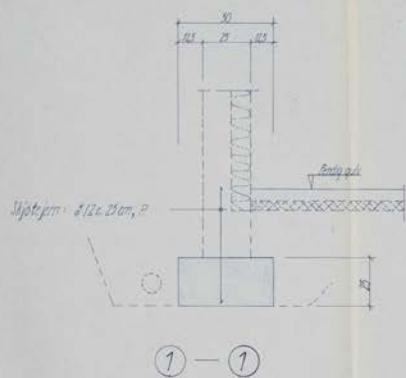
All armery skal være bygget opp for sløyfe for til

Vegger:

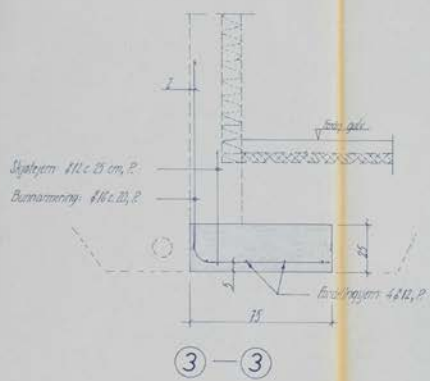
Fastlagt isolasjon - 20 cm Spax (med slattet vegg)



KJØPM. JOHN VANGEN	
ÅNDALSNES	
UTVIDELSE 1977	Skala: 1:50
DEKKE OVER KJELLER	Bl. nr. 3
Selmer I. Thomassen Arkitekt og Byggherre Postboks 18, Molde - Telefon 0722 31884	
Tegn. nr. 3	Bl. nr. 3



10 cm betongplate, armeret og støppløst dekket. 3 barn reit R 109
 3 cm Sandullst. foliet.
 0,15 mm plastfilm, 0,15 mm tykkelse 25 cm grus lag (har også
 laget også sandgrønt
 Kvalitet grus (finvasking i topp)



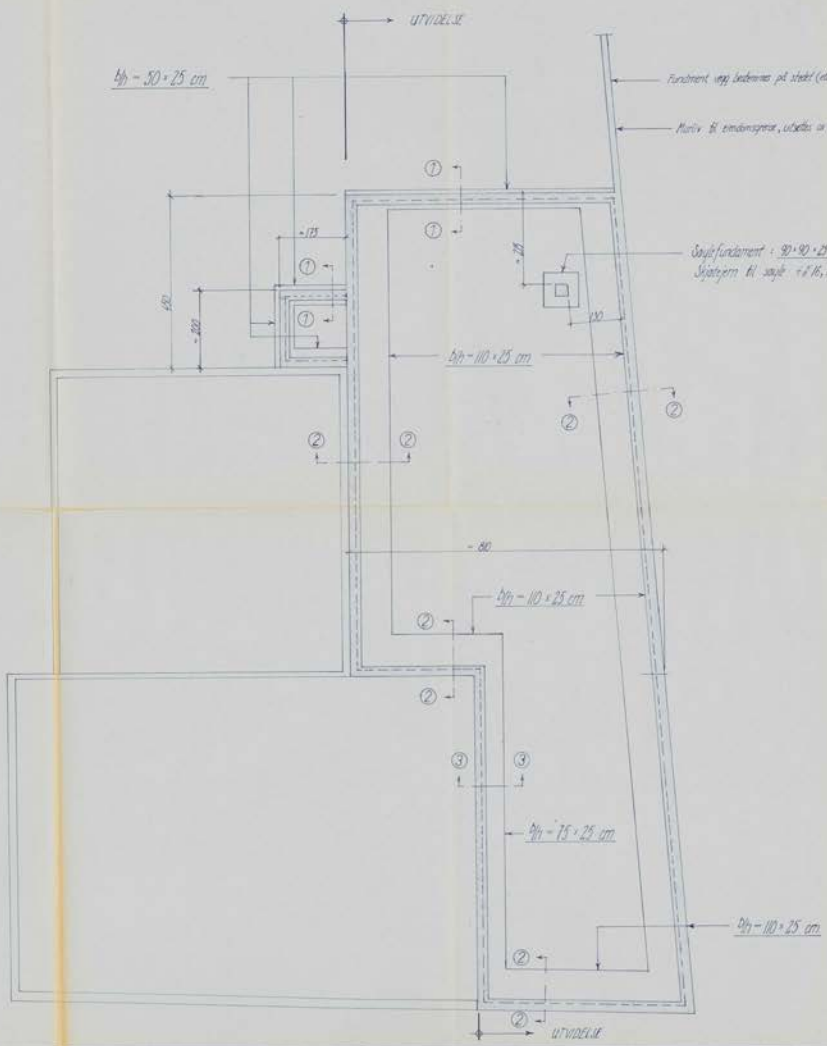
Betong C 25, vibreres.
 Karmstål Ks 40 og Ks 40 S.

Drerning
 For også legge innledning + lugeplatt. Anvendes med utspenning,
 etc. gjennom fundamentet. Drerningstørrelse skal merkes.

KJÖPM. JOHN VANGEN
 ÅNDALSNES

UTGIVELSE 1977	Skala	1:10	Dato	17.11.2017
FUNDAMENTDETALJER	Blad		Ark	47
Følgende er:		Følgende er:		
Selmer I. Thomassen		Følgende er: 2		

Åndalsnes 18 • Mobil: 9722 57 844



Betong C 25, vikres
 Kamstål R5 40 og R5 40 S.

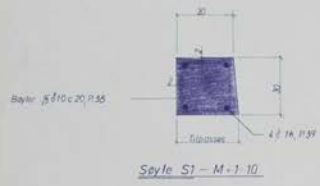
Stift og skjelver se egne tegninger

Fundamentet:
 All fundamentet bygges på utlevert grunn.
 Ordning i grunn: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

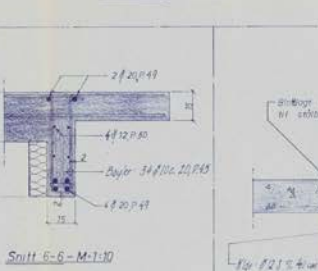
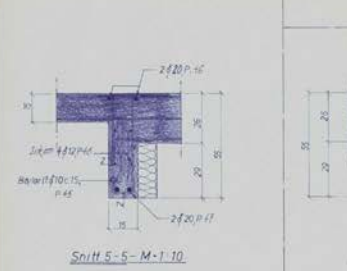
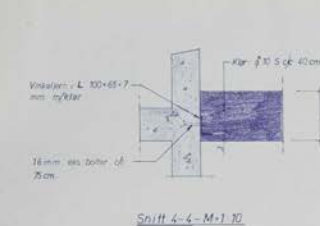
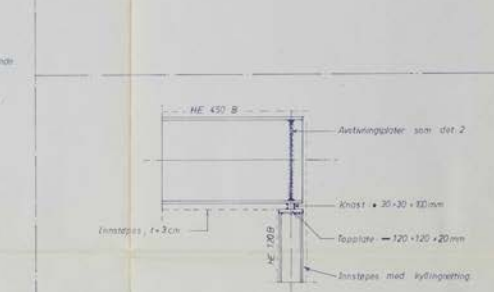
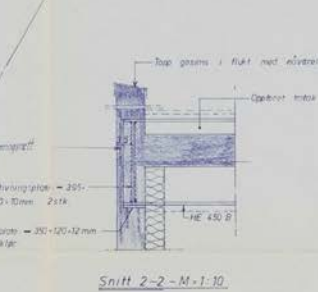
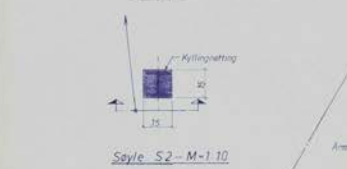
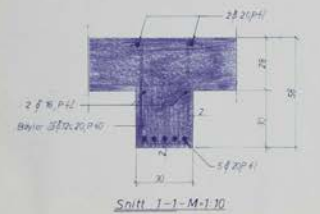
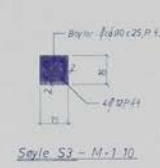
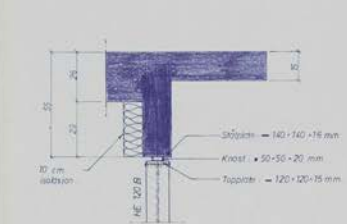
KJØPM. JOHN VANGEN
 ÅNDALSNES

UTVDELSE 1577	Skala	1:50	Dato	22.10.17
FUNDAMENTPLAN	Blad		Ark	17
Selskapet		Tegn. nr. 1		
Selmer T. Thomassen Rådgivende ingeniør i Agderregionen AS Bakkevollveien 18 - Malm - Tvedestrand 4712 18 844				

DEKKE OVER KJELLER



PLAN BUTIKKETASJE



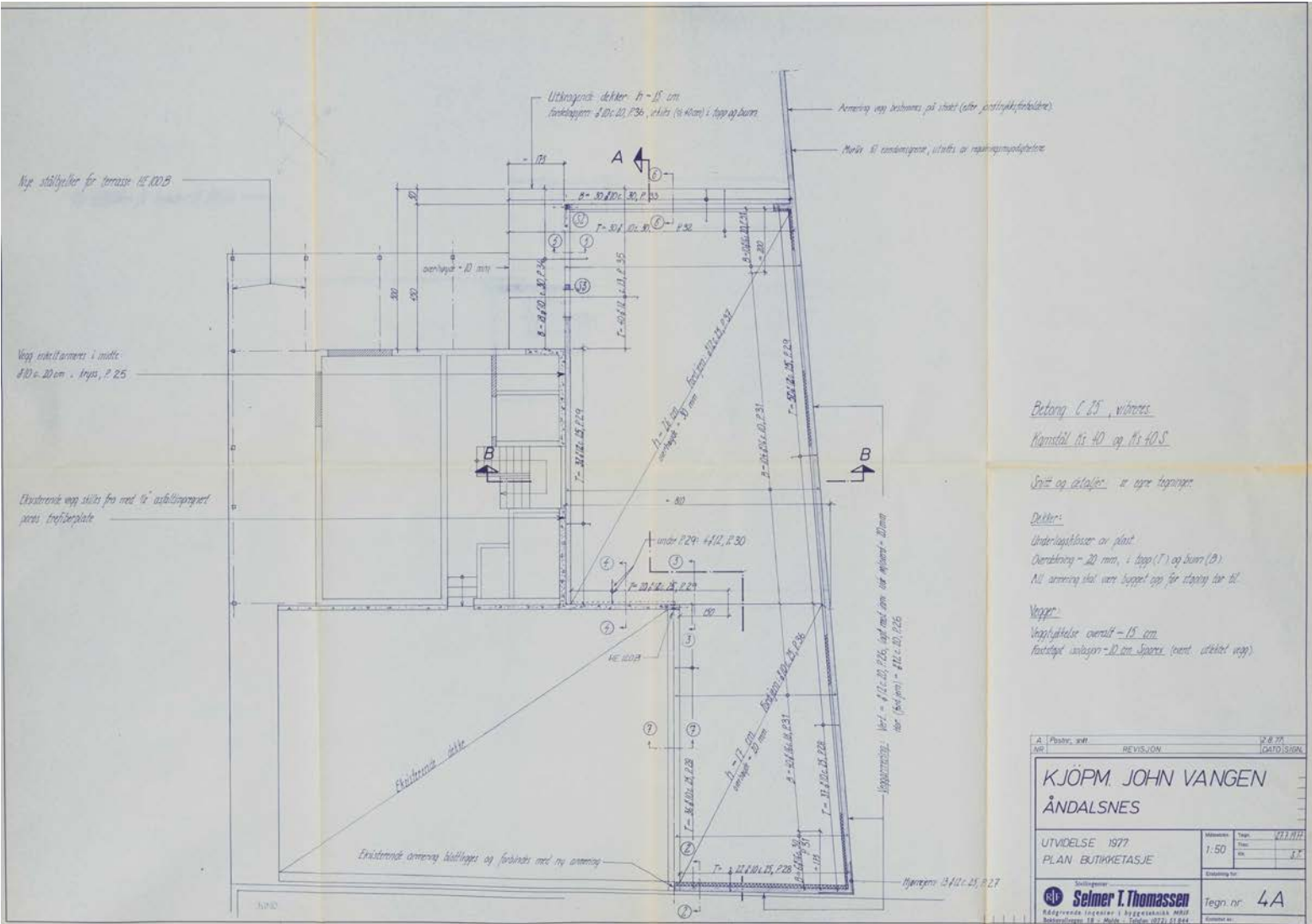
Betong C 25 (vibreres) overalt
 Kamstål Ks 40 og Ks 40S.
 OBS Svejs overalt ± 5 mm

KJÖPM JOHN VANGEN
 ÅNDALSNES

UTVIDELSE 1977	Skisse	1:10	2-8-67
DETALJER	Plan	1:20	
	Snitt		
	Etasjer		

Utdragsnr. 5

Selmer I. Thomassen
 Rådgivende ingeniør i byggesaker AS
 Teknologievei 11 - Oslo - Telefon 0275 5184



Betong C 25, våner
 Kamdal Kis 40 og Kis 40 S

Snitt og detaljer: se egne tegninger.

Decker:
 Underlagstøkker av plast
 Overbelegg - 20 mm, i topp (T) og grunn (B)
 All armering skal være lappet opp for stasjon for til.

Vegger:
 Veggtykkelse overalt = 15 cm
 Fastlagt utsløyng-D om spore (vent, drevet vegg)

A. Plaster, utt	REVISJON	2.8.77
REV		DETTO 3.8.77
KJØPM. JOHN VANGEN		
ÅNDALSNES		
UTVIDELSE 1977	Målestokk	Tegn. 22.1.77
PLAN BUTIKKETASJE	1:50	Skiss. 1.77
Utarbeidet av	Drøytning for	
Selmer T. Thomassen	Tegn. nr.	4A
Rådgraven 10, 4016 - Trondheim 2071 11 844	Skissert av	

Veggarmeng:

Innefornrens i midte - $\phi 12 \times 20$ cm i krys, P 7

Feltpåle for stålsøyler - $200 \times 200 \times 20$ mm
m/klar, nedsett i ok betongdekke

Forseskes i ok nedstøp for 2×25 cm Sundblitt

Dekketykkelse - 17.5 cm. Krysarmens i bunns - $\phi 10 \times 20$ cm i krys, P 17
Isolasjon 10 cm Sparex

Ekstern vegg skilles fra med 12 mm asbesttjennepapp, puss
brøyteplate

Veggarmeng: (skillefornrens)

Med uts. lapp $\phi 10 \times 20$, P 8 i krys (svind - 20 mm)
Med fr. side: Vertikal - $\phi 10 \times 20$, P 9 (svind - 20 mm)
Horisontal (for inn) - $\phi 10 \times 20$, P 8

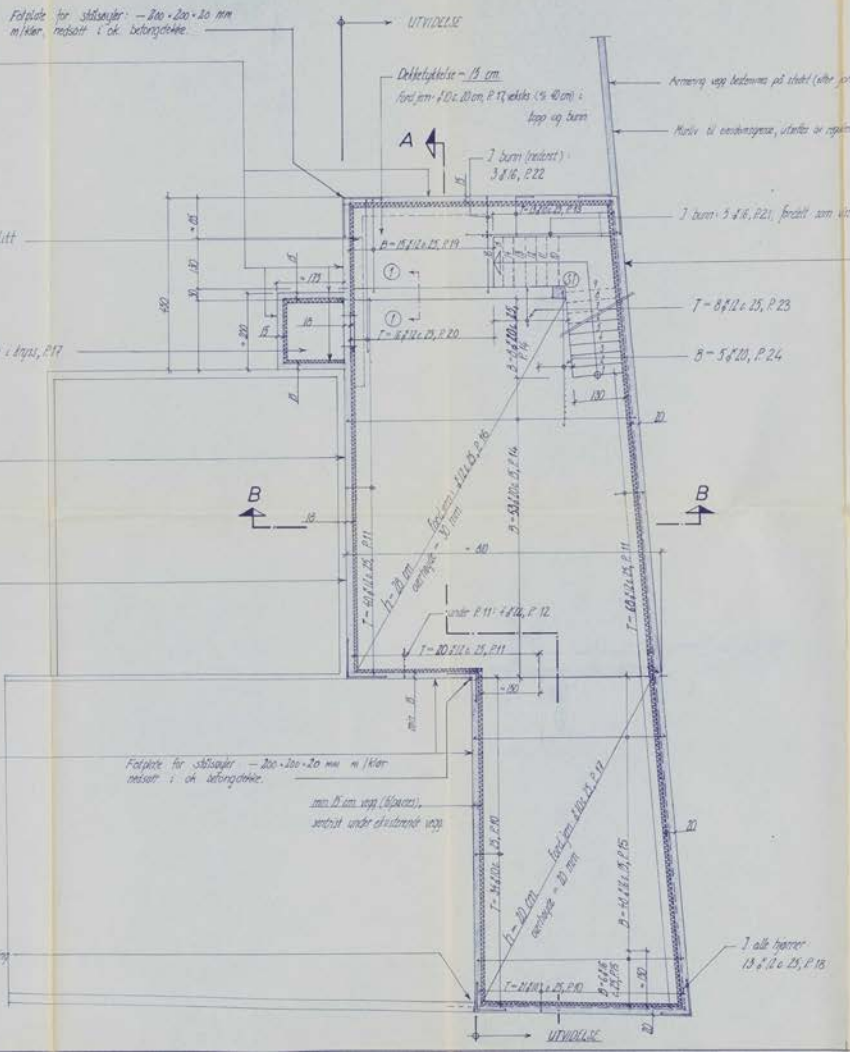
Veggarmeng:

Innefornrens med den fr. side
Vertikal - $\phi 12 \times 15$ cm, P 7 (svind - 15 mm)
Horisontal - $\phi 12 \times 20$ cm, P 7

Ekstern vegg armert med $13 \phi 12 \times 25$, P 15

Feltpåle for stålsøyler - $200 \times 200 \times 20$ mm m/klar
nedsett i ok betongdekke

100 mm 15 cm vegg (Sparex),
sett under ekstern vegg



Veggarmeng for 20 cm vegg (skillefornrens)
Med uts. side - $\phi 10 \times 20$ cm, P 8 i krys (svind - 20 mm)
Med fr. (inn) side: Vertikal - $\phi 12 \times 20$, P 7 (svind - 15 mm)
Horisontal (for inn) - $\phi 10 \times 20$ cm, P 8

Betong C 25, vibreres
Kamstål $\phi 40$ og $\phi 40.5$

Snitt og armering: se egne tegninger

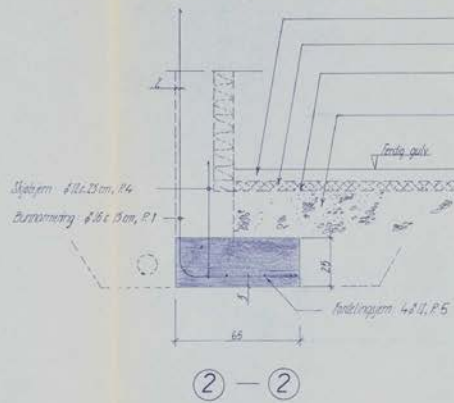
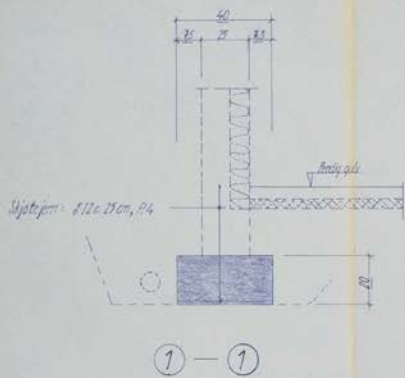
Dekker:

Underlagsplater av plate
Overbetong - 20 mm, i lapp (1) og bunns (2)
All armering skal være brygget opp for støping for til

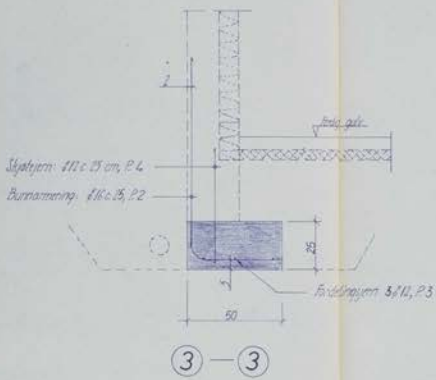
Vegger:

Faststøpt isolasjon - 10 cm Sparex (svind - skillet vegg)

A	Revisjon	REVISJON	2.8.77
4/0			DAVID SKRIV
KJØPM. JOHN VANGEN			
ÅNDALSNES			
UTVIDELSE 1977		Skala	1:27.5/37.5
DEKKE OVER KJELLER		1:50	1:27.5
Tegn. nr. 3A		Skala	



- 10 cm betongplate, overfl. og utslaget direkte i bunnsrett 1:100
- 5 cm Sandbøtt, f0,5
- 0,5 mm plastfilm, led utløst i forbindelse 25 cm ritt lag (kan også legges godt i selvsjener)
- Vårevald gull (Anvisning i tegning)



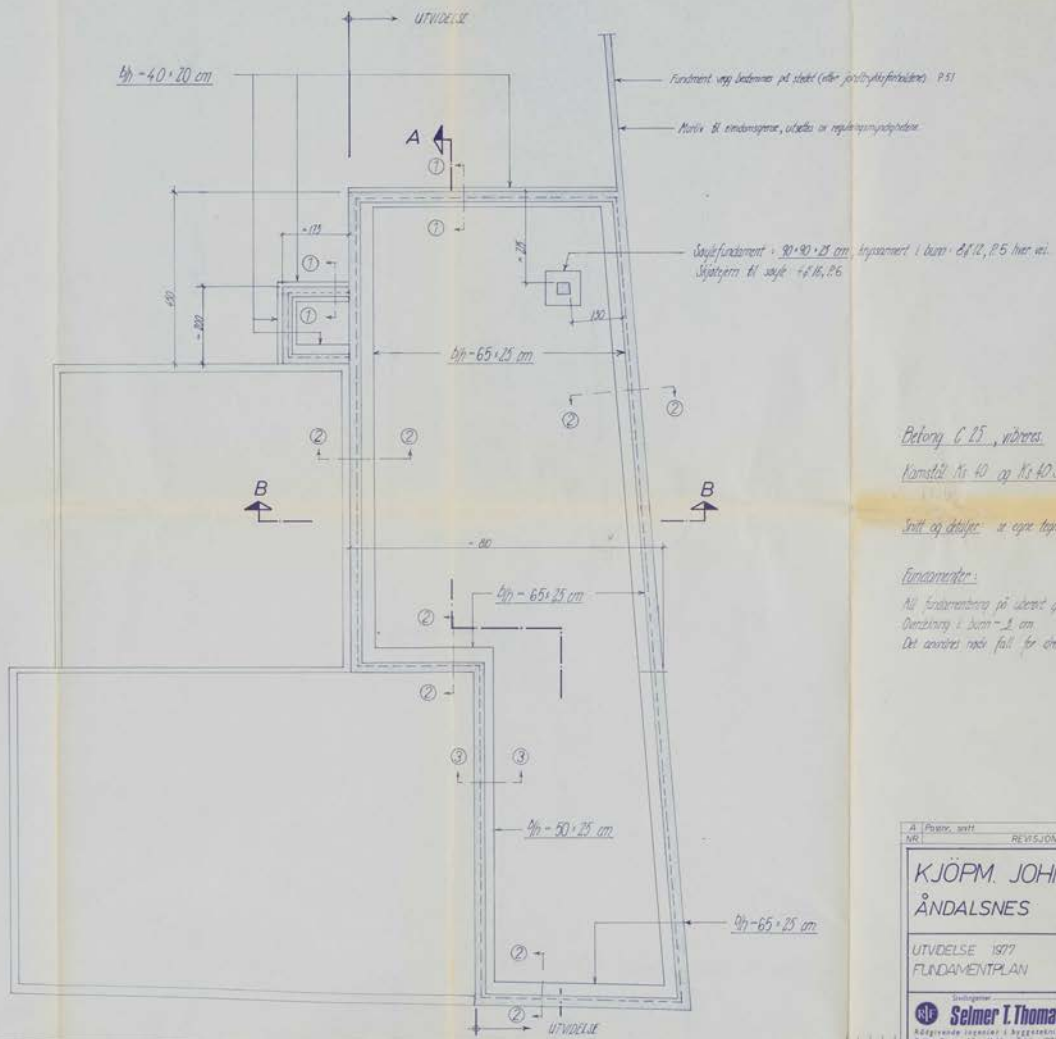
Betong C 25, vibreres

Kornstørrelse Ks 40 og Ks 40 S

Drenering

Kan også legges eventuelt i tillegg Anordnes med utløpssøner, etc. gjennom fundamentene. Drainsmasser kan montere

A	Prosjekt: KJØPM. JOHN VANGEN	28.7.77
N/P	REVISJON	(DATO) SIGN
KJØPM. JOHN VANGEN		
ÅNDALSNES		
UTGIVELSE 1977	Skala: 1:10	Bladnr: 2A
FUNDAMENTDETALJER		Bladnr: 2A
 Selmer T. Thomassen Rådgivende ingeniør i byggeteknikk ASIF Bakkeveien 18 - 1406 - Oslo - Telefon 0221 31 854		
Tegn nr. 2A		Bladnr: 2A



Betong C 25, vidress.

Komstil til 40 og til 40 S.

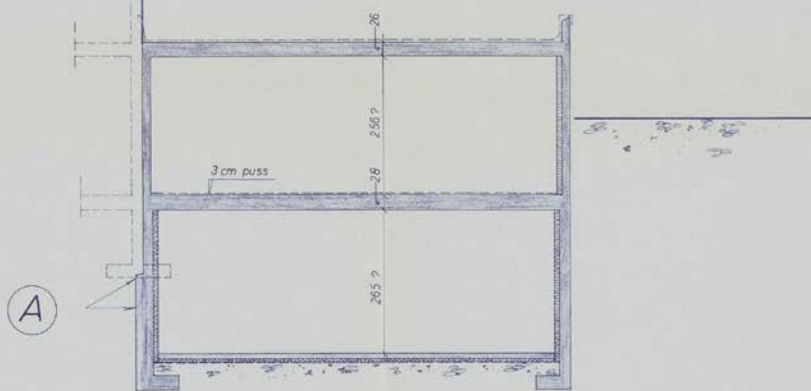
Snitt og detaljer: se egne tegninger

Fundamenter:

All fundamentering på ubæret grunn
 Overføring i bunns - 1,0 m
 Det anføres nåde fall for skoring

A. Planer, snitt	REVISJON	28/97
NR 1		20/10/2004
KJØPM. JOHN VANGEN		
ÅNDALSNES		
UTVIDELSE 1977	Skala	1:50
FUNDAMENTPLAN	Blad	1A
Selmer I. Thomassen <small>Konstruktiv teknisk tegning og byggesakssaker</small> <small>Nedrestrandveien 18 - 4640 - Tvedestrand 022 51844</small>		Tegnr. nr 1A

EKSISTERENDE
BYGNING



SNITT B-B, M=1:50

A

Eksist. fundament hogges vekk i nødvendig grad for å gi plass til ny vegg. Fundamentet undergraves seksjonsvis og det støpes under i forbindelse med ny vegg, slik at fundamentet får opplegg.

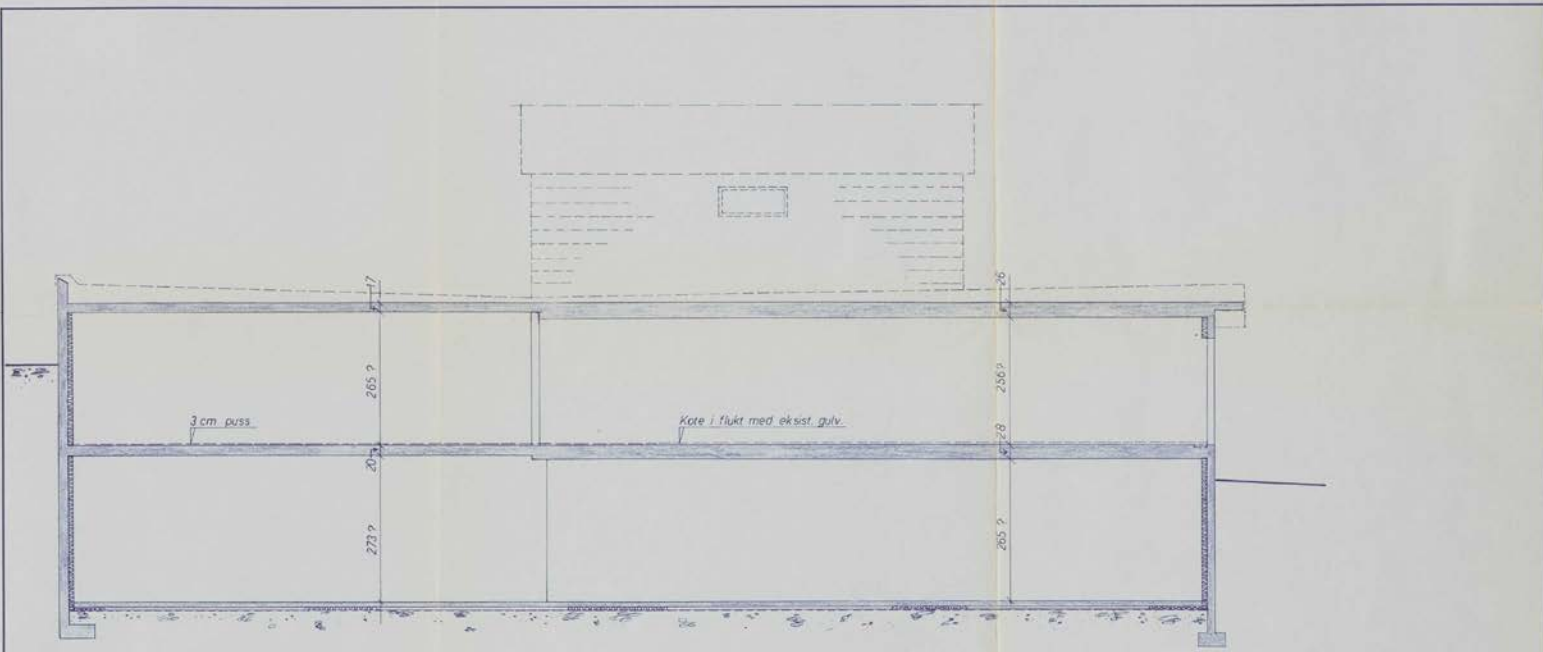
KJÖPM. JOHN VANGEN
ÅNDALSNES

SNITT B-B

Målestokk	Tegn.	Z 8.77
1:50	Trac.	MF
	Klt.	

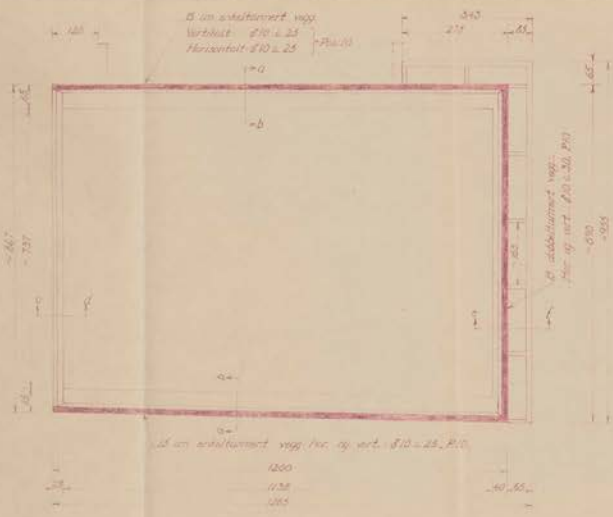
Sveilingster
 **Selmer T. Thomassen**
 Rådgivende ingeniør i byggeteknikk MRIF
 Bekkevollvegen 18 - Malde - Telefon (072) 51 844

Erstatning for:
 Tegn. nr. 7
 Erstatet av:

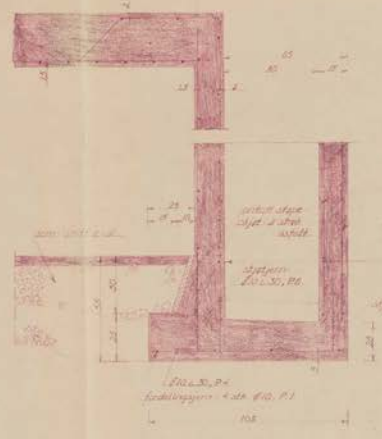


SNITT A - A, M = 1 : 50

<p>KJÖPM. JOHN VANGEN ÅNDALSNES</p>			
<p>SNITT A - A</p>	Målestokk	Tegn.	2.8.77
	1:50	Trac.	MF
		Klt.	
Erfattning for:			
<p>Sivilingeniør RIF Selmer T. Thomassen Rådgivende ingeniør i byggeteknikk MRIF Bakkevollvegen 18 - Molde - Telefon 10711 51 844</p>		Tegn. nr.	6
Erfattet av:			



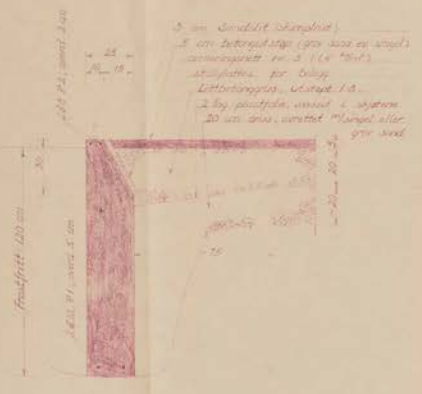
Etasjeringsplan N-9a



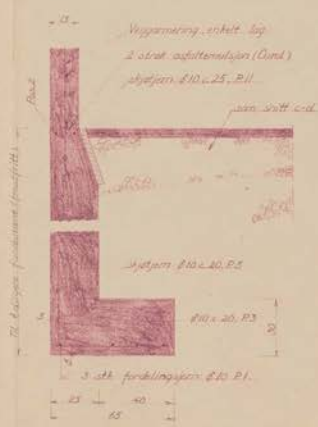
Skritt e-f N-9a

Materiale:
 Estery 2.250
 Sandst. 75 40
 2 tygg vegg arskiferert jernst.

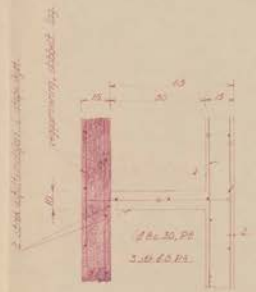
Arskiferert på fyll, og
 arskiferert innvendig på vegg
 Veggens tykkelse 10 cm, og
 forrenning med 2 str. skitt



Skritt e-d N-9a



Skritt a-d N-9a

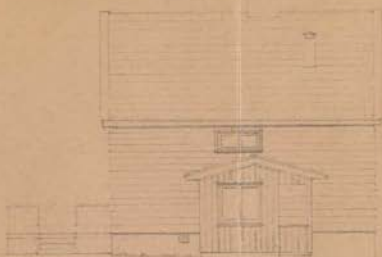


Skritt a-f N-9a

Målestokk 1:50	Skala	1:50
	Skala	1:50
Målestokk 1:50	Skala	1:50
	Skala	1:50
Tegning for		Tegning 1
Tegning av		



MOT SØRVEST.



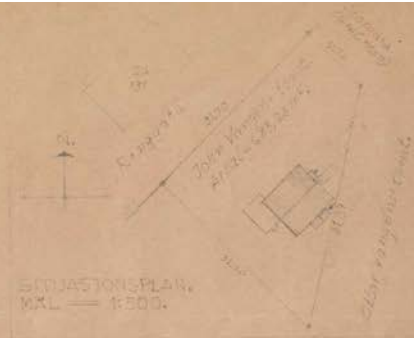
MOT SØRØST.



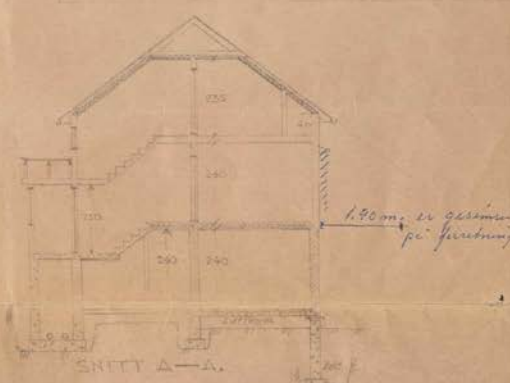
MOT STURGT.



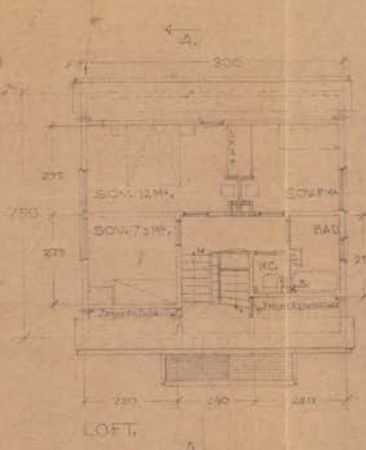
MOT RINGT.



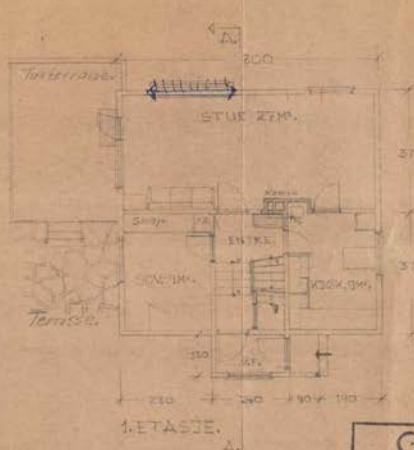
SITUASJONSPLAN, MÅL = 1:500.



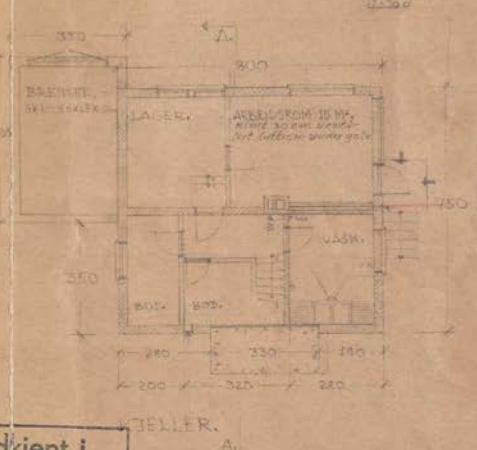
SNITT A-A.



LOFT.



1. ETASJE.

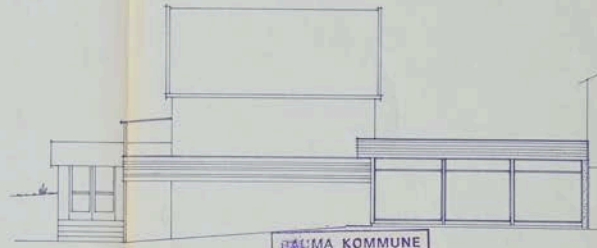
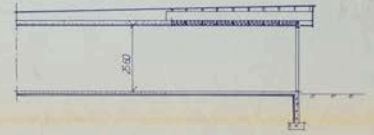
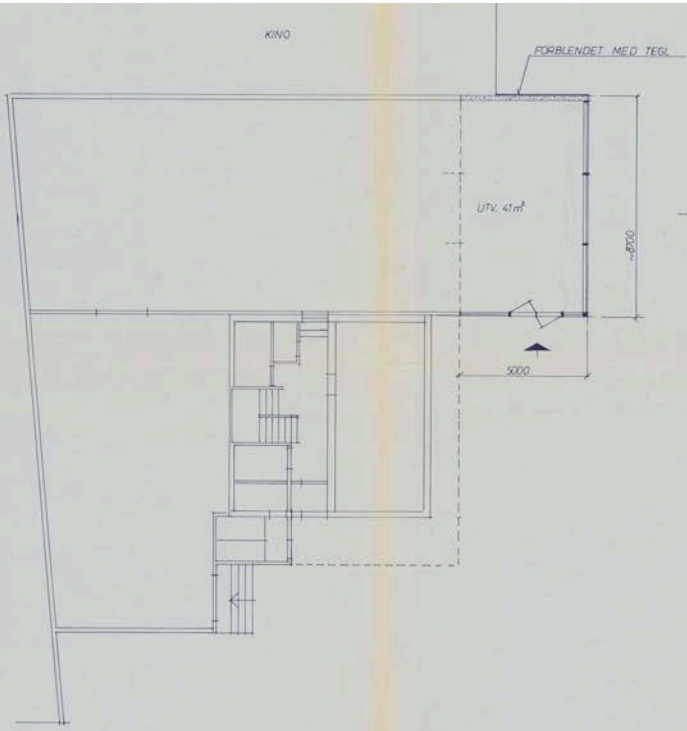


2. ETASJE.

Rødt 19/9-52
Bygningsrådet (nr. 10)

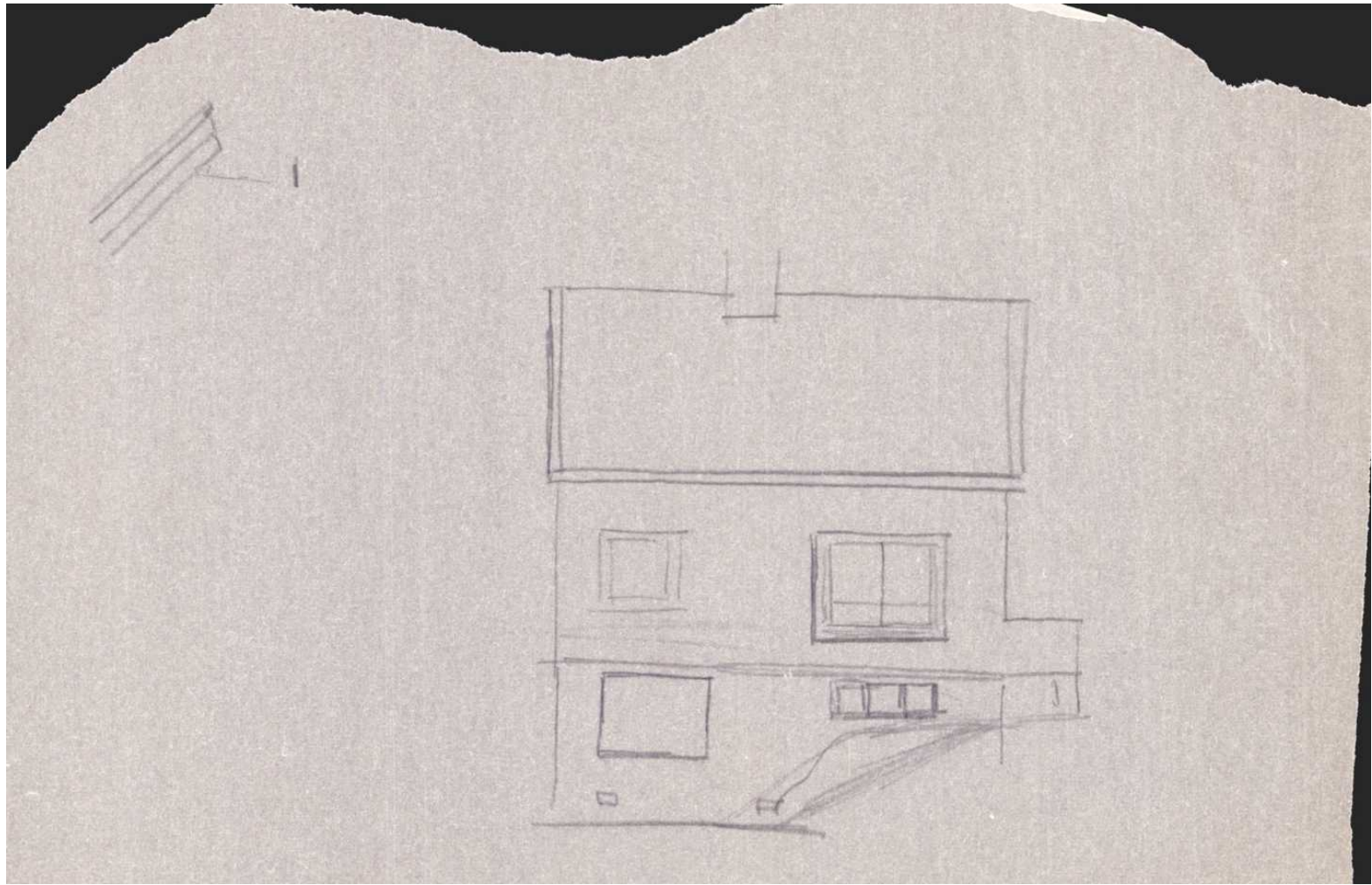
Godkjent i
Gryllen Kommune
Bygningsrådet.
1. nr. 24/58

ENERBOLIG, GR. FL. = 60MF. BOFL. 98MF.
FOR JOHN VANGEN, ANDALSNES.
TEGN. NR. 1.
MÅL = 1:100.
MORRAN INGENIØR

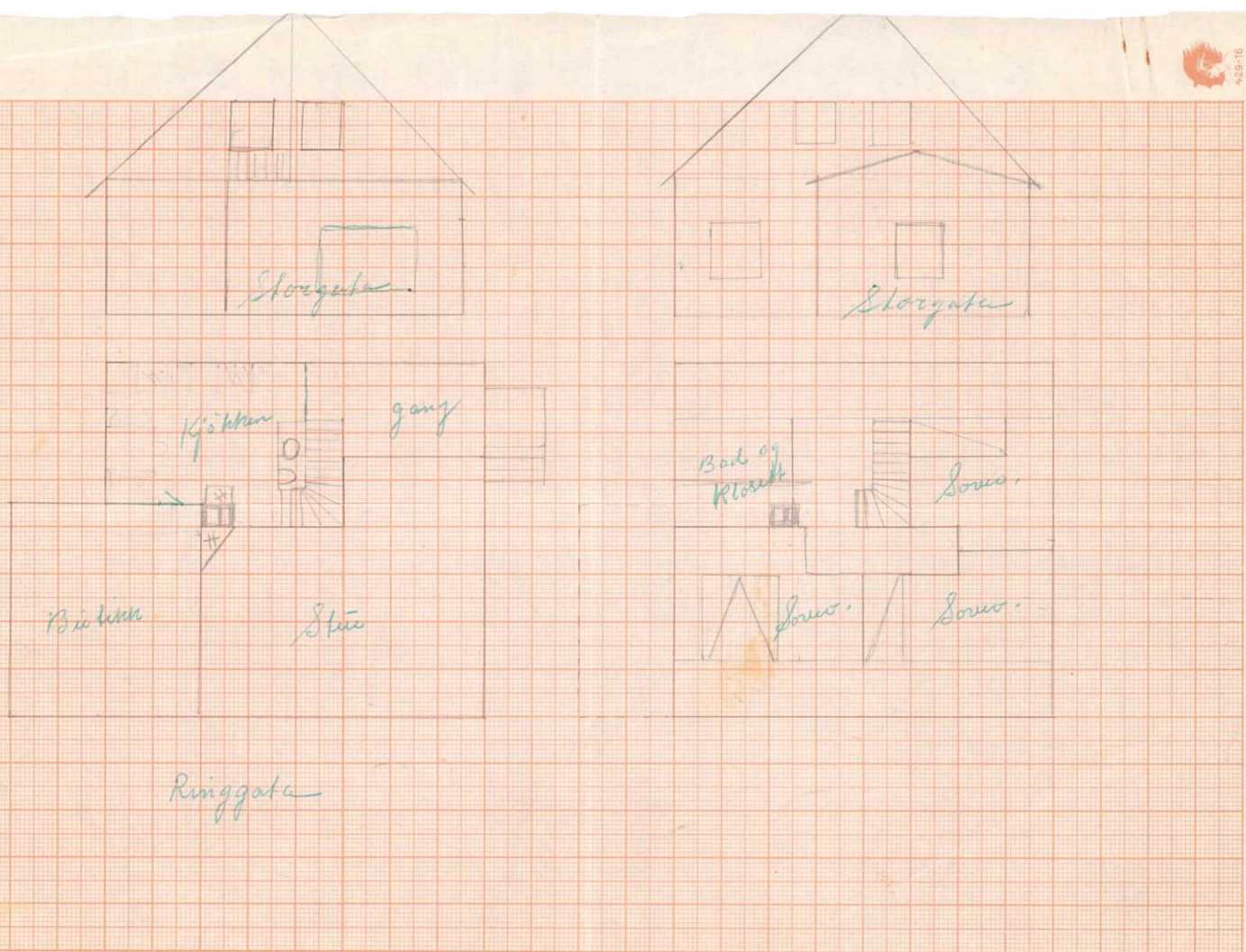


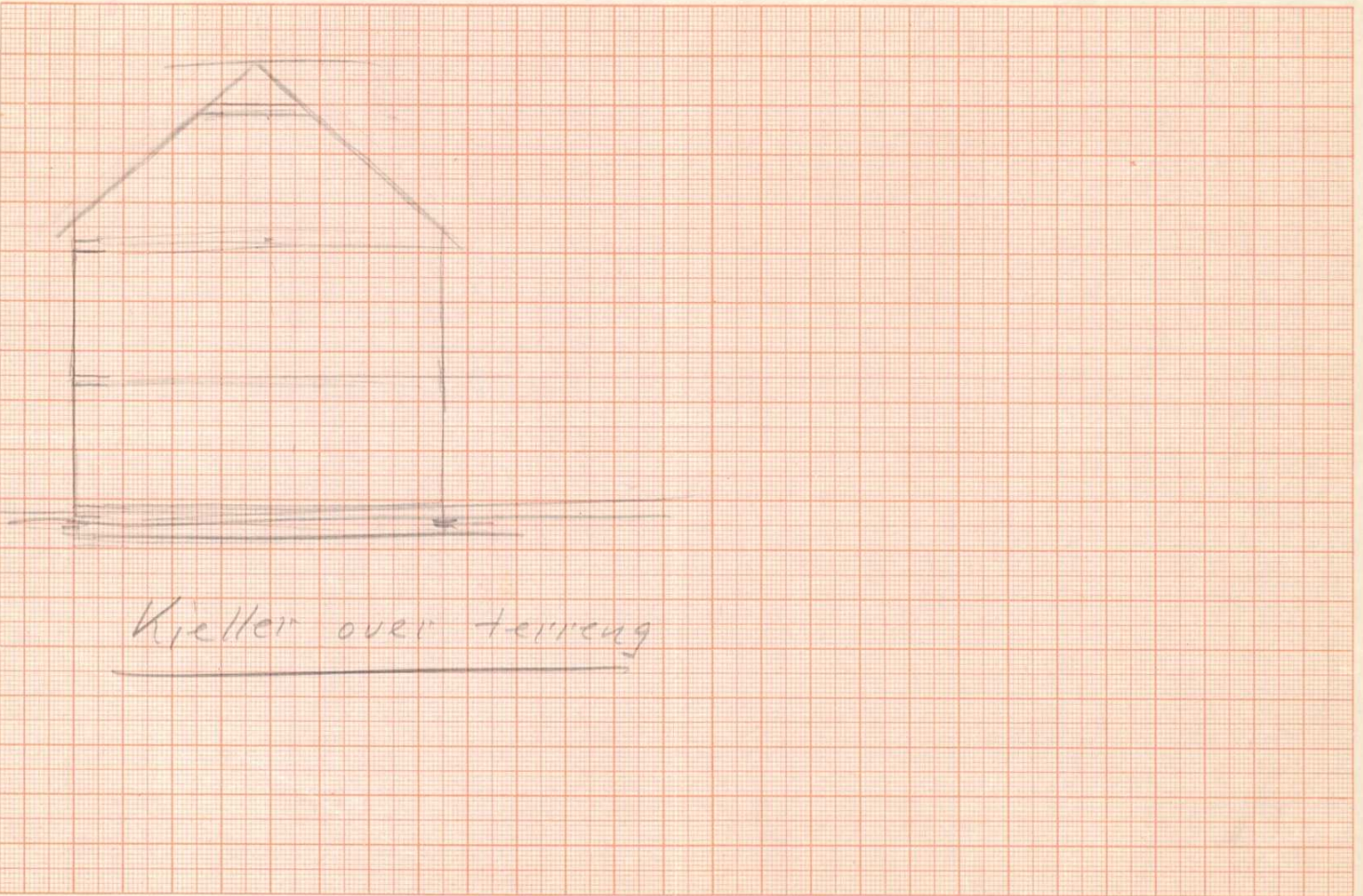
RÅLMA KOMMUNE
 OPPRETTET I BYGNINGSRÅDET
 MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
 J. NR. 69.184
 SAK NR. 248.184 / B

KJØPMANN JON VANGEN
 UTVIDELSE AV BUTIKK
 M=1:100

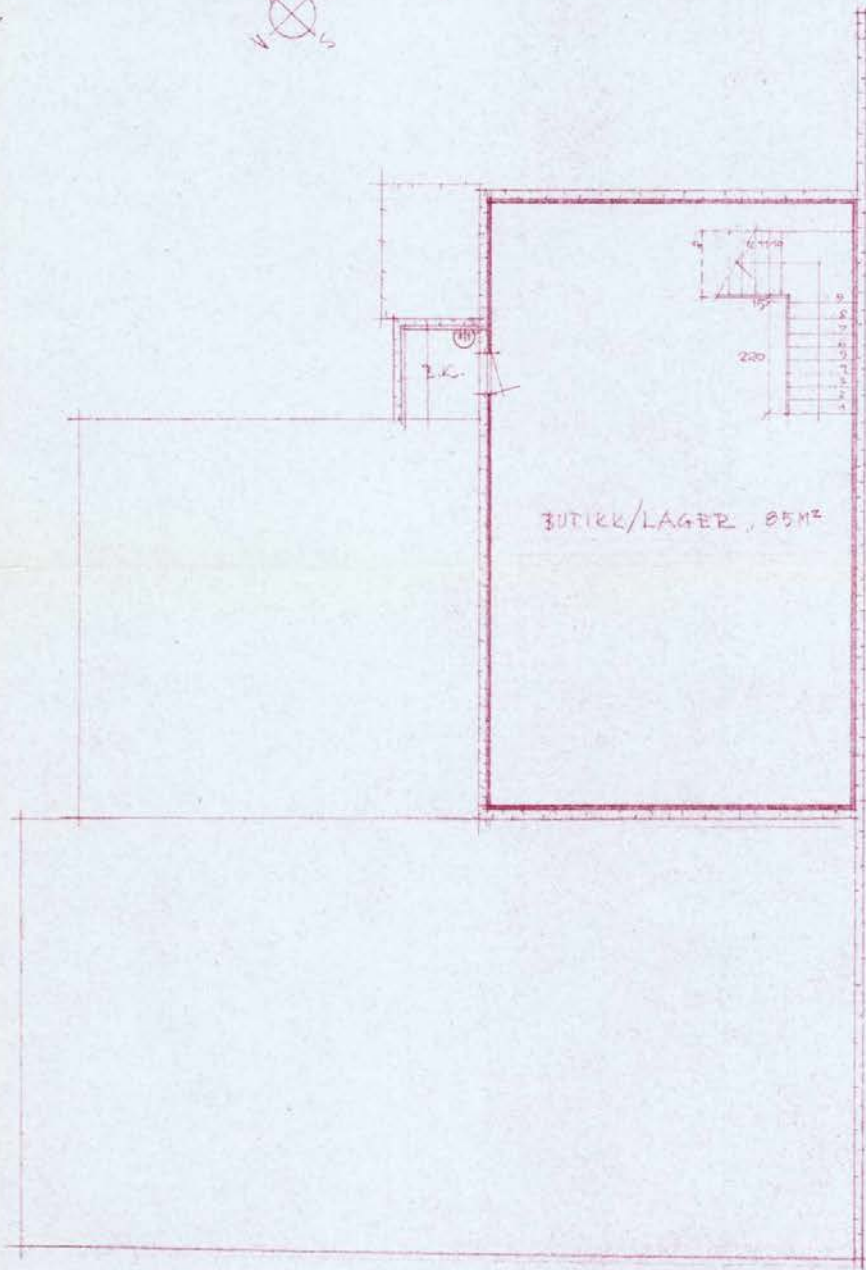


gama nungun (storgata)



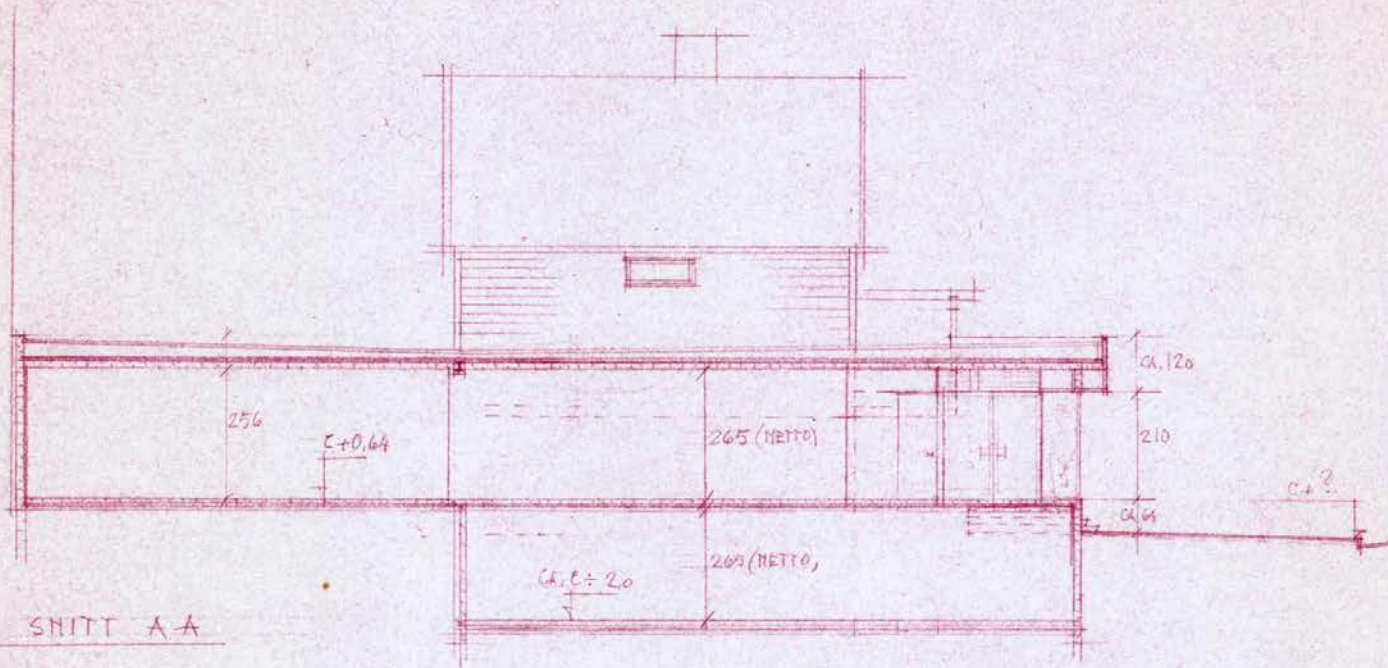


Kjeller over terreng

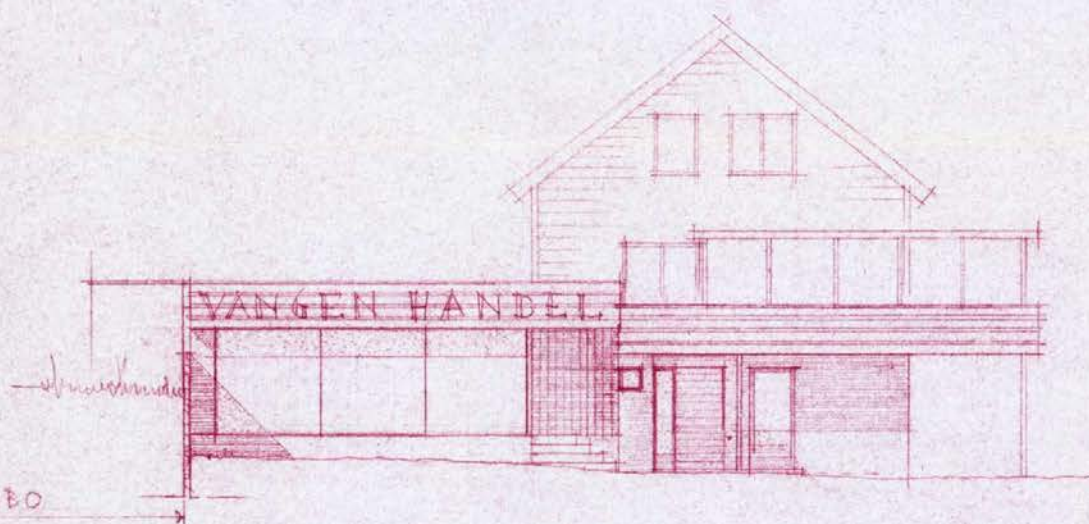


RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 41/77
SAK NR. 302/77

KJØPM. JOHN VANGEN, ÅNDALSNES.
UTVIDELSE BUTIKK/LAGER,
KJELLER, 90M²
MÅL 1:100
MOLDE, 16.2.77
Knut P. Bugge
ARKITEKT M.H.A.L.
RETTET 17.77, 11.8.77.
7633 = 4



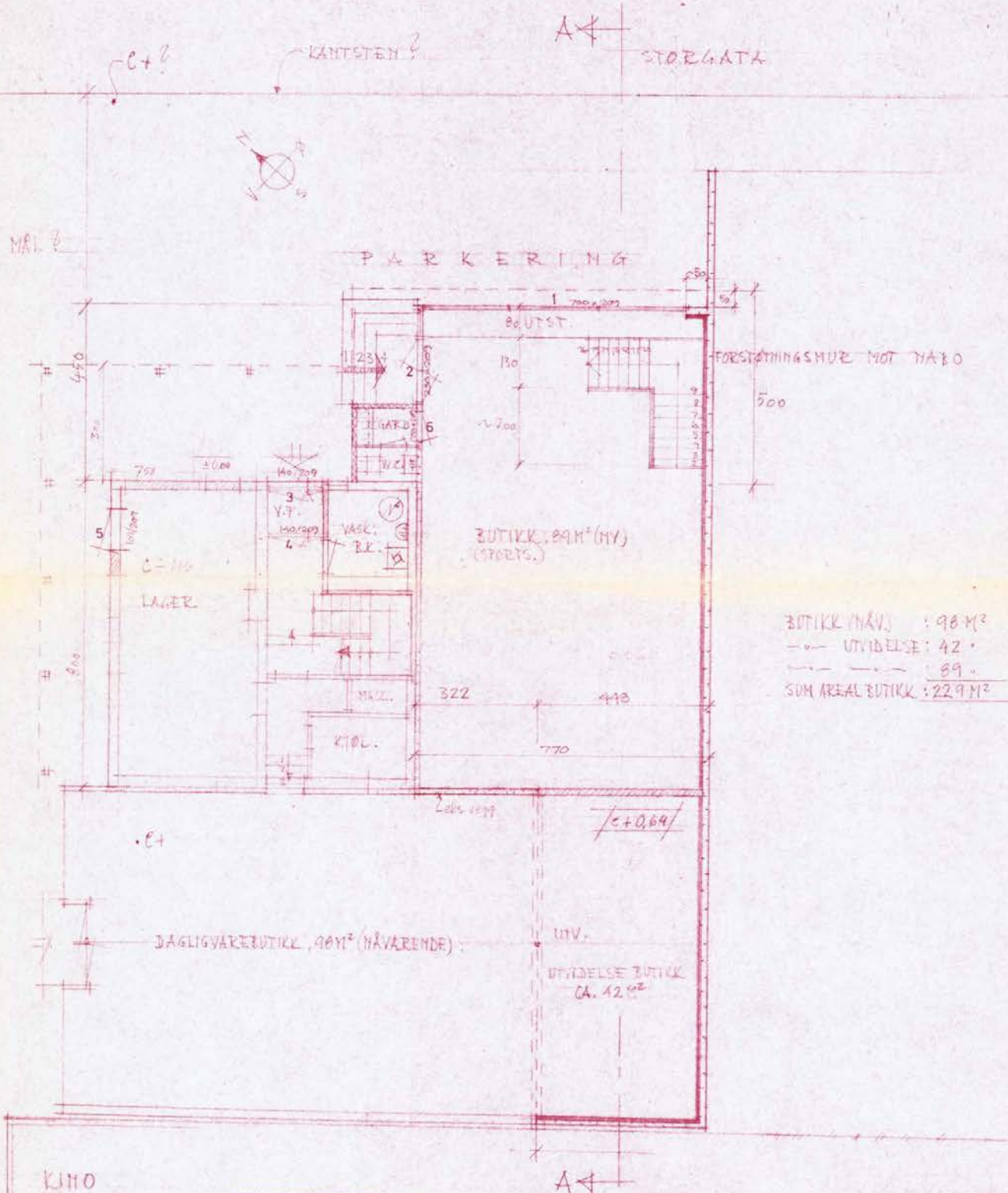
SNITT A-A



MOT STORGATA (NORDØST)

RAUMA KOMMUNE
 GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
 MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
 J. NR. 4/177
 SAK NR. 302/77

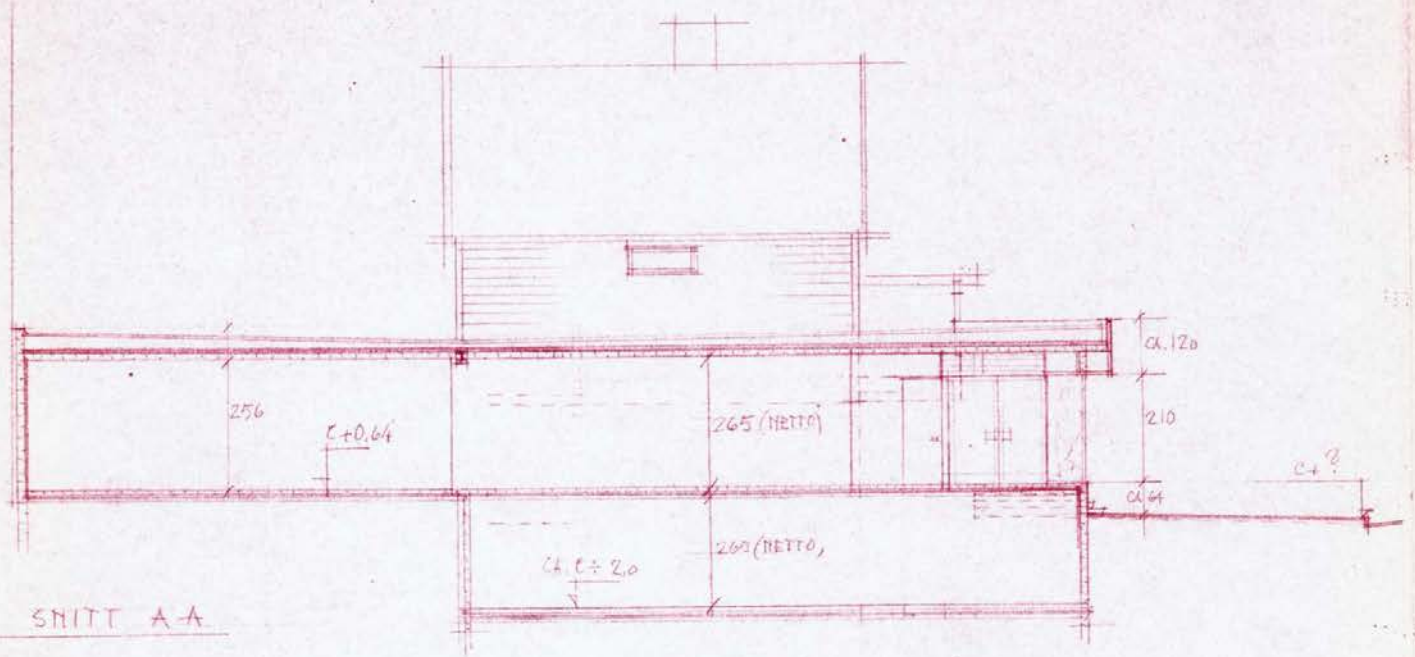
KTØRM. JOHN VANGEN, ÅNDALSNES
 UTVIDELSE BUTIKK/LAGER
 SNITT, FASADE NORDØST MÅL 1:100
 MOLDE, 16.2.77
 KNUT P. BUGGE,
 ARKITEKT M.H.A.2
 7633-3
 REVISJON: 5.4.77, 29.4.77, 8.6.77 (KJELLER), 1.7.77



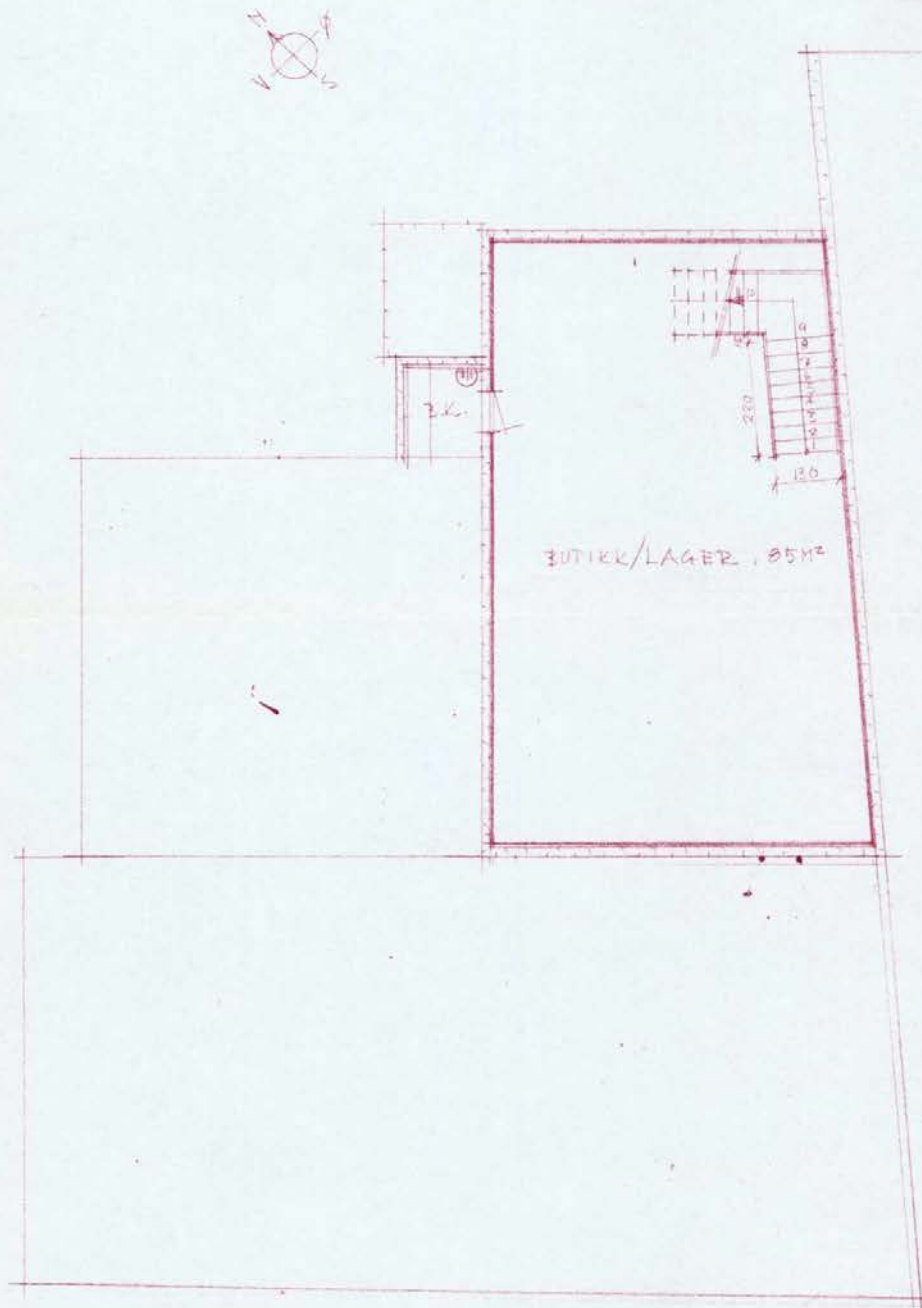
BUTIKK (NÅV.) : 98 M²
 - - - UTVIDELSE : 42 ·
 - - - - - : 89 ·
 SUM AREAL BUTIKK : 229 M²

RAUMA KOMMUNE
 GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
 MED MERKNAD, SE VEDL. UTSKRIFT
 J. NR. 4/17
 SAK NR. 302/77

KJØPM. JOHN VANGEN, ÅNDALSNES.
 UTVIDELSE BUTIKK/LAGER, 229 M²
 PLAN BUTIKKETASJE, MÅL 1:100
 MØLDE, 16.2.77
 KNUT P. BÜGGE
 ARKITEKT M.H.A.L.
 7633 = 2
 REVISJON: 5.4.77, 29.4.77, 8.6.77 (RAPP BUREAU-KJØLLET), 1.7.77, 11.8.77



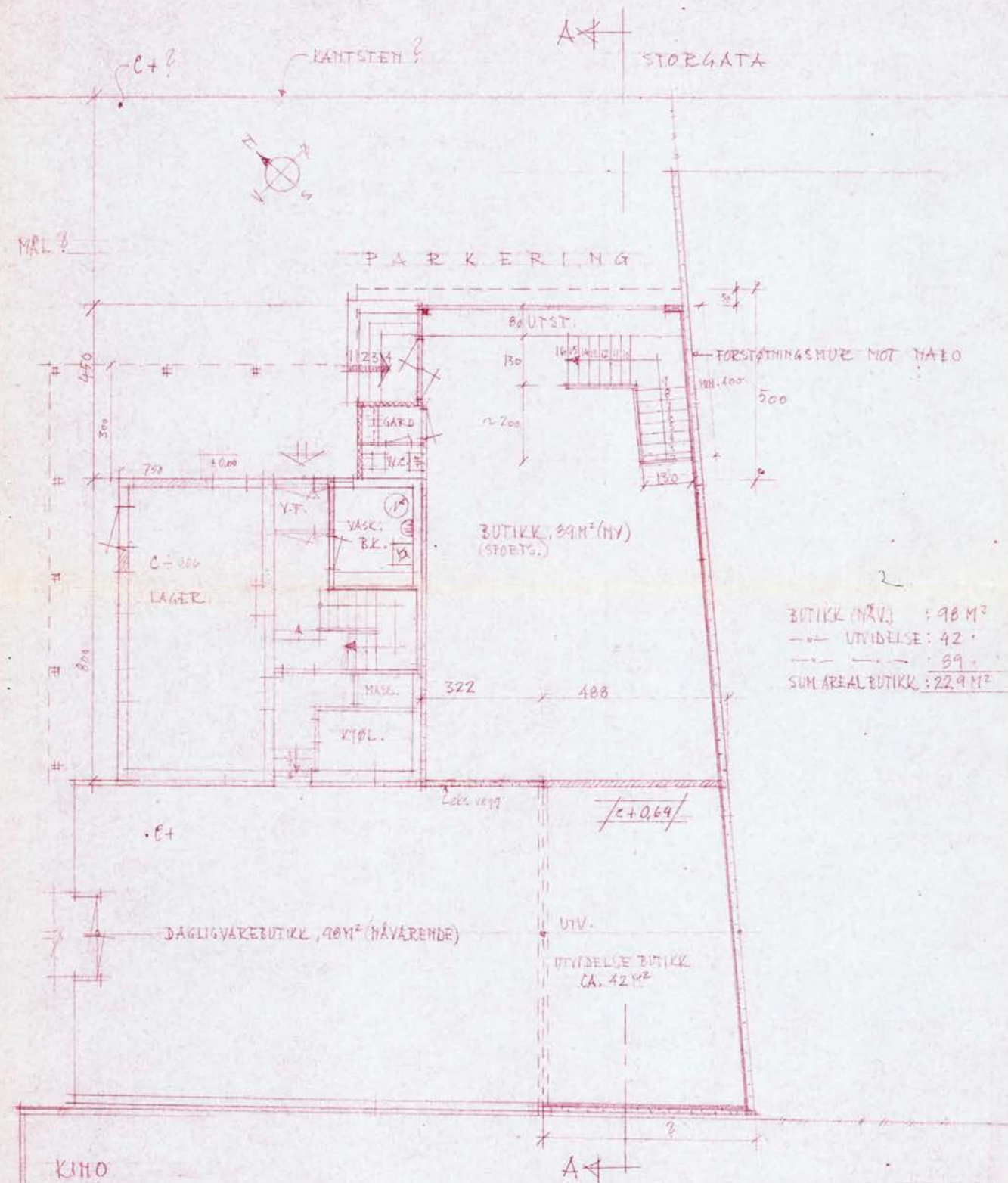
KTØPM. JOHN VANGEN, ÅNDALSNES
 UTVIDELSE BUTIKK/LAGER
 SNITT, FASADE NORDØST MÅL 1:100
 MOLDE, 16.2.77
 KNUT P. BUGE, 7633-3
 ARKITEKT M.N.Å.L.
 RETTET: 5.4.77, 29.4.77, 8.6.77(RJELLER), 1.7.77



KJØPM. JOHN VANGEN, ÅNDALSNES.
 UTVIDELSE BUTIKK/LAGER, !
 KJELLER, 98M²
 MOLDE, 16.2.77
 KJØT P. ZUGGE
 ARKITEKT M.H.A.L.
 RETTET: 17.77,

MÅL 1:100

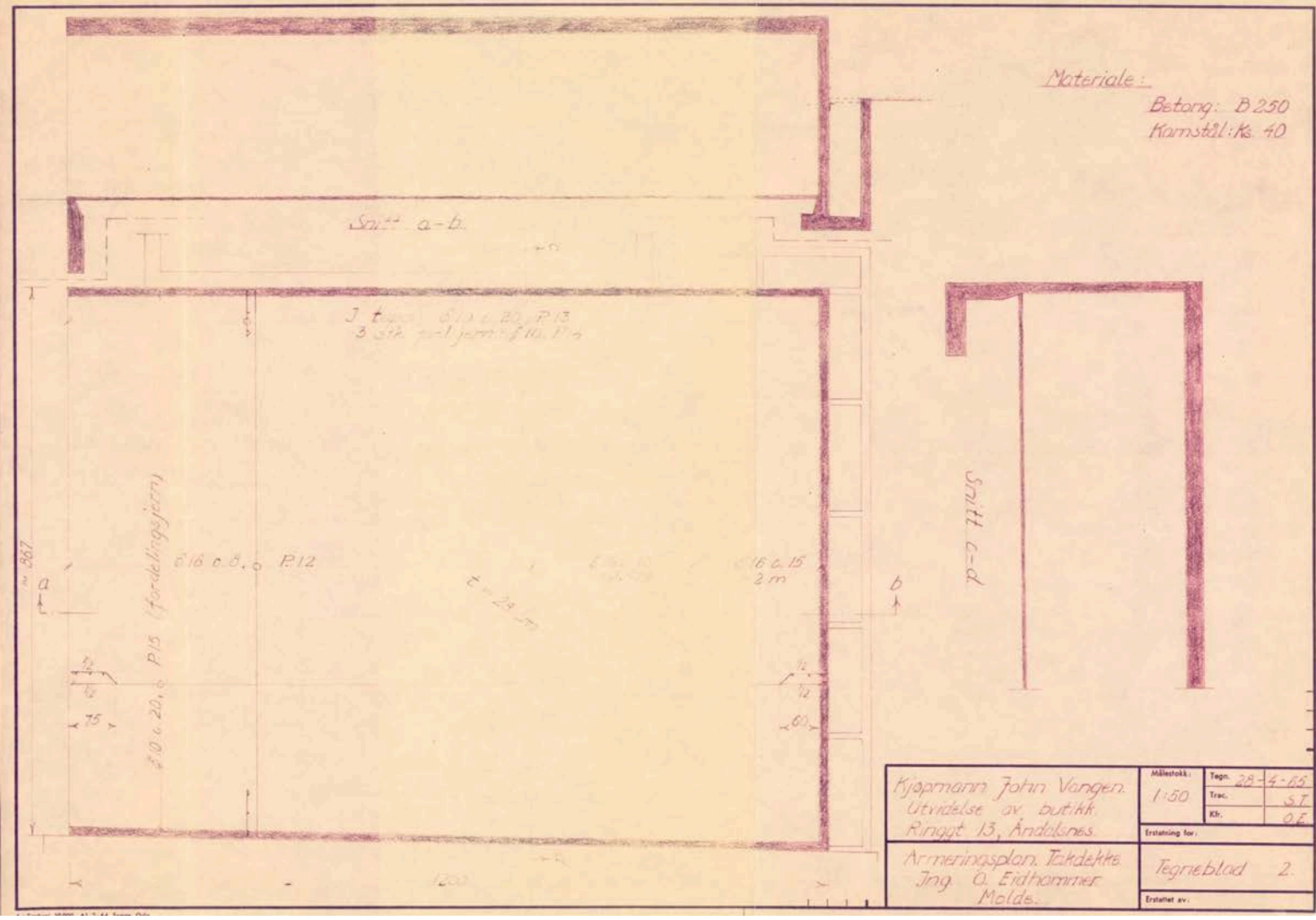
7633-4



BUTIKK (NÅV) : 98 M²
 - - - UTVIDELSE : 42 -
 - - - - - : 89 -
 SUM AREAL BUTIKK : 229 M²

KJØPM. JOHN VANGEN, ÅNDALSHES,
 UTVIDELSE BUTIKK/LAGER, 229M²
 PLAN BUTIKKETASJE, MÅL 1:100
 MOLDE, 16.2.77
 KJØTP. BUGGE
 ARKITEKT M.N.A.L.
 ZEYTT: 5.4.77, 29.4.77, 8.6.77 (TRAPP BUTIKK, KJØL. etc.), 17.77

7633-2



Materiale:
 Beton: B.250
 Stålstål: Ks. 40

Snitt a-b
 3 st. 20, 20, P13
 3 st. 20, 20, P13

Snitt c-d

2.87
 a
 2.2
 1.2
 0.75
 0.60
 0.15
 0.20
 P15 (fordelingsjern)
 816 c 8.0 P12

2.2 m

Kjøpmann John Vangen. Utvendelse av butikk. Ringgt. 13, Åndalsnes.	Målestokk:	Tegn. 28-4-65
	1:50	Trac. S.T.
		Kb. O.F.
Armeringsplan. Tekkede. Ing. O. Eidhammer Molde.	Etablert for: Tegneblad 2.	
	Etablert av:	

Åndalsnes Bygningskommune

Kommuneingeniøren

Attest nr. 19/58

Byg.jnr. 24/58

Til Helserådets formann.

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

Ringgata 13
hvilket eieren/herr John Wangen nemlig 1/2 etasjers mebolig har begjært tillatelse til å ta i bruk

Åndalsnes Bygningskommunekontor den 27/4-59.


Grytten Helseråd jnr. 70/59.

Tilbakesendes hr. bygningssjefen, idet meddeles:

Ingen merknad

Grytten helseråd den 11 MAI 1959

O. Lønn

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1	
Rauma			
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
Hammervold Byggesprosjektering A/S Pb 264 6300 Åndalsnes		Storgata 30 A.S V/ODD STEINAR VANGEN 6300 ÅNDALSNES	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
STORGATA 30	27	159	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
FORRETNINGSBYGG			
Vedtak fattet av			Vedtak dato Saksnr.
			15.06.99 1676/99
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
Merknader	<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).</p> <p>Kontrollerklæring foreligger fra L.S. Solland og M. Kristiseter.</p>		
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Åndalsnes	28/12-00		
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
KUT	L.S. SOLLAND	6400 MOLDE	
Funksjon	Navn	Adresse	
KUT	M. KRISTISETER	6300 Åndalsnes	
Funksjon	Navn	Adresse	
KUT			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

TINGLYST

17 JUN 1999

ROMSDAL
SØRENKRIVEREMDETE
DAGBOKNR. 4246**LEIEKONTRAKT**

Mellom

Storgata 30 AS, 6300 Åndalsnes (979 916 817)
(senere betegnet som leietaker)

og

Ellen Karin Vangen, Nøisomhedsvegen 17A, 6400 Molde
og **Odd Steinar Vangen, Vass-stokken 4, 6300 Åndalsnes.**
(senere betegnet som utleier)

er inngått slik leieavtale:

- LEIEFORHOLDET OMFATTER.**
1. etasje (gateplan), 270 m² og underetasje (kjeller), 146 m² gnr. 26, bnr.265 i Rauma kommune, Ringgata 13, Åndalsnes. Leietaker disponerer eiendommens parkeringsplasser for sine kunder.
- LEIEAVTALENS VARIGHET.**
Leietiden er 10 år fra den 1.august 1999, eller tidligere, med rett til forlengelse i nye 10 + 10 år. Leietaker har rett til å si opp kontrakten etter 5 år med 12 mnd. skriftlig oppsigelse. Ved tidligere innflytting enn 1.august 1999 vil oppsigelsesdato forskyves tilsvarende
- OMBYGGINGER.**
Leietaker tar ut veggen mellom det leide areal på gateplan gnr. 26, bnr.265 og nytt forretningsbygg på nabotomt gnr.27, bnr.159 i Rauma kommune, Storgata 30. Det totale areal skal benyttes til forretningslokale.
- VEDLIKEHOLD.**
Ytre vedlikehold dekkes av utleier. Indre vedlikehold dekkes av leietaker, eventuelle ombygginger må godkjennes av utleier.
- LEIE - BETALINGSMÅTE - REGULERING.**
Leien er kr.204.000,00 pr. år. Beløpet betales månedlig, 1/12 av årsleien (kr. 17.000,-) innen den 15. i måneden.
Kr. 8.500,- betales til konto 9655.45.55486 - Ellen Karin Vangen
Kr. 8.500,- betales til konto 4087.10.44777 - Odd Steinar Vangen
Leien reguleres med 75% av KPI den 01.01. hvert år. Utgangspunkt for reguleringen er indeks innflyttingsmåneden (august 1999) og reguleres første gang 1.januar 2000. Deretter reguleres leien med utgangspunkt i den 15.11. hvert år.
- TILBAKELEVERING.**
Leietaker skal levere eiendommen tilbake til utleier i samme stand som ved inngåelse av denne kontrakt etter at man har tatt hensyn til normal slitasje og elde.
- MISLIGHOLD.**
I tilfelle leien ikke betales innen 14 dager etter påkrav, eller at lokalene ikke frivillig fraflyttes etter kontraktens opphør, vedtar leieren utkastelse etter tvgb.lovens § 13 - 2, 3 ledd pkt. A og B.

Doknr. 4246 Tinglyst: 17.06.1999 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSU, EKV

EKV OSU

8. TINGLYSING.

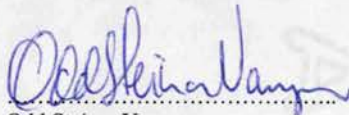
Leietaker har rett til å tinglyse leiekontrakten som hefte på eiendommen gnr.26, bnr.265 i Rauma kommune. Omkostninger ved tinglysingen betales av leietaker.
Leiekontrakten kan pantsettes av leietaker som sikkerhet for gjeld. Fremleie av hele eller deler av leieobjektet er tillatt. Leieretten kan overdras.

9. DIVERSE BESTEMMELSER.

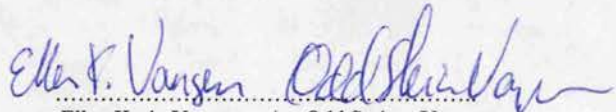
Nærværende leiekontrakt kan ikke uten Sparebanken Møre eller annen panthavers samtykke utløpe selv om kortere leietid er avtalt så lenge det hviler lån på leieavtalen.
Långiverne eller den som utleder sin rett fra disse, har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser dersom leietakeren misligholder sine forpliktelser overfor utleieren eller långiverne.
Utleieren plikter å underrette Sparebanken Møre om leietakerens mulige mislighold slik at banken ved å tre inn i leieforholdet kan hindre at kontrakten blir hevet.
I de tilfeller hvor Sparebanken Møre trer inn i leiekontrakten som leietaker, kan banken si opp leieforholdet med 4 måneders varsel. Dette gjelder også ved uoppsigelige (tidsbegrensede) avtaler.

Denne kontrakt er utstedt i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav hver av partene beholder et eksemplar og det tredje er til tinglysing.

Åndalsnes, 27.mai 1999



Odd Steinar Vangen
For Storgata 30 AS
(Leietaker)



Ellen Karin Vangen / Odd Steinar Vangen
(Utleier)

OSU EKV

EKV OSU

femten

Efterat 20 år av festetiden er forløpet, kan det offentlige eller festeren, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som approberes av Kirke departementet, forlange avholdt skjønn til bestemmelse om hvorvidt og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøies eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks. opdyrkning eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøielsen, men kun forhold av annen art som f. eks. verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfundsforanstaltninger etc.

Skjønnen avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, opnevnt av vedkommende opnevnelsermyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også opnevner en opmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekviert. På samme måte kan der kreves forhold når 50 og 75 år av festetiden er forløpet eller når festeretten med departementets samtykke overgår til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen ~~med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.~~
4. Parsellens innhegning (opførelse og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

~~Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts approbasjon, må ikke bebygges på en skjæmmende eller for naboeiendommen generende måte.~~

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige erleggelse har prestegården 1ste prioritets panterrett i det på parsellen opførte ~~alt~~ opførendes hus og anlegg som til enhver tid må holdes betrygget. For lån eller bidrag av det offentlige¹⁾ vikes dog prioritet med optrinsrettmå holdes andragende derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når de de bran forsikret departementet finner å kunne samtykke deri.

6. Undlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder efter forfallstid eller undlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av nogen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet forbrutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller lignende kunne overføres til andre, idet kontrakten er ophevet og festet ophørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføininger mot festeren, når disse også angår festeretten.

Festet kan i øvrig ikke opheves eller opsies innen festetidens utløp, med mindre der med departementets godkjennelse treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overdragelse av festeretten til parsellen eller nogen del av denne eller fremleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler der ikke presten eller det offentlige nogen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller nogen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder efter festets ophør.

Skulde festet opphøre, mens der påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirke departementet være berettiget til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besiddelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overførelse til ny leier.

¹⁾ Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og lignende.

9. I tilfelle av avståelse av parsellen eller deler derav til gate- og veigrunn eller lignende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirke- departementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren nogen annen erstatning herfor ~~om at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståelsen volder festeren særlig uløppe.~~ da det er tatt hensyn til dette ved kontrak-
ens opre-
telse.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en efter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegården påhvilende skatter m. v. — Han må derhos bestride mulige utgifter til oparbeidelse av gater, (veier) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne sig i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestningen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysning.
12. Festeren fraskriver sig enhver rett til husmannsplassen forövrig.
13. Det påhviler festeren selv å avfinne sig med stedets regu-
lerings- og bygningsmyndigheter.
14. I den tid Sirianna Vangen selv bebor tomten betaler hun kr. 1,00 pr. år.

Grytten prestegård, Åndalsnes 11 februar 1937.

Som bortfester

Fjergen Rangnes

Som fester

Sirianna Vangen

A p p r o b e r e s

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 24. februar 1937.

St. W. J. J. J. J.

Dok. nr. 602 / 1937 dagbokført

Romsdals Sorenskriverembede 24. mars 1937

Innført i grunnbok *Bryllup? 522*

Avskrift i skjøtebok A. nr. II pantebok B. nr

Tinglysingsgebyr kr. 3,- betalt.

Mulige heftelser vil bli anmerket mot løvbekants gebyr.

Anmerkes:

Tomten er gitt m. g. 27. feb 1937

Vangen
F. J. J.

J. J.

På skifte slutta 4/8 1943 ved Romsdal skifterett, Molde, etter enke Serianna Vangen som døde 30/8 1942, og før døde mann Otto Vangen, ble undertegnede eldste sønn Oskar Vangen, født 1895, utlagt på sin arvelott boets våningshus som står på den parsell nærværende festekontrakt omhandler.

Skifteskjøtet er dagbokført til tinglysing 5/8 1943 ved Romsdal Sorenskriverembete, Molde.

Som følge herav har jeg overtatt nærværende festekontrakts rettigheter og forpliktelser fra den dag Serianna Vangen opphørte med å nyte og/eller svare dem.

Indalsnes 3. august 1944.



Oskar Vangen Klar Vangen.

Godkjennes

følgende vilkår:

1. Avgiften kr.15,00 pr. år betales til den departementet bestemmer for tiden lensmannen i Grytten.
2. Retten departementet har etter kontraktens post 2 til å kreve skjønn må brukes innen 2 år etter forløpet av henholdsvis 25,50 og 75 år av festetiden.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

O s l o, den 27. september 1944.

Etter fullmakt:

Theodor Mørsvang

Påleggningen av 3/8 - 27/9 - 44 er som

Dok. nr. 1536 dagbokført 3. okt. 1944

ved Romsdal Sorenskriverembete, Molde

Ført inn i grunnboksregisteret 1522

Ført inn i skatteboken.

Arbeidsboken nr. II, bok B, nr.

Ført inn i skatteboken nr. 2.

Alle disse er ført inn på mot lovfest betaling.

Merknad.

F. Stang

Upprør sakmappe

Nr 3, -

*27/10/44 4 2. -
punkt 000 Bj*

Oskar Vangen døde 24. januar 1954. Hustruen Klara Vangen døde 4. mars 1946. De selvskiftende arvinger har bestemt at sønnen **O t t a r V a n g e n**, født 23. februar 1928, får overta huset på parsellen.

Denne kontrakts rettigheter og forpliktelser overføres til **O t t a r V a n g e n** fra 1. januar 1954 å regne.

Grytten sogneprestembede, Andalsnes 13. februar 1954.

Jørgen Ravnæs.

Denne kontrakts rettigheter og forpliktelser er fra 1. januar 1954 overtatt av underskrevne **Ottar Vangen**.

Andalsnes 13. februar 1954:

Ottar Vangen.

G o d k j e n t

Ottar Vangens medarvinger må medunderskrive påtegningen om overføringen av festet til **Ottar Vangen**.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 24. februar 1954.

Brigitte Bergesen

Thor Malvosa

Underskrevne arvinger etter avdøde Oskar Vangen stadfester at boets vaningshus som står på den parsell denne festekontrakt omhandler, er utlagt på vår medarving, **O t t a r V a n g e n s** arvelodd. Vi samtykker i at denne festekontrakt overføres til ham.

Andalsnes 2. mars 1954.

*Lahn Vangen
Lina Vangen
Solveig Petersen.*

*Lydia Garli.
W. Garli.
Annina Garli
Hiljón Garli.*

Påleggning nr 13 og 24 februar 1954

Ført inn i dagboken ved Romsdal
sorenskriverembete
som dok. nr. 2233 1954 den 5/7
Skjøtebok A. 2 Pantebok B.
Ført inn i grunnboken Grytten 27/159 (Vangen)
~~personregisteret~~
For tinglysningen bet. kr. 5.-
Hefteelser anmerkes mot kr. 2,00.
Merknad:

Ukjent

De rettigheter som er tillagt det offentlige i henhold til
kontraktens pkt. 8, skal også gjelde for Kreditt - Atlas
så lenge dette selskap garanterer lån i eiendommen.

Åndalsnes, 14. august 1965.

Tilsynet for Grytten prestegård

Karl O. Møntz

Form.

G O D K J E N T

Oslo, 24. august 1965
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

W. Jahr
W. Jahr

Oskar Skjærseth
Oskar Skjærseth

Ført inn i dagboken ved Romsdal
sorenskriverembete
som dok. nr. 3337 den 27. AUG. 1965
Skjøtebok A. 2 Pantebok B.
Ført inn i grunnboken
~~personregisteret~~
For tinglysningen bet. kr. 10,-
Hefteelser anmerkes mot kr. 5,-
Merknad:

Rauma 27/159, sk. 0,01
(festeavgift)
Ukjent

Fra 1986 er festeavgiften regulert opp til
kr. 191,- pr. år.

Ottar Vangen
Ottar Vangen

G O D K J E N T

Oslo, 13. januar 1987
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

J. Dydland
J. Dydland

Unni Øgård
Unni Øgård

OPPTAK

Oslo Bellinveie
Kirkesakerforbud
Kirke- og ungdomsdistrikt

OSLO
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Tillegg til festekontrakt med Ottar Vangen vdr.feste av parsell på ca. 913 m2 av Grytten prestegard. Parsellen omfatter gnr. 27/159. (Festekontrakt tgl. 27. aug. 1965)

Fra 1.okt. 1998 overføres festeretten fra Ottar Vangen til

Storgata 30 AS, org. nr. 979 916 817

adr: 6300 Åndalsnes

Festeavgifta er kr. 3214,- pr. år. Avgifta blir imidlertid innkrevd med kr 1000,- pr. år inntil gjeldende prisforskrifter evt. blir opphevet. Neste reguleringsår er 2011.

Hamar
Åndalsnes, den 25/9 1998

Ottar Vangen
(tidl. fester)

Åndalsnes, den

Odd Steinar Vangen
(ny fester)
for. Storgt 30 AS

På vegne av Opplysningsvesenets fond etter fullmakt fra Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet

Molde, den 9/10-98
Statskog Trøndelag/Møre

Odd Gussiås
Odd Gussiås

**Statskog
Trøndelag/Møre**



Rauma kommune

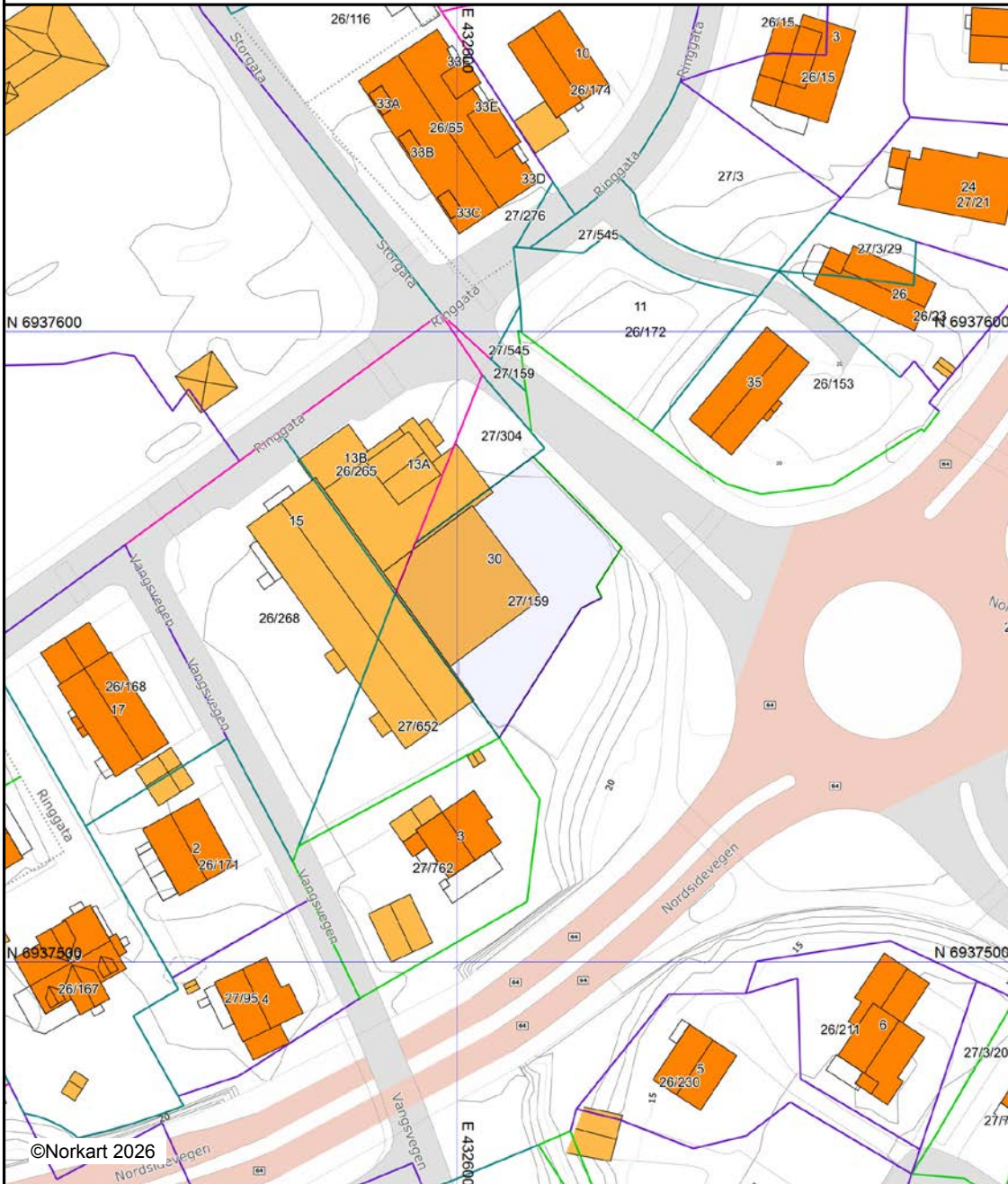
Grunnkart

Eiendom: 27/159
Adresse: Storgata 30
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2026

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	VANGEN	Beregnet areal	883.7
Etablert dato	24.03.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	2
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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.09.2023 17.10.2023	OPPM-23/00342 J2023-23		26/171, 26/268, 27/4/33, 27/95, 27/159, 27/576, 27/652
Opprett ny grunneiendom fra festegrund Oppmålingsforr.	26.09.2023 17.10.2023	OPPM-23/00342 J2023-23	Tinglyst 18.10.2023	27/4 (-931,8), 27/762 (931,8), 1539-27/4/33 (Tidligere festegrund) 26/171, 26/268, 27/95, 27/159, 27/576, 27/652
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	06.06.2019 06.06.2019			27/159 (-253,1), 27/576 (253,1) 27/304, 27/545
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	06.06.2019 06.06.2019			27/545 (-179,4), 27/576 (179,5) 26/172, 27/159
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.1958			27/159 (-194), 27/304 (194)
Skylddeling Skylddeling	24.03.1937			27/4, 27/159

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6937563.72	432611.68	0	Ja	836.7	
Eiendomsteig	6937591.79	432607.08		Nei	47	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STORGATA 30 AS S979916817	Fester (F) 1/1	Vass-Stokken 4 6300 ÅNDALSNES	
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Storgata 30

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19310965		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1999
2	180777962		Butikk/forretningsbygning (322)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 19310965: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 15.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	324
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	324
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.06.1999	15.06.1999	
Igangsettingstillatelse	15.06.1999	15.06.1999	
Tatt i bruk	15.06.1999	15.06.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Storgata 30	-	27/159	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	324	324	0	0	0

2: Bygning 180777962: Butikk/forretningsbygning (322), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	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	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Bygning revet/brent		25.07.2008	
---------------------	--	------------	--

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	27/159	-	-	-	-	-

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	RINGGT. 13	Beregnet areal	683.3
Etablert dato	13.09.1957	Historisk oppgitt areal	683
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	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
Skylddeling Skylddeling	13.09.1957			26/1 (-683), 26/265 (683)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6937584.56	432589.24	0	Ja	683.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VANGEN ODD STEINAR F111054*****	Hjemmelshaver (H) 2/3	Vass-Stokken 4 6300 ÅNDALSNES	Bosatt (B)
VANGEN ELLEN KARIN F211051*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	NØISOMHEDVEGEN 17 A 6416 MOLDE	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Ringgata 13 A

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Ringgata 13 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	10312167		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
2	10312167	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	07.03.1985

1: Bygning 10312167: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	264
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	426
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		25.07.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringgata 13A	H0101	26/265	81	0	0	0	
Bolig	Ringgata 13B	H0201	26/265	81	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	24	0	24	0	0	0
H02	1	57	0	57	0	0	0
H01	1	81	264	345	0	0	0

2: Bygningsendring 10312167-1: Tilbygg, Tatt i bruk 07.03.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.11.1984	01.11.1984	
Tatt i bruk	07.03.1985	07.03.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ringgata 13B	-	26/265	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0

Eiendom	1539 27/159		
Utskriftsdato	20.04.2026	Antall datasett	99

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

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

14 Berørte datasett

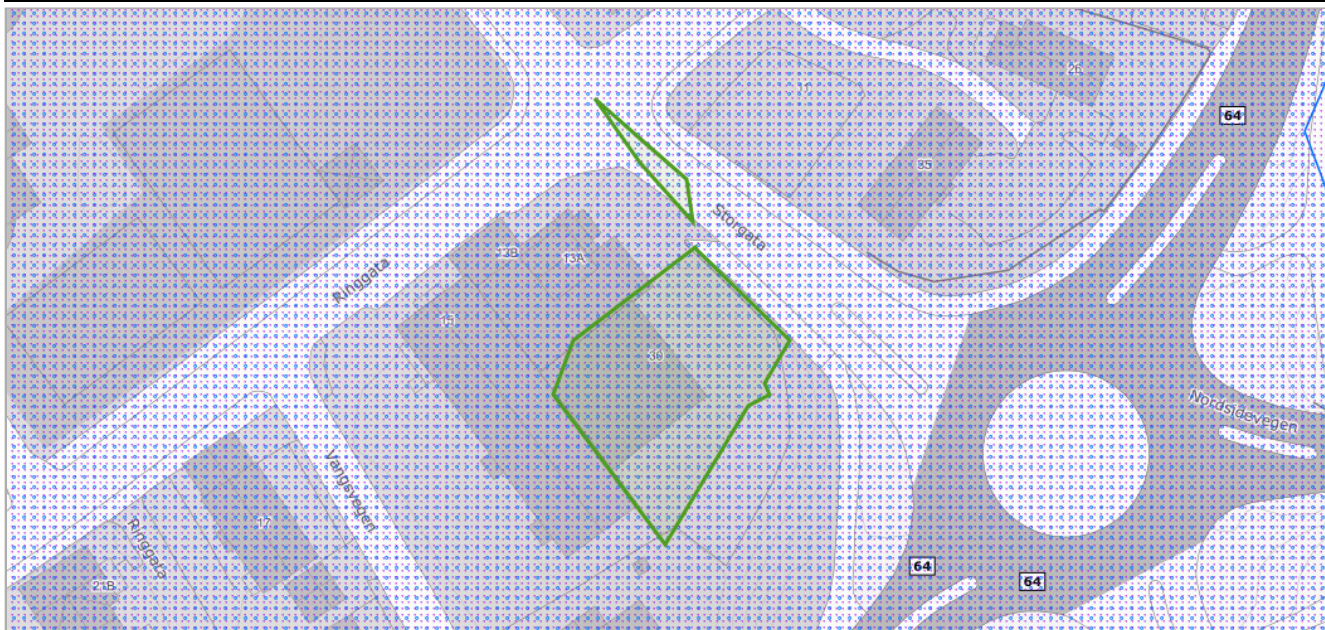
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❗ Kulturlandskap - verdifulle
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	19.04.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

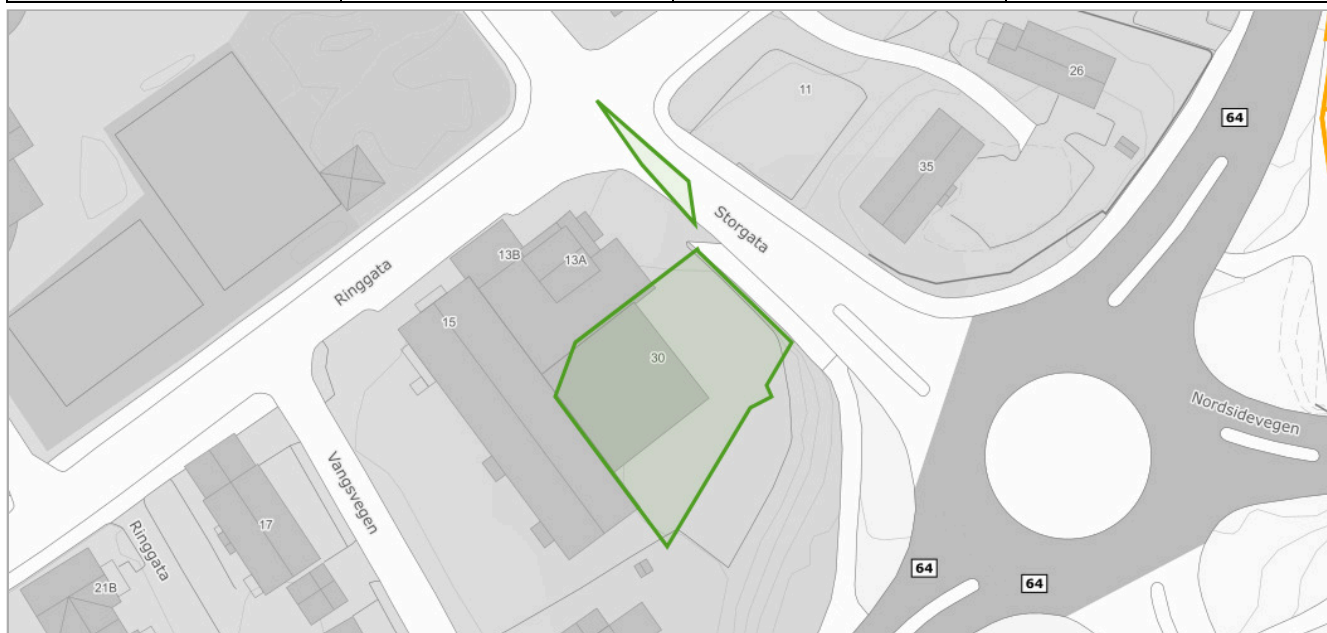
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrengingrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrengingrep 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

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

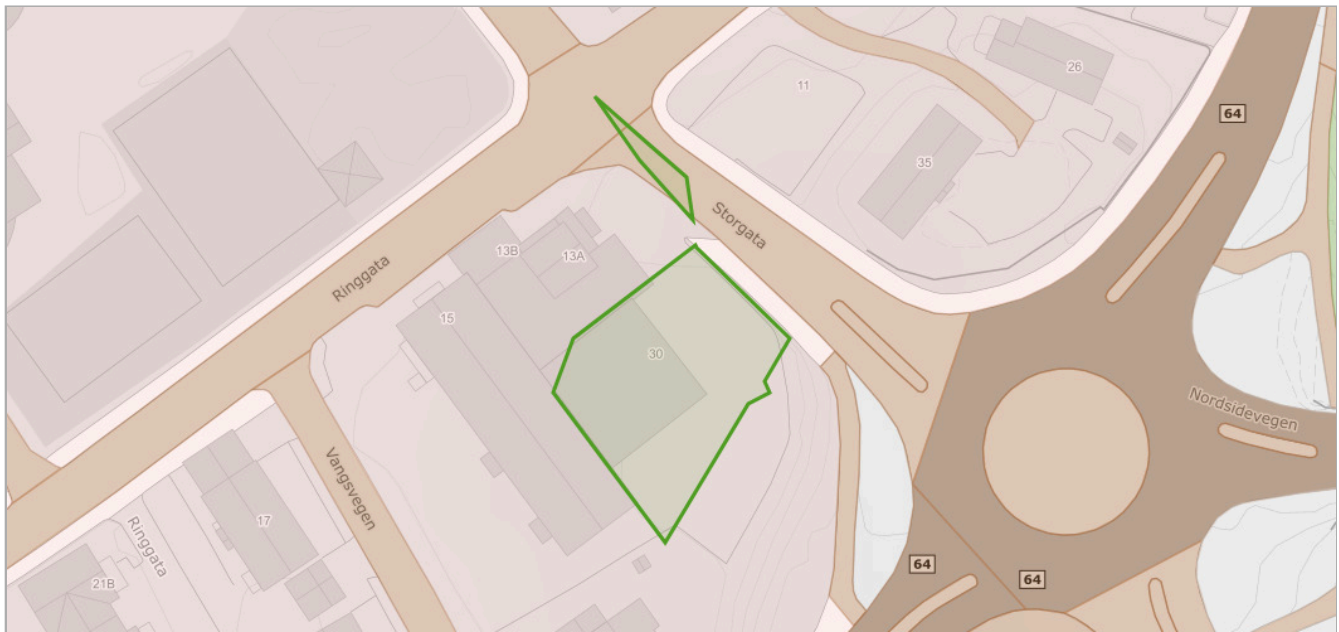
Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone 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)

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

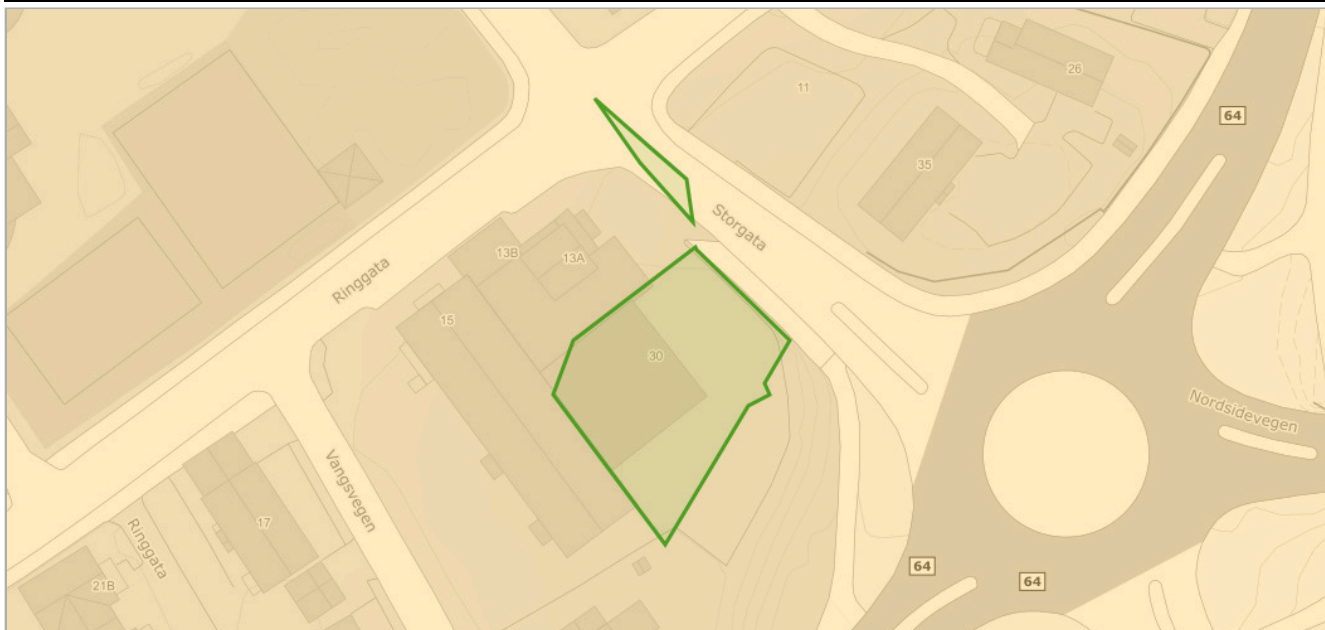
 Bebyggelse
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

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

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.04.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

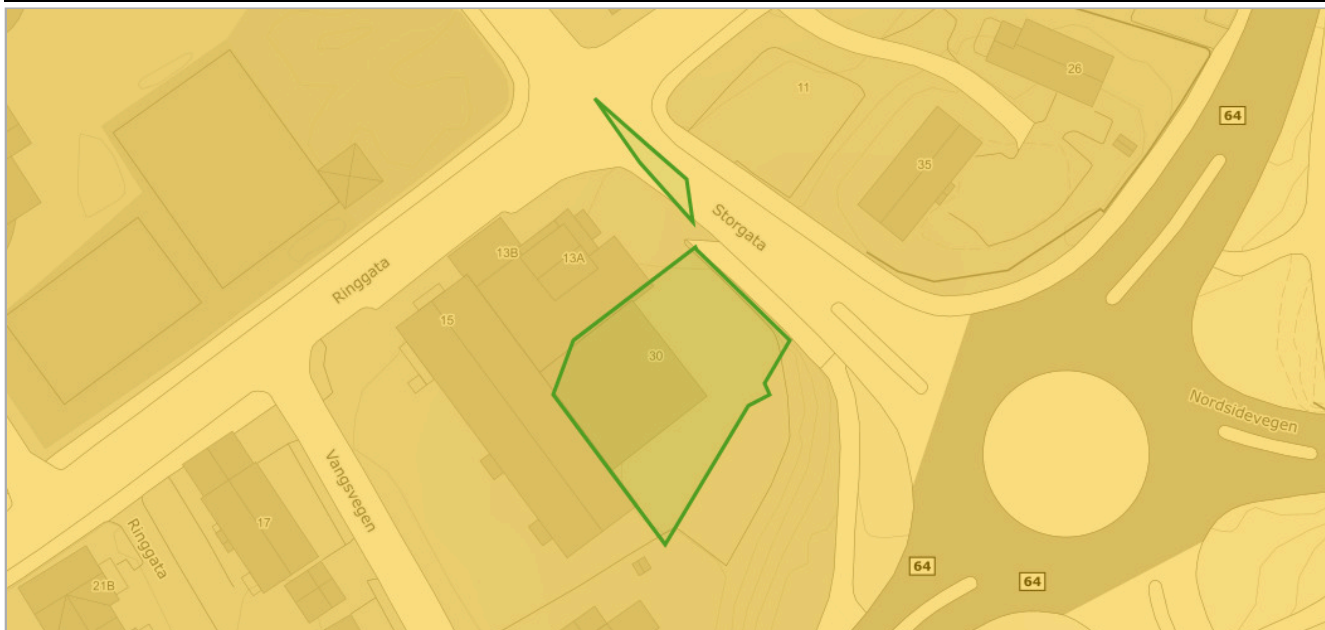
Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

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

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 avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

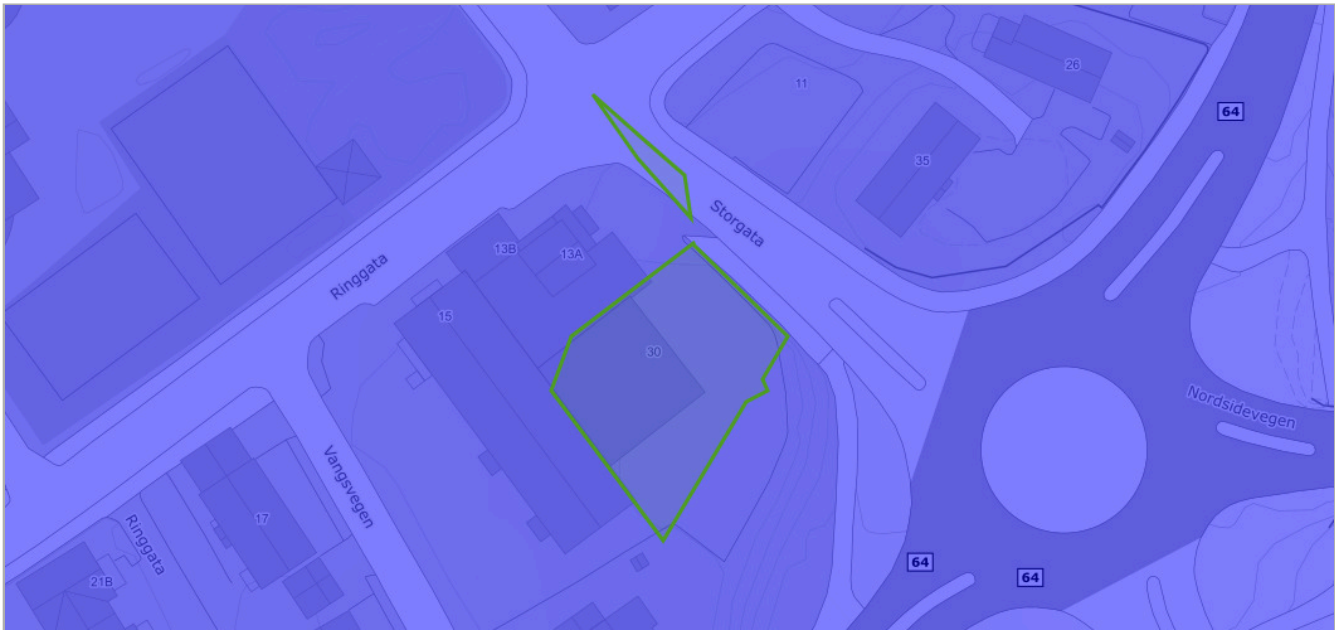
Løsmasser N50/N250
Breeelvavsetning

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breeelvavsetning (Glasi-fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	19.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

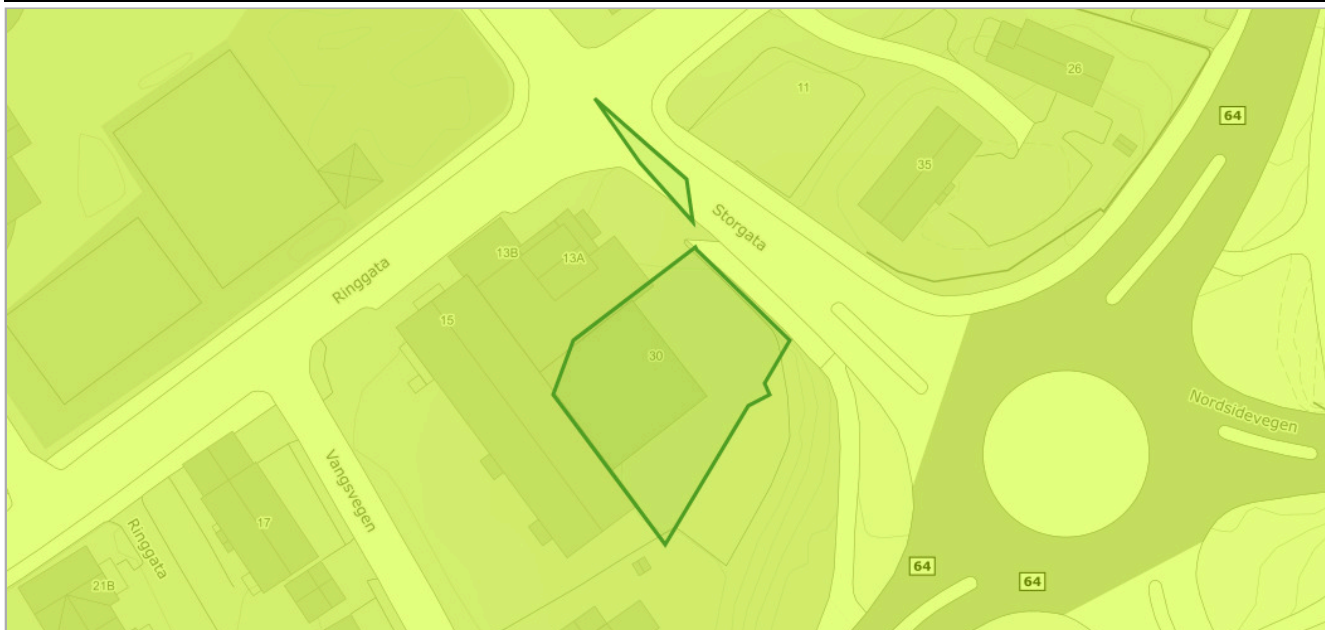
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	19.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

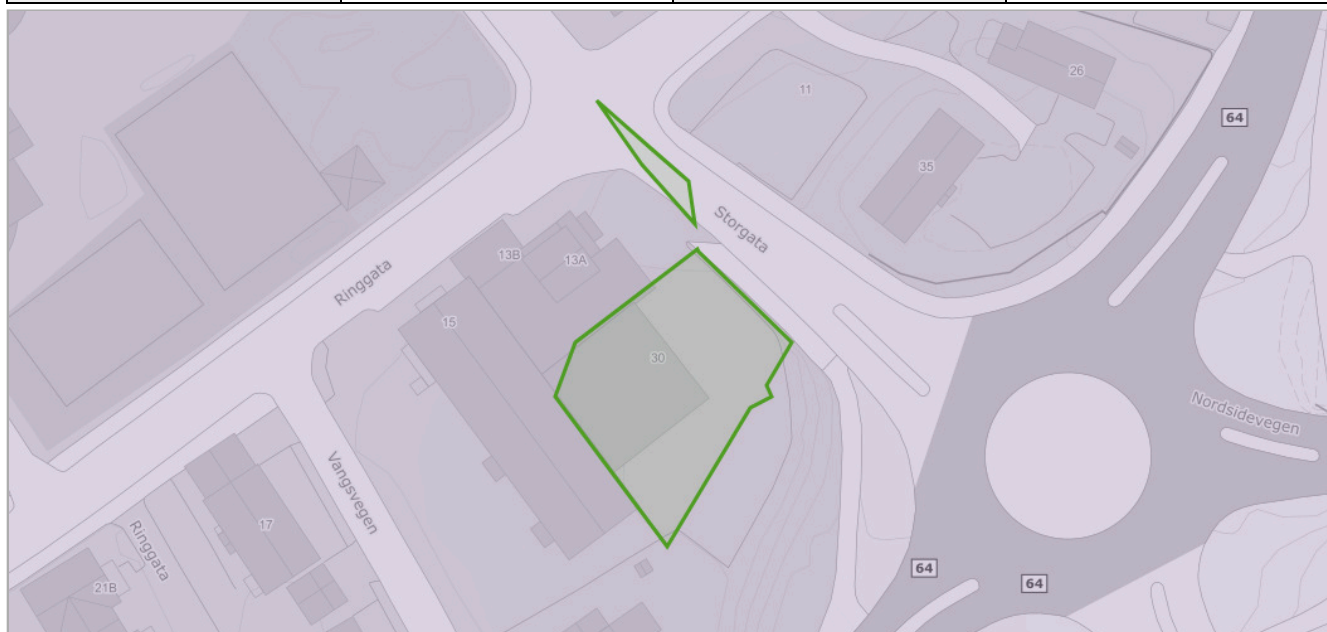
Mulighet for marin leire
■ Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	19.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

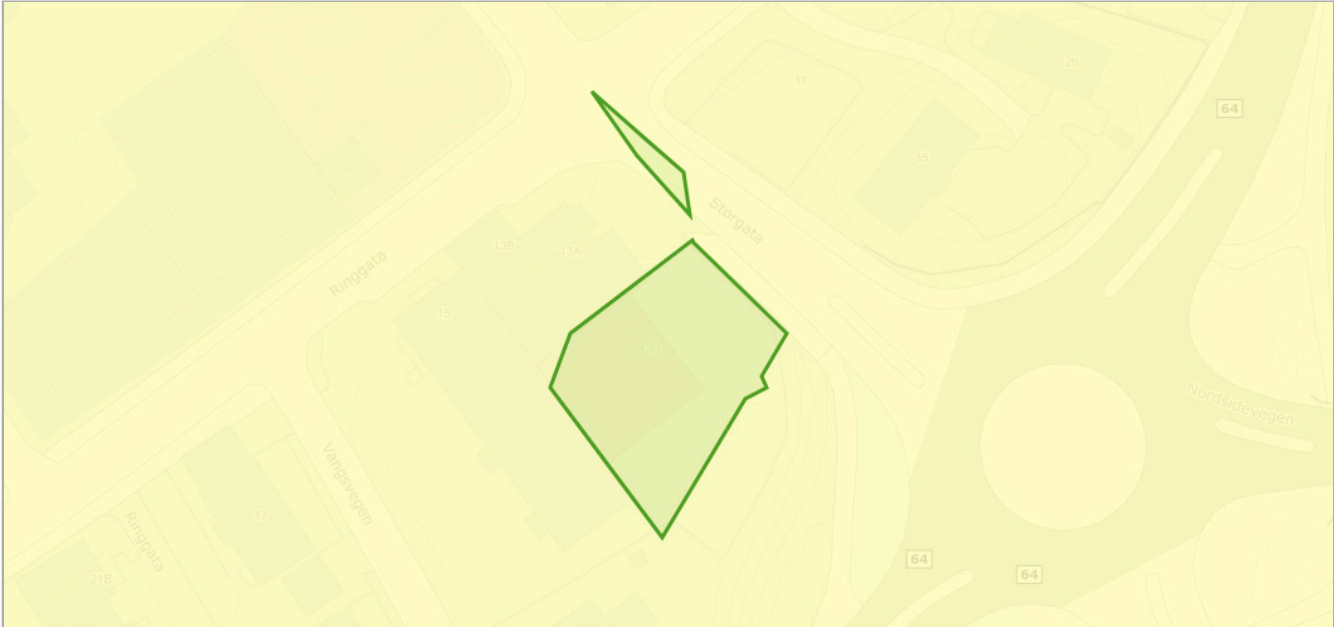
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

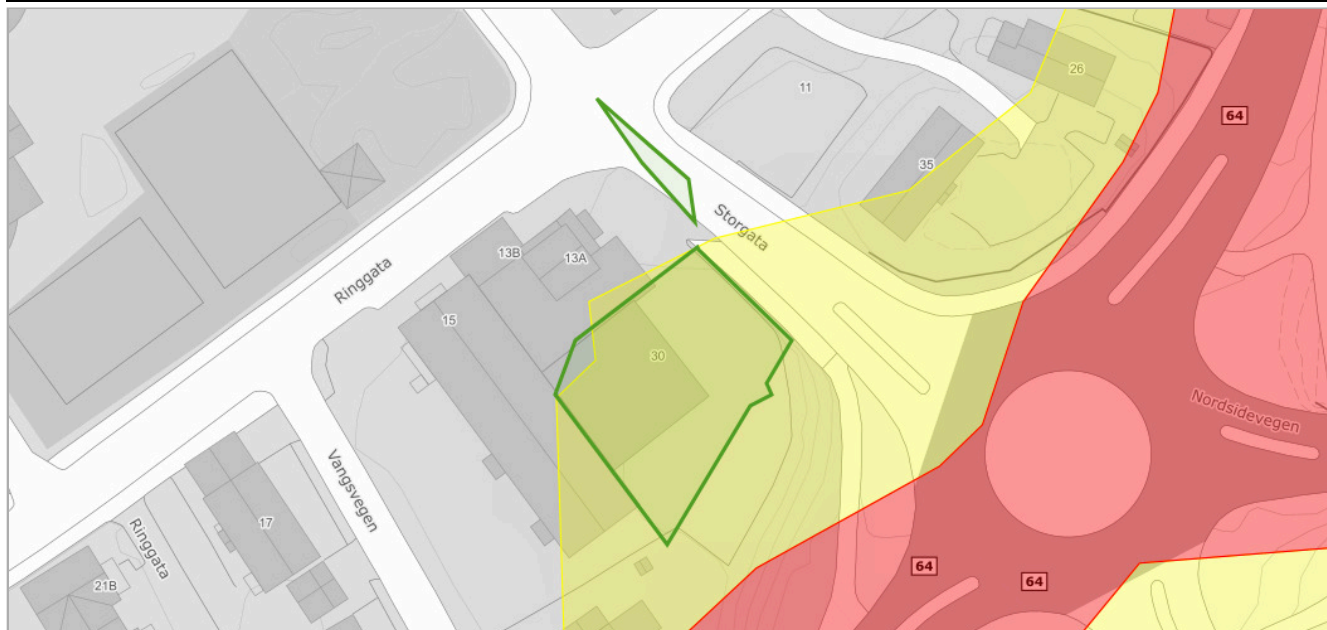
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Støykartlegging veg etter T-1442



Kilde	Statens vegvesen	Versjon	19.04.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselskart 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

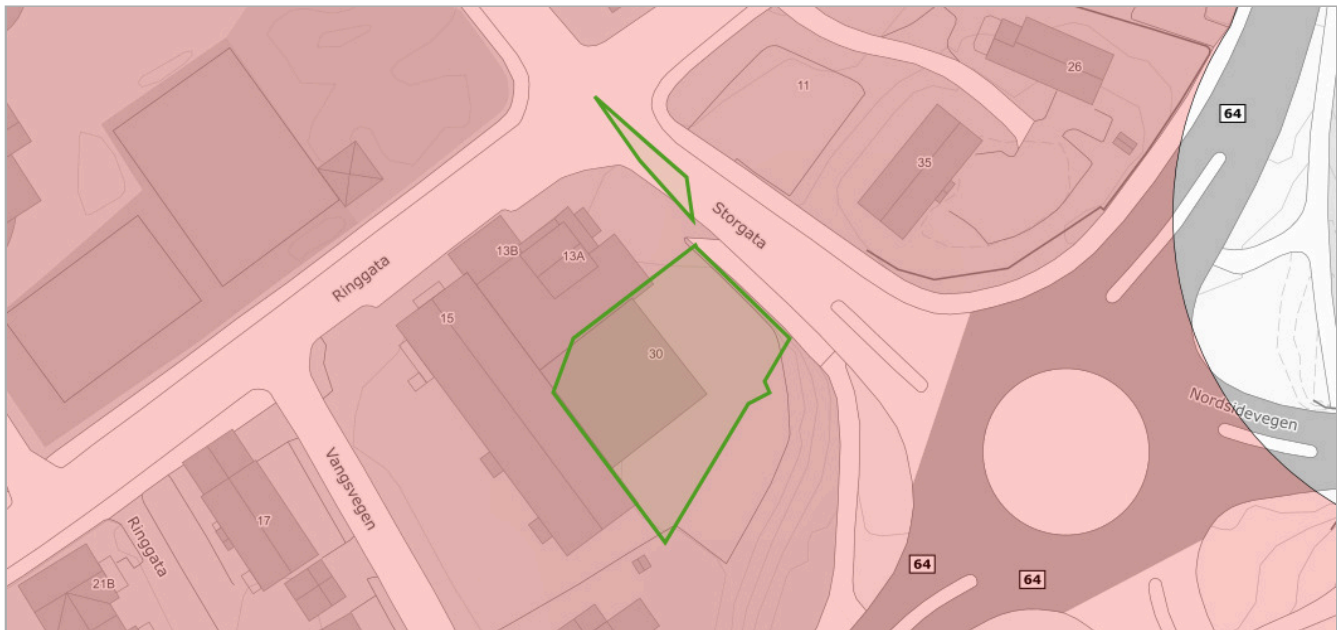
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	19.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

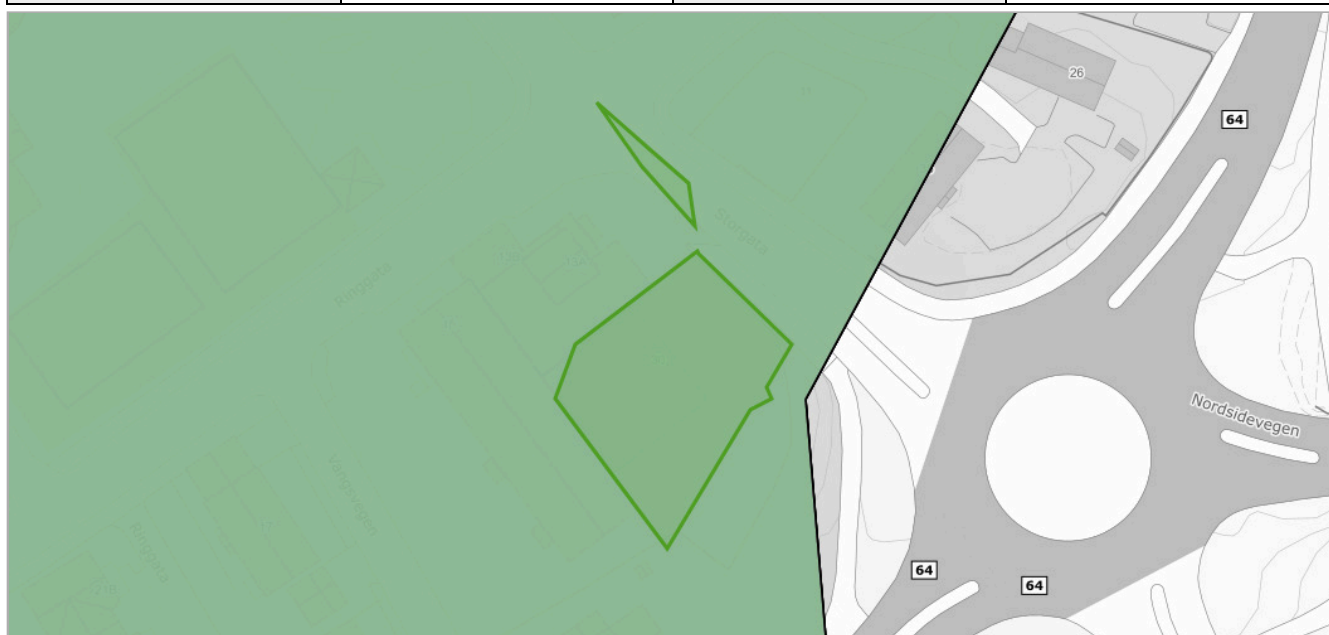
Tettsteder
Tettsteder

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 arealbruksiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

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

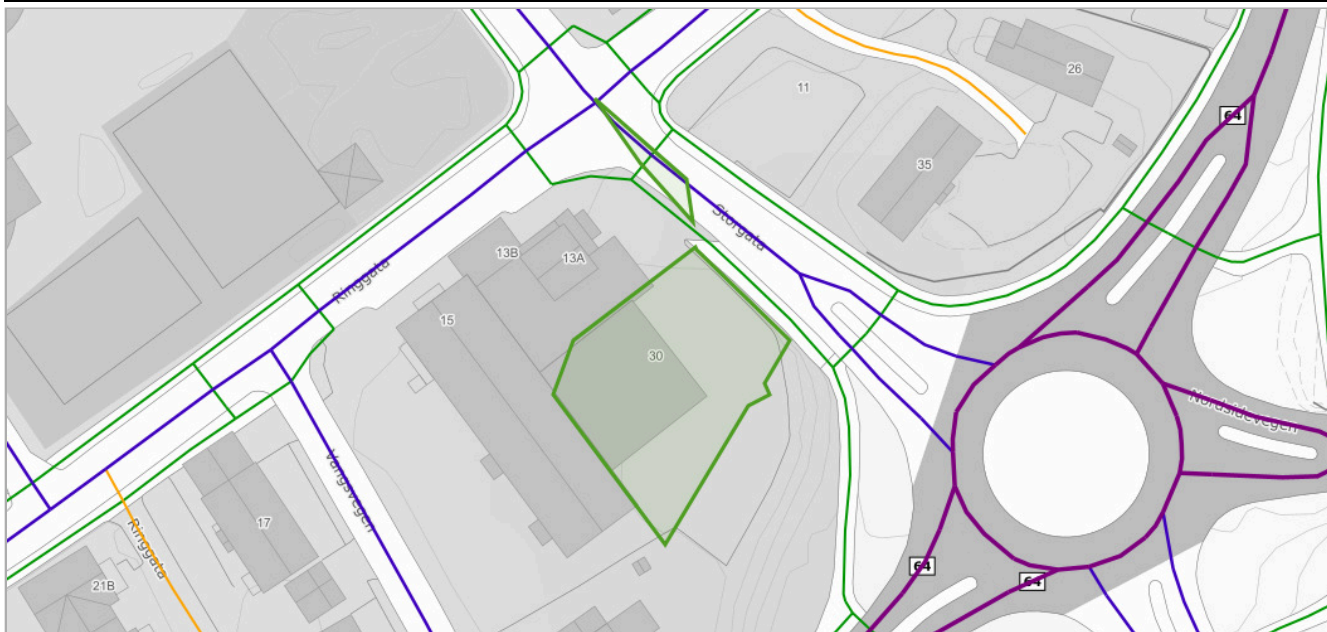
Grunnvann - kjemisk risiko

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

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

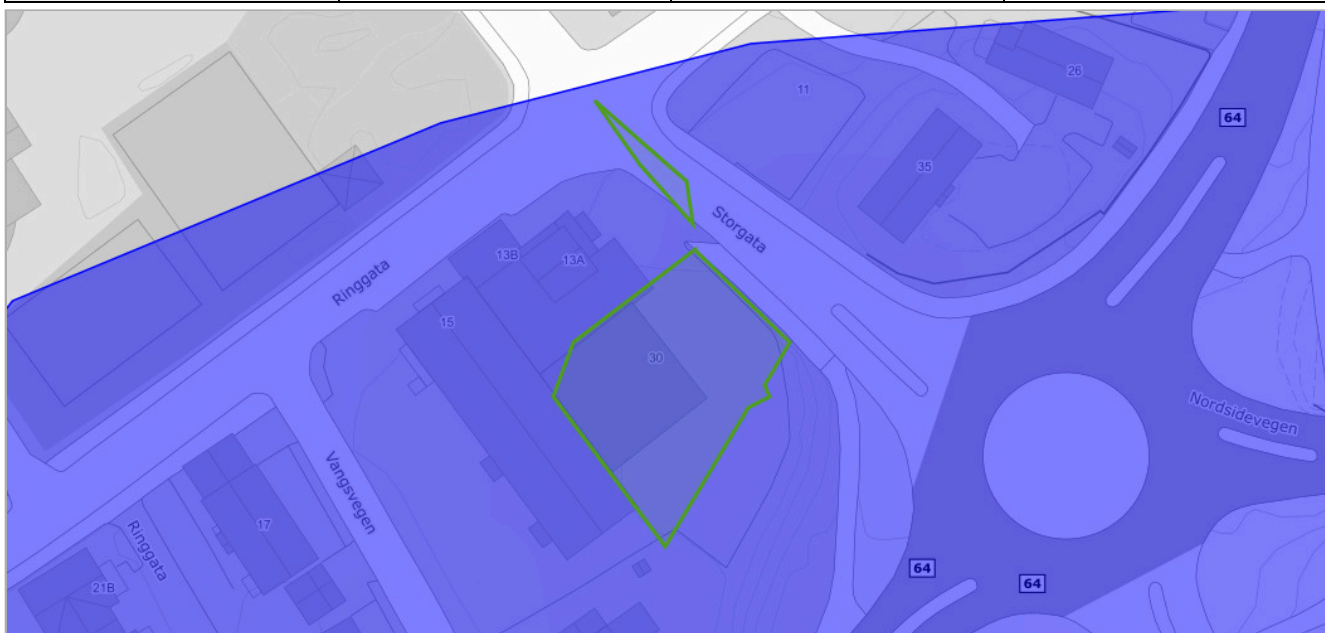
Fylkesveg	
Kommunalveg	
Privatveg	
Gang- og sykkelveg	
Gang- og sykkelveg tunnel	
Annet gangareal	
Annet gangareal	

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	-	-	2
veglenke	K	3750	2
veglenke	K	3150	1

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	19.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

- Verneplan for vassdrag
- Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Rauma, Istra



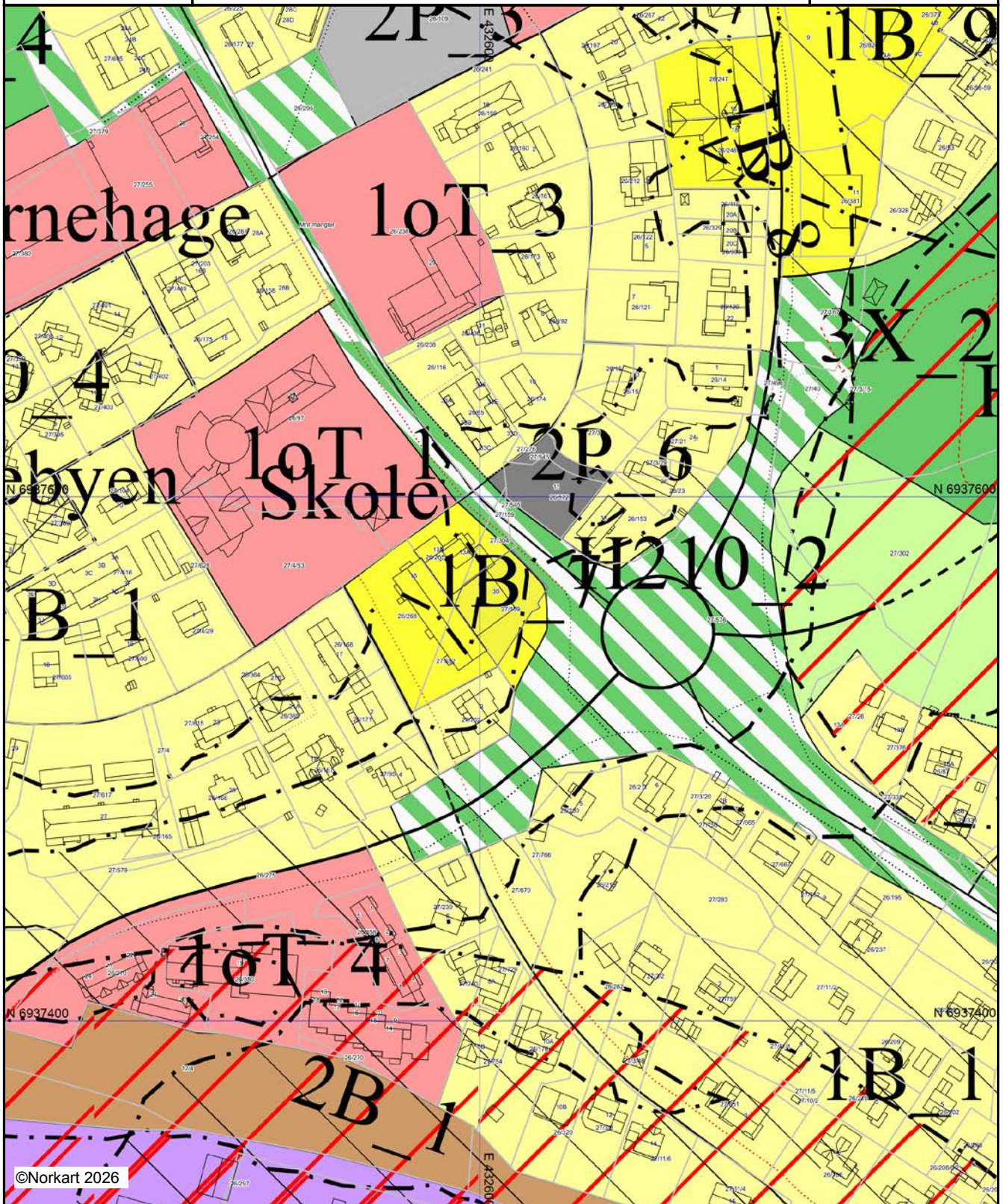
Rauma kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/159
Adresse: Storgata 30
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026





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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

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


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

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

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

-  Friområde - fremtidig
-  Kombinerte grønnstrukturformål - fremtidig



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sar

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



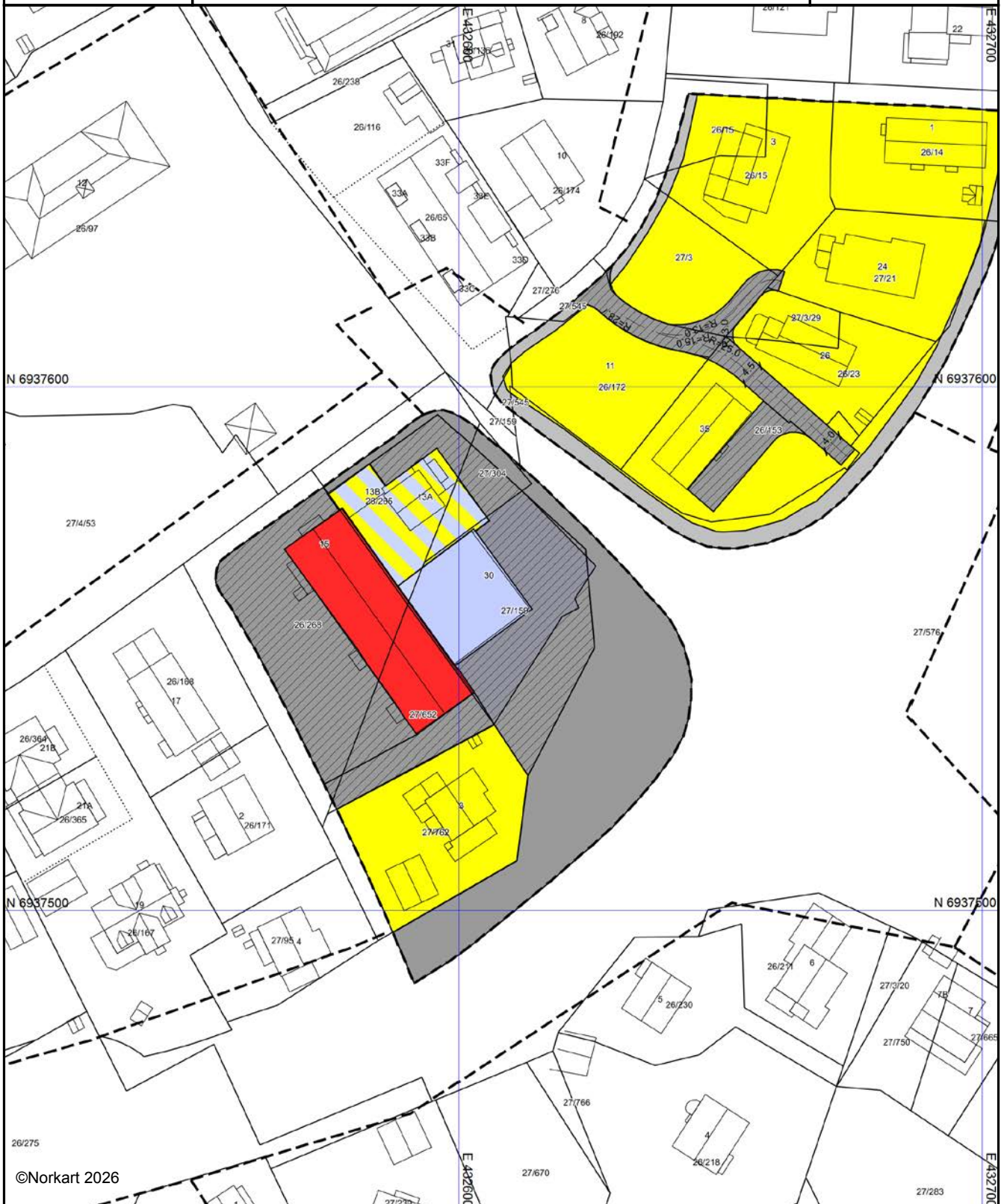
Rauma kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/159
Adresse: Storgata 30
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026



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

Tegnforklaring



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

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


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Offentlige trafikkområder
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense








Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nabolagsprofil

Storgata 30

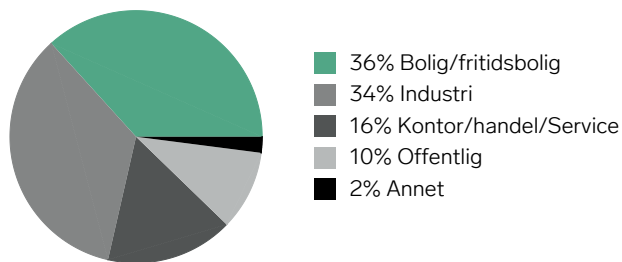
Lokal transport

 Åndalsnes ungdomsskole Linje 420, 423, 424, 482, 483	4 min 
	0.3 km
 Realskolen Totalt 8 ulike linjer	4 min 
	0.3 km
 Åndalsnes stasjon Buss, tog	9 min 
	0.8 km
 Åndalsnes stasjon Linje R65	9 min 
	0.8 km


Transport for lengre reiser

 Molde Lufthavn, Årø	1 t 32 min 
---	--

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Kople Grand Hotel Åndalsnes	5 min 
 Circle K Åndalsnes	6 min 



Kollektivtilbud

Bra 59/100



Gateparkering

Lett 83/100



Trafikk


Lite trafikk 72/100

Området har blitt vurdert av 15 lokalkjente.


Største bedrifter i området

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

Treningscenter

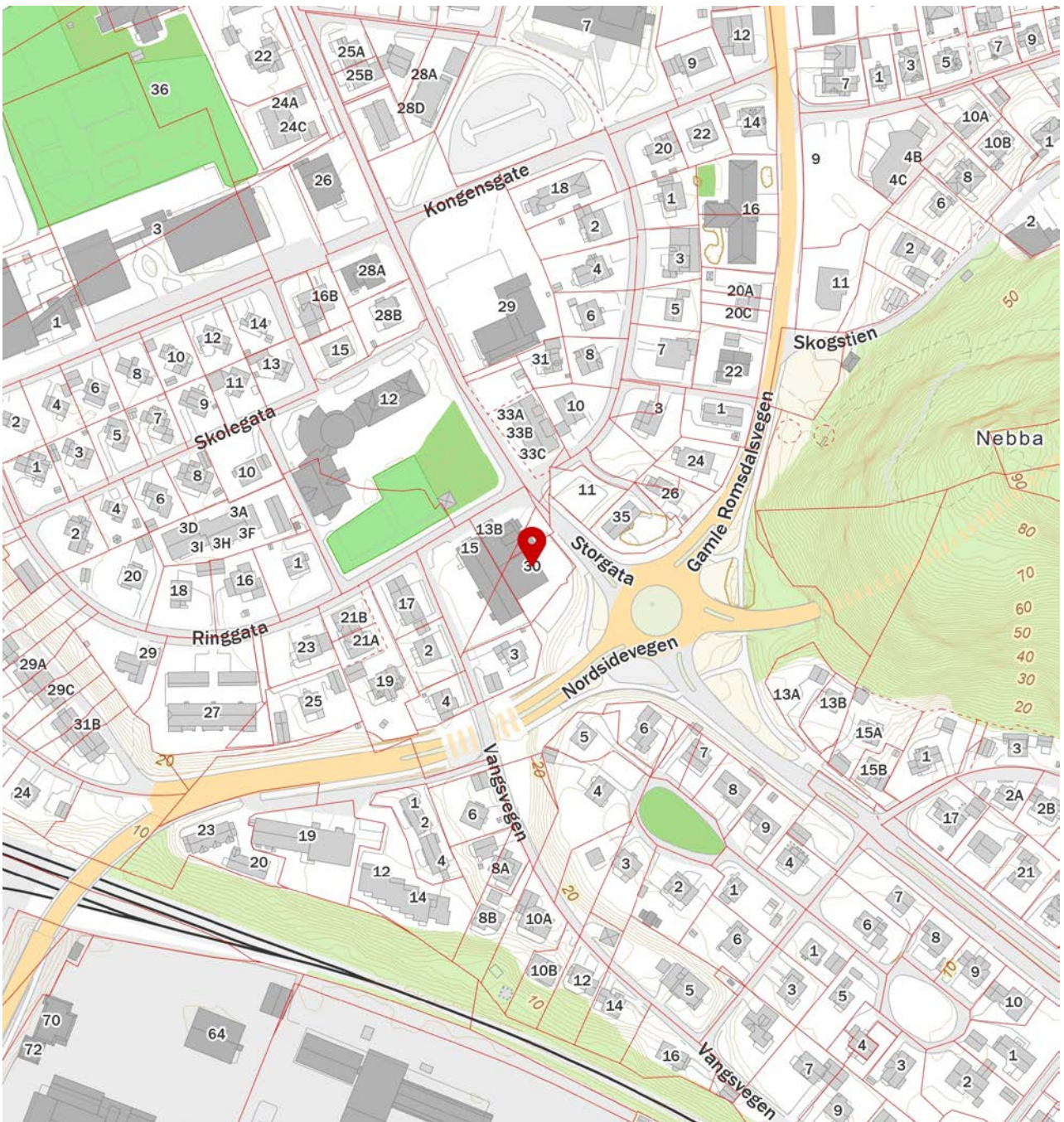
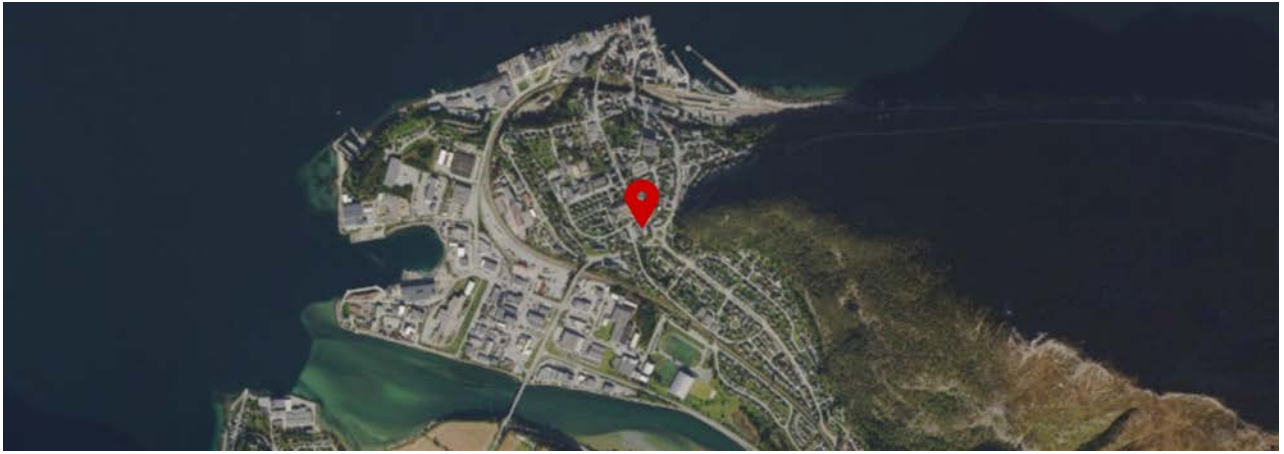
 Kick Rauma	7 min 
 Helsebanken Åndalsnes	8 min 

Dagligvare

Rema 1000 Åndalsnes	7 min 
Kiwi Øran	8 min 



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



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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSENDRING

REMA 1000, ÅNDALSNES.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart datert 15.9.98.

Området er delt opp i følgende formål:

- A. Byggeområde merkantilt bygg M(forretning).
- B. Byggeområde offentlig bygg O (kinoen).
- C. Byggeområde for bolig B.
- D. Byggeområde for blandet bolig/forretning M/B.
- E. Område for offentlig veg/gate.
- F. Felles avkjørsel.

§ 2.

Tettskravert areal innenfor formålsgrensene er internt trafikkareal for det aktuelle formålet.

BYGGEOMRÅDE M.

§ 3.

- a) I området skal kun oppføres bygning i ett plan til forretningsformål.
- b) Bebyggelsen skal ha flat takutforming og nøktern fasadeutforming.
- c) Skilting og reklameinnretninger skal godkjennes særskilt.
- d) Internt trafikkareal skal avsluttes med innvendig mur mot offentlig trafikkareal som avsluttes med skråning opp mot murtoppen.

BYGGEOMRÅDE O.

§ 4.

Eks. bebyggelse og formål opprettholdes.

BYGGEOMRÅDE B.

§ 5.

Eks. bebyggelse og formål opprettholdes.

BYGGEOMRÅDE M/B

§ 6.

Eks. bebyggelse og formål opprettholdes.

OFF. TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.

Aralet er avsatt til offentlig kjøre- og gangareal med tilhørende grøntfelter.

FELLES AVKJØRSEL.

§ 8.

Denne skal dekke adkomst for O og M formålet. Fra M aksepteres kun envegskjøring ut mot offentlig gate.

Åndalsnes, 15.9.98 A.H.



Kommunedelplan
ÅNDALSNES 2010-2020

III - PLANBESTEMMELSER og RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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



Verdens beste kommune for naturglade mennesker!

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

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

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

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

§ 2 Forhold til eksisterende planer

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

§ 3 Forhold til avtaler

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

§ 4 Krav om felles planlegging

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt:

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

§ 5 Universell utforming

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

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

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

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

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

§ 6 Lekeplasser

Lekeplasser bør ha et sammenhengende areal på minst 50 m².

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

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

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

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

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

§ 7 Mindre utbyggingstiltak i etablerte byggeområder

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

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

§ 8 Byggegrenser

1 Strandlinje

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

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

2 Offentlig veg

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

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

3 Jernbane

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

§ 9 Rekkefølgekrav

1 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart.

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

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

2 Geotekniske undersøkelser

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

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

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

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

3 Støyvurderinger

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

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

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

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

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

4 Sikring mot jernbanespor

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

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

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

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

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

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

2 Boligområder for frittstående småhusbebyggelse

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

Ytterligere fortetting i disse områdene ønskes ikke.

3 Veblungen Boligfelt (1B_13)

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

4 Hølgenes boligfelt (1B_16)

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

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

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

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

Båttøen skal oppføres i naturstein.

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

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

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

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

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

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

§ 13 Forretninger/ Kjøpesenterformål

1 Generelt (1F_1 til 1F_6)

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

2 Forretninger (1F_3A og _3B)

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

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

3 Kjøpesenter/ Raumasenteret (1F_6)

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

§ 14 Privat og offentlig tjenesteyting

1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Områder for andre tjenester/ svømmehall (1oT_7)

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

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

1 Campingplassene (1C_1)

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

Oppføring av utleiehytter kan tillates.

2 Trollstigen Resort (1C_3)

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

§ 16 Råstoffutvinning (1R_1)

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

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

§ 17 Næringsbebyggelse

1 Grand Hotell (1N_1)

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

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

2 Hydro Texaco (1N_2)

Bensinstasjon og vegserviceanlegg, respektive verksted kan tillates.

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

Industri- og lagervirksomhet tillates ikke.

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

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

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

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

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

4 Gondolbane (1N_10)

Nødvendige bebyggelse for gondolbane med tilhørende tekniske fasiliteter kan etableres.

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

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

§ 18 Idrettsanlegg

1 Stadion (1I_1)

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

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

2 Golfbane (1I_2)

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

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

Driveren av golfbanen er ansvarlig for tilstrekkelige sikkerhetstiltak.

§ 19 Grav- og urnelund

1 Grav- og urnelund (1G)

Graver og urner kan settes ned etter godkjent gravplan.

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

§ 20 Andre typer anlegg

1 Tekniske anlegg (1A_1)

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

§ 21 Kombinert bebyggelse

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

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

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

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

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

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

Det kreves reguleringsplan hvis:

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

Reguleringsplaner skal utføres som områderegulering for hele området 1X_1.

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

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

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

Bensinstasjoner tillates ikke.

Området skal ha adkomst fra kommunal veg.

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

Vindskjerminger/ leplantinger bør vurderes.

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

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

§ 22 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1 Jernbane – nåværende (2B_1, 2B_2)

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

2 Havn (2H)

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

3 Kollektivtrafikkterminal (2K_1)

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

Bussterminalen skal være adskilt fra annen trafikk.

4 Offentlig parkering (2P)

Områdene som er avsatt til parkeringsformål skal være offentlige.

2P_2 kan brukes som bussoppstillingsplass ved cruiseskipanløp.

5 Gågate og torg (2V_1)

Biltrafikk og parkering kan tillates i avmerkete områder.

Myke trafikkanter skal prioriteres.

Tiltak for servering, torghandel og lignende kan tillates.

§ 23 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3)

1 Generelt

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

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

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

2 Grønnstrukturformål (3G)

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

3 Kombinert Grønnstrukturformål (3X)

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

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

Myke trafikkanter skal alltid prioriteres.

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

Kjøreveger skal utarbeides som miljøgate med fartsdempende tiltak.

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

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

4 Friområder (3F)

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

Anlegg og installasjoner som er tilknyttet disse funksjonene kan tillates.

Friområdene bør være i kommunalt eie og med kommunalt vedlikeholdsansvar.

5 Park (3P)

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

Parkområdene kan være i privat eie og med privat vedlikeholdsansvar.

6 Naturområder (3N)

Områdene kan brukes til fysisk aktivitet og rekreasjon.

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

Større fysiske inngrep tillates ikke.

§ 24 LNF-områder (PBL § 11-7 nr. 5)

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

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

Jordloven gjelder i disse områdene.

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

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

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

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

Jordloven gjelder i disse områdene.

§ 25 Sjø og vassdrag

1 Generelt

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

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

2 Farled (6F_1)

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

3 Ankringsområde (6F_2)

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

4 Friluftsområde sjø (6N_1)

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

5 Friluftsområde vassdrag (6N_2)

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

6 Fjordbadet (6N_3)

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

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

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

Et sambruk med et innendørs badeanlegg foretrekkes.

7 Gjestehavner (6S_1 til 6S_2)

Tiltak i forbindelse med etablering av gjestehavn kan tillates.

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

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

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

8 Småbåthavner (6S_3 til 6S_6)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

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

Det bør avsettes en -1- parkeringsplass for hver tredje båt plass.

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

Langtidsparkering av båtvogner tillates ikke.

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

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

C BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

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

1 Generelt

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

Følgende skredtyper vises på kartet:

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

H310_2 - Potensiell fare for erosjon

H310_3 - Potensiell fare for kvikkleire

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

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

2 H310_2 - Potensiell fare for erosjon

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

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

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

3 H310_3 - Potensiell fare for kvikkleire

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

Byggearbeid som medfører rystelser i grunnen bør unngås.

Stabiliserende tiltak bør vurderes.

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

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

1 Generelt

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

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

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

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

Etablering av transformatorhus tillates ikke.

§ 28 Annet farepotensial

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

1 H350 - brann- og eksplosjonsfare

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

2 H360 - skytebane

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

3 H370 - høyspentlinjer

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

§ 29 Støyhensyn

1 Generelt

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

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

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

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

2 Hensynssone H210 - rød sone

Det må ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

H210_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H210_2 Vegtrafikkstøy

3 Hensynssone H220 - gul sone

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

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

H220_1 Skytestøy fra Setnesmoen

H220_2 Vegtrafikkstøy

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

1 H410_ Taubane

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

Taubanens trasé skal holdes innenfor hensynssonen.

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

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

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

1 H720_1 - Mjelvabotnen naturreservat

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

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

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

1 H730_1 - Automatisk fredete kulturminner

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

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

2 H730_2 - Raumabanen

Området er forslått vernet etter lov om kulturminner.

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

For alle tiltak i området må kulturmyndighetene konsulteres.

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

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

Det er sterkt behov for helhetlig planlegging og felles infrastruktur.

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

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

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

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

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

D RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

1 H560_1 - svært viktige naturverdier (kategori A)

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

2 H560_2 - viktige naturverdier (kategori B)

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

3 H560_3 - lokalt viktige naturverdier (kategori C)

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

4 H560_4 - elveos

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

5 H560_5 - INON

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

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

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

1 H570_1 - Automatisk fredete kulturminner/ uavklart vernestatus

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

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

2 H570_2 - Listeførte kirker

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

3 H570_3 - vedtaksfredete objekter

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

4 H570_4 - verdifullt kulturmiljø

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

* * *



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

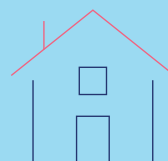
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 15-0103/26

Adresse: Storgata 30, 6300 ÅNDALSNES, gnr. 27, bnr. 159
og 304 i Rauma kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ 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/