PRIVATMEGLEREN

ISFJORDSVEGEN 10 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i 5-mannsbolig
Isfjordsvegen 10 A , 6300 ÅNDALSNES
RAUMA kommune
gnr. 26, bnr. 71, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26171 **Eiendomsverdi ref nr:** QD4860

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler selveierleilighet i 2 etg i flermannsbolig. Kun innvendig bolig i denne seksjonen er undersøkt, vurdert og beskrevet. Det foreligger ikke tilstandsrapport eller kjente vedlikeholdsplaner for felles bygningskropp og tekniske anlegg. Uten å ha gjort noe undersøkelse eller vurdering av felles bygningskropp, så kan dete anmerkes at det er ett utvendig vedlikeholdsbehov av bygningen.

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

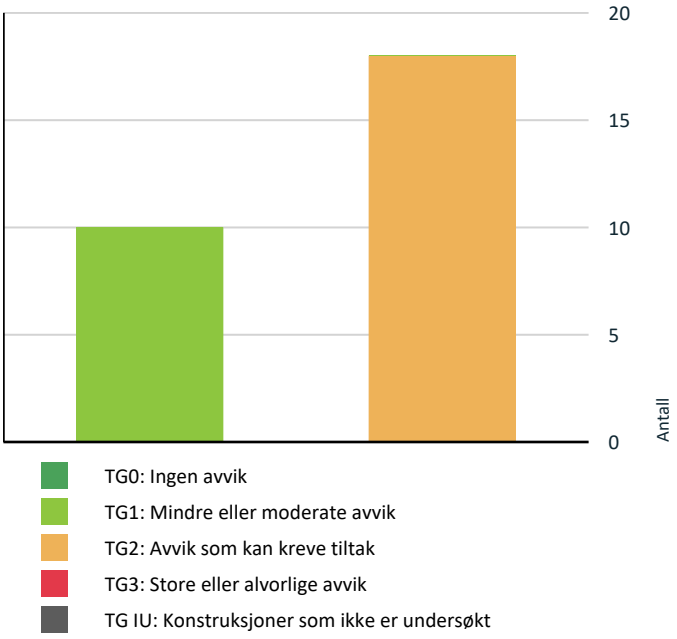
Selveierleilighet i 5-mannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke samsvar mellom vedlagte seksjoneringstegninger tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder dør fra stue til vaskerom som er tatt bort, det er satt inn dør fra stue til soverom, samt at bod og gang er slått sammen til et soverom. Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i 5-mannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I 5-MANNSBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Opprinnelig byggeår - bygning er i følge EDR 1930

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1947	Tilbygg	: 1947 - Tilbygget del av bygning
	Modernisering	Modernisering (i 1984) Modernisert seksjon 3 Modernisering (i 2010) Oppusset bad Modernisering (i 2015) Oppusset vaskerom Modernisering (i 2021)oppusset kjøkken og sikringsskap Dette opplyst i salgsannonse da dagens eier kjøpet boligen i 2024

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Alder er i stor grad avviket i dette tilfellet. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover.

Vinduer vest i stue trekker fukt i nerkant av rammer og nerkant av karm. Det er også begynnende råte i treverk i nedre del av vindusrammer. Skjult råte kan ligge bek kledninger i dette området.
Treverket i område er fuktig nå.

Konsekvens/tiltak
Ikke registrerte forhold som tilsier behov for nødvendig tiltak på kort sikt, men isolasjons evne blant annet er vesentlig lavere enn i nye vinduer. Vinduer generelt har behov for vedlikehold.

Vinduer i stue vest har fukt og begynnende råteskader i nerkant av ramme og karm må skiftes innen kort tid !



Spor av fukt



26 % fukt i ramme i vindu



Samme sted som første bilde. Ikke høy fukt her, men det kan indikere noe forhøyet verdi i forhold til andre tørre områder av listverk

TG 1 Vinduer i soverom syd

Beskrivelse
Fabrikkmalt trevindu med 2-lags glass

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør til felles gang er enkel eldre tredør med 1-lags glass

Vurdering av avvik:
• Døren har verken lyd eller brannklassifisering

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å skifte dør til en dør med lyd og brannklassifisering. Dagens løsning er ikke verken røyktett eller vi stå mot en brann.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra soverom og med dekke av glassfiber/epoxy. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk er ca 90 cm. Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Rekkverket antas å være utført i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring. Dagens høydekrav har normalt ikke tilbakevirkende kraft, og forholdet innebærer derfor ikke i seg selv krav om utbedring. Avviket opplyses fordi rekkverkshøyde etter forskrift til avhendingslova skal vurderes mot dagens byggtekniske krav. Lavere rekkverk gir noe redusert fallsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Rekkverket antas å være utført i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring. Dagens høydekrav har normalt ikke tilbakevirkende kraft, og forholdet innebærer derfor ikke i seg selv krav om utbedring. Avviket opplyses fordi rekkverkshøyde etter forskrift til avhendingslova skal vurderes mot dagens byggtekniske krav. Lavere rekkverk gir noe redusert fallsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det laminat og parkett. Flis i våtrom.

Laminat gulv kan være fra 2022 da det var ett eierskifte før dagens eier - og blant annet kjøkken innredning ble skiftet. Under laminat skal det i følge eier være eikeparkett lagt i fiskebeins Mønster. Dette i følge opplysninger gitt av forrige eier da dagens eier overtok boligen i 2024. Men dette må ikke forstås som en garanti for at det faktisk er slikt gulv i alle rom, og det kan heller ikke gis noen garanti for tilstand på gulv under laminat.

Enkelte steder gliper gulv mot gulvlister og dørterskler etc.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På vegger er det glatte malte plater, malt panel og malte panelplater. I våtrom er det flis og våtromsplater og malt MDF panel.

I himling er det tak-ess plater.

I stue er det en svanke i tak-ess plater der man ser en kul ned. Det er sjekket for om himling er løs, men i dette området er himlingsplater faste. Det kan derfor være som følge av at himlingsplater er montert direkte opp i eldre himling uten at det er gjort oppretting. Annen årsak ikke mulig å avdekke ved kun visuell kontroll.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskillere av tre uten noen for for kjent og opplyst teknisk oppbygging.
Når ikke det foreligger spesifikke opplysninger om at det er gjort tiltak i forhold til lyd og brannbegrensende tiltak, så må det legges til grunn at det ikke er gjort slike tiltak.

Det er målt helning i stue, og to soverom sør.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Størst avvik i stue der det fra dør til vegg sør/vest med ett avvik på 32 mm på hele strekket. Ellers avvik på inntil 18 mm tvers over rommene i begge soverom. Andre avvik i andre rom kan forekomme. Så er det 23 mm avvik mellom spisestue og kjøkken og 10 mm avvik mellom stue og spisestue og omlag det samme fra soverom sør til stue. Sistnevnte er grunnet laminat på parkett i stue. Ellers ingen kjente forhold som kan forklare avvikene utover at det er relativt normalt med helningsavvik i bygninger på nærmere 100 år der det ikke er gjort aktiv oppretting, noe det sannsynligvis ikke er gjort her.

Eier opplyser at det knirker i gulv en del steder

• Det er sannsynligvis lite eller ingen aktiv isolasjon i bjelkelagene. Det er registrert å være lytt fra etasjen over.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Forholdet vedr helningsavvik som har mindre praktisk betydning og som vil være lite regningssvarende å rette opp som enkelt tiltak. Skal boligen renoveres en gang i fremtiden kan det vurderes å gjøre slike tiltak.

Forholdet til lydgjennomslag fra spesielt loft vil være ett tema i fremtiden også. Her er det gode muligheter for å gjøre tiltak i denne boligen med senking av himling med isolering og etablering av en lydhimling. Det er opprinnelig takhøyde på ca 2,6 m i boligen og man har derfor ca 20 cm å jobbe på i forhold til lydisolering. Slike tiltak må gjøres av fagfolk, da det er den del detaljer som må gjøres korrekt i slike tilfeller.

Ellers anbefales det å undersøke om bjelkelagene er isolerte, og i tilfelle ikke så bør dette gjøres som ett eventuelt første tiltak.

Radon

Beskrivelse

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om pipe. Det legges derav til grunn original tegl pipe fra byggeår.

Peis med innsats i stue.

Forøvrig ingen kjente og opplyste forhold rundt pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

• Stein i brennkammer i peis er slitt/utbrent i nedre del av kammer. Godt synlig. Ellers er pipe ett felles anliggende i bygget, og eventuell forhold rundt dette må ligge under sameiets ansvar - med unntak av peis og ildsted inne i boligen.

Konsekvens/tiltak

Skifte stein i brennkammer.



Stein i brennkammer utbrent. Må skiftes

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater i bad oppusset i 2010

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

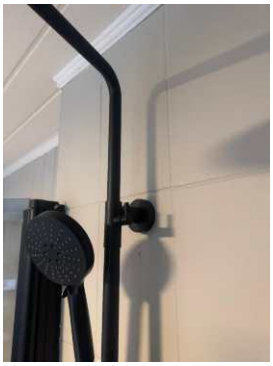
Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Dusjgarnityr på vegg i dusj er skrudd inn i vegg i øvre del. Der punkterer skruhull eventuell membran. I tillegg er skrue litt løs, og innfestingen av toppdusjen blir derfor litt løs

Uten dokumentasjon på tettesjikt/membran - samt alder tilsier det at det bør monteres dusjkabinett for å begrense direkte vannpåkjenning på vegger og gulv. Som tiltak umiddelbart bør dusjgarnityr tas av, og hull i vegg forsvarlig forsegles og så feste garnityr på nytt der innfesting enten ikke punkterer membran, eller man er sikker på at det er godt forseglet rundt.

Tilstandsrapport



Løs innfesting på dusjgarnityr.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er delvis flis og delvis malt MDF panel på vegger.
Malte tak-ess plater i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Vegg med flis avslutter mot veggplate av tre og MDF panel på vegg nord. Usikker løsnning i forhold til at fukt kan krype i limsjikt bak flis og i fuger inn mot usikret vegg av tre, med skjulte fuktskader. Ved servant er det MDF plater. Ikke egnet materiale i våtsoner.

Alder og ukjent/usikker løsning vedr membran, samt at våtsone for dusj og ved servant ligger nært område som ikke er sikret med membran, tilsier at det anbefales på montere dusjkabinett. Ved servant bør det monteres fuktsikker overflate på vegg i det som er våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Malt flis på gulv. Varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er 7-8 mm total høydeforskjell mello topp gulv ved terskel og topp slukrist. Kravet er 25 mm.
Så er det 5-6 mm lokalt fall fra vest og sør. Fra øst er det 10 mm. Kravet til lokalt fall er 16 mm.
Utenfor lokalt område er det noe varierende fra flatt gulv og til 1:200. Kravet et 1:100.

Det er derfor samlet en god del avvik på fallforhold i gulv og høyde på tett gulv over terskel.

Konsekvens/tiltak

• Maling på flis har en tendens å løsne etter hvert.

Alder, usikkerhet/ukjente forhold rundt membran, samt avvik på fallforhold tilsier at det anbefales å montere dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Se pkt for dokumentasjon på membran over her som beskrivelse/vurdering av forholdet til membran/tettesjikt

Plast sluk. Ukjent alder, men boligen ble oppusset i 1984, og sluk kan sannsynligvis være fra da.

Vurdering av avvik:

• Se punkt for dokumentasjon vedr forholdet rundt tettesjikt og membran. Det foreligger ingen opplysninger om dette forholdet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant i sort utførelse og fronter med tre. Speil over servant..
Veggdusj med innfellbare dusjvegger i mørktonet glass. Gulvmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilspalte i vegg og i vindu og tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte med feks fukt styring - for å bedre luftskifte i rommet.

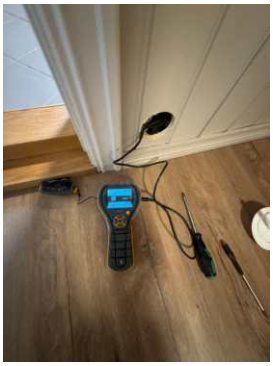
2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er vanskelig å komme til noe egnet sted for fuktmåling, og der det aller helst skulle vært utført er fra kjøkken side og mot dusjsone. Der er det imidlertid vurdert som svært vanskelig tilkomst og av den grunn valgt bort.
Ved dørterskel og fra gang var det gjort fuktkontroll i 2024. Det ble åpne lokk og gjort måling i samme hull. Ingen fukt i dette området, men det understrekes at dette ikke må forstås som noen garanti for eventuelt skjult fukt i andre områder, og da spesielt i dusjsone.

Tilstandsrapport



Ikke fukt i målepunkt

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Overflater fra 2015 i følge eiers opplysninger

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Uten dokumentasjon på tettesjikt/membran har man ikke opplysning verken om det er tettesjikt, eller hvordan eventuelt tettesjikt er utført og om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor usikkerhet vedr disse punktene, og hvis der er avvik kan det utvikle skade uten at man klarer å avdekke dette før det er større skader.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromspanel på vegger og tak-ess plater i himling

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke lagt inn fuge i spor i beslag i nerkant av vegg. Dette kan medføre at vann som eventuelt trekker nedom er vegg vil finne sporet i nerkant og så følge dette til feks åpning i vegg som dør eller annet.

Det må fuges i spor i metallist i nerkant av vegg.



Ingen fuge i metallist i nerkant av vegg

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er 7-8 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp slukrist. I tillegg er det flislagt terskel på ca 25 mm. Gulvet er derfor vanntett til over kravet ved terskel.

Ellers er det ca 1:200 fall i gulvet, og dette bør være 1: 100 for å sikre god avrenning mot slukt

Konsekvens/tiltak

Som vaskeromsgulv med begrenset vannsøl på gulv fungerer dette greit som det er uten behov for tiltak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran på gulv.

På vegger er det montert våtromspanel(synlig membran).

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Manglende dokumentasjon på tettesjikt i gulv er grunnlag for TG 2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å være varsom med større vannbelastning på gulv i og med det ikke foreligger noen opplysninger om tettesjikt/membran eller andre opplysninger om oppbygging av gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet inneholder veggskap, vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin, samt en benkeplate av tre.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i vegg som sannsynligvis går til luftepipe, og det er spalte under skyvedør for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Det anbefales å montere el. avtrekksvifte.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort mot vaskerom fra spisestue. Ingen fullt i målepunkt.



Ingen fukt i målepunkt,

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken oppgradert i 2022 er opplyst av eier. Rommet har laminat på gulvet, malte plater på vegger, kitchenboard over kjøkkenbenk, samt malte plater i innvendige tak. Mørk kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer som induksjons topp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl-fryseskap.

NB !
Det kan anmerkes at i områder av kjøkken der det kan forekomme vannsøl, skal gulv være utført i fuktbestandig materiale. Laminat gulv er normalt ikke fuktbestandig og tåler derfor lite fukt. Isolert sett er dette ett TG 2 avvik for gulv i det området som beskrevet !

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har trykkvannsopplegg av kobber med ukjent alder. Det skal i utgangspunktet ikke være montert kobberrør i skjulte konstruksjoner etter 1996-99. Anlegget er derav vurdert å være eldre enn dette. Sannsynligvis fra 1984 da boligen ble modernisert - i følge salgsannonse i 2024.
Stoppekran i felles bod i kjeller. Der er det både en hovedstoppekran og stoppekraner for hver boenhet.

Det er montert waterguard i kjøkken

Årstall: 1930 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

Tilstandsrapport

Stoppekarn for boenheten er dårlig merket og bør merkes tydeligere



Hovedstoppekran for bygget



Stoppekran for denne boligen kan være en av de to til venstre, men dette bør avklares og stoppekran markeres godt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør og sluker av plast. Det meste av dette er skjult/innbygd, og beskrivelse av type rør er basert i hovedsak på normal byggeskikk på tiden for modernisering av boligen som er oppgitt til 1984.

Lufting på kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type flermannsbolig der man ikke har til gang til arealer der dette kan være mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

• Plast avløpsrør og sluk har passert halv brukstid med god margin og nærmer seg full brukstid og vurderes til TG 2 grunnet alder og økende risiko for lekkasje og skader som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke sett lekkasjer eller annet som indikerer feil med anlegget i dag, men det kan plutselig oppstå ting med eldre anlegg av denne type.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kun naturlig ventilasjon med spalter i vinduer og enkelte veggspalter. I kjøkken er det ventilator med avkast ut.
I pipe er det luftekanal med spalte i stue og en i vaskerom

Vurdering av avvik:

• Vurdert mot dagens normal krav gir naturlig ventilasjon av denne type lavt luftskifte. Særlig våtrom og soverom krever mer aktiv ventilasjon for å oppnå tilfredsstillende luftskifte enn dagens løsning gir.

Konsekvens/tiltak

Det bør påregnes behov for å etablere bedre ventilasjons løsning, men fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilken løsning man bør vurdere, i ulike rom og avdelinger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV bereder ble lokalisert i trapperom øst i bygget. Altså samme trapperom som man kommer ned til stoppekran.

Der er det en tank på ca 200 l, av oransje type som ble brukt på 70 og tidlig 80 tallet. Det kan derfor være sannsynlig at tank er fra 1984, men den kan være eldre. Tank er tilkoblet el, via fast punkt.

Årstall: 1984 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Sannsynlig alder på tank tilsier at det kan påregnes behov for utskifting innen kortere tid. Det bør etableres en vannsikker løsning i rommet der tanken står, slik at denne ikke påfører bygningen vannskader om det skulle oppstå en eller annen form for lekkasje.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i stue. Ukjent alder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normalt skjult og delvis åpent anlegg. Kombiautomater i sikringsskap.

Fornyet innhold i sikringsskap i 2021 er opplyst i salgsannonse fra 2021.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utskifting av innhold i sikringsskap. Det elektriske anlegget anbefales derfor å kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik som måtte fremkomme av slik kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler i himling i gang.

Det er ikke slukkeutstyr i boligen. Kun i fellessang.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det er ingen forhold i bygningen som indikerer at det finnes branncelleindeling.
I vegger og bjelkelag vet man ikke hva som er løsningen, men dør til felles trapperom har ikke brannklassifisering, Dette er en vanlig enkel innerdør.

Det er lite tiltak å anbefale vedr forholdet rundt brannfelle inndeling der kun denne boligen kan løse dette alene. Dette vurderes å være ett felles ansvar for sameiet.

Ytterdør til felles trapperom anbefales skiftes til en brann og lysklassifisert dør. Dette kan eier av denne boligen selv stå for for å bedre sin egen sikkerhet ved feks en brann.

Brannslukningsapparat må innstallers I boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk er ca 90 cm. Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Rekkverket antas å være utført i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring. Dagens høydekrav har normalt ikke tilbakevirkende kraft, og forholdet innebærer derfor ikke i seg selv krav om utbedring. Avviket opplyses fordi rekkverkshøyde etter forskrift til avhendingslova skal vurderes mot dagens byggtekniske krav. Lavere rekkverk gir noe redusert fallsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå Rekkverket er målt til ca. 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Rekkverket antas å være utført i samsvar med kravene som gjaldt ved oppføring. Dagens høydekrav har normalt ikke tilbakevirkende kraft, og forholdet innebærer derfor ikke i seg selv krav om utbedring. Avviket opplyses fordi rekkverkshøyde etter forskrift til avhendingslova skal vurderes mot dagens byggtekniske krav. Lavere rekkverk gir noe redusert fallsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er ingen forhold i bygningen som indikerer at det finnes branncelleindeling.
I vegger og bjelkelag vet man ikke hva som er løsningen, men dør til felles trapperom har ikke brannklassifisering, Dette er en vanlig enkel innerdør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

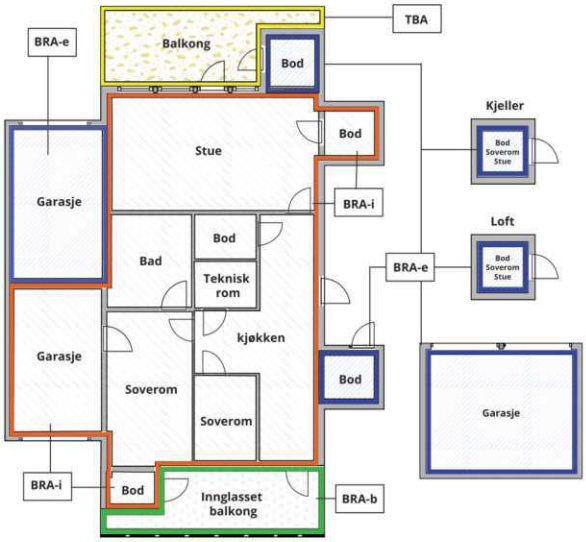
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i 5-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	128			128	12
Utvendig bod i garasje		4		4	
SUM	**128**	**4**			**12**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, spisestue		
Utvendig bod i garasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom vedlagte seksjoneringstegninger tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder dør fra stue til vaskerom som er tatt bort, det er satt inn dør fra stue til soverom, samt at bod og gang er slått sammen til et soverom. Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet kjøkken innredning, lagt laminat gulv i det meste av rom og skiftet innhold i sikringsskap i 2022

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar vedr branncelleindeling.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Melissa Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	26	71		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Isfjordsvegen 10 A

Hjemmelshaver
Sæther Melissa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åndalsnes sentrum, med gangavstand til butikksentrum, post, skoler, jernbanestasjon og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt

Tinglyste/andre forhold

Det følger med en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Bygget er oppført av betong og har leddporter av tre. Garasjerommet er mellom 49 og 50 m2 som da skal deles på 3, som gir en plass på ca 16 m2. Det er ikke inndelt rom i garasje,

Bebyggelsen

I følge tilstandsrapporten fra siste salg i 2024 er dette byggemåte: Yttervegger i isolert bindingsverk med malt trekledning som fasade. Sperretak i tre, med sannsynligvis taktro av rupanel/tre. Taktekking av profilerte stålplater av ukjent alder.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Ett vindu av tre med 2-lags energiglass. Verandadør i malt tre og 2-lags energiglass til veranda.

Ingen deler av felles bygningskropp med kledninger eller forøvrig teknisk oppbygging er verken kjent, eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Heller ikke felles tekniske anlegg er vurdert. Årsak til dette er at alt dette ligger utenfor denne spesifikke seksjonen(snr 3), og kan på ingen måte undersøkes eller vurderes. Kun innvendig bolig i snr 3 er beskrevet og vurdert i denne rapporten, og i den grad det er mulig å vurdere vinduer og ytterdører som tilhører denne seksjonen spesifikt - så er det gjort en vurdering av dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260146
Addresse	Isfjordsvegen 10 A		
Postnr.	6300	Sted	ÅNDALSNES
Selgers navn	Melissa Sæther		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Edel Sofie Jacobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

7642086

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt ujevnheter i gulv i leiligheten men kjenner ikke til noe annet enn det.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er nyoppussede kjeller leiligheter. Eiges ikke av meg

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

To leiligheter i kjelleren i bygget men jeg dipsonerer ingen av dem. Det er andre personer som eiger dem

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ettermontert strømteller i 2018 og ny kursfortegnelse i 2021 før jeg tok over leiligheten

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oppsumering av ny kursfortegnelse

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

I kjeller

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Garasje, bod og felles inngang

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.10.2026

Signert av *Melissa Sæther*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.10.2026 15:42

Eiendom 1539-26/71/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	23.03.2011	Andel	
Kommunenr	1539	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	71	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Isfjordsvegen 10A	6300 Åndalsnes	Vollan	Åndalsnes	Grytten

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.03.2011	Seksjonering	1539-26/71	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	10311411			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.06.1983	Areal, bolig (bruk/brutto)	629/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.11.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	5	Areal, totalt (bruk/brutto)	629/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	148/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	128	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	115	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	129	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	85	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	47	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	128/0	0/0	128/0
H02	Hovedetasje	1	128/0	0/0	128/0
H03	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0
U01	Underetasje	2	276/0	0/0	276/0

Oversiktskart

Adresse: **Isfjordsvegen 10D, 6300 Åndalsnes**
Gnr/Bnr: **1539/26/71/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 947 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

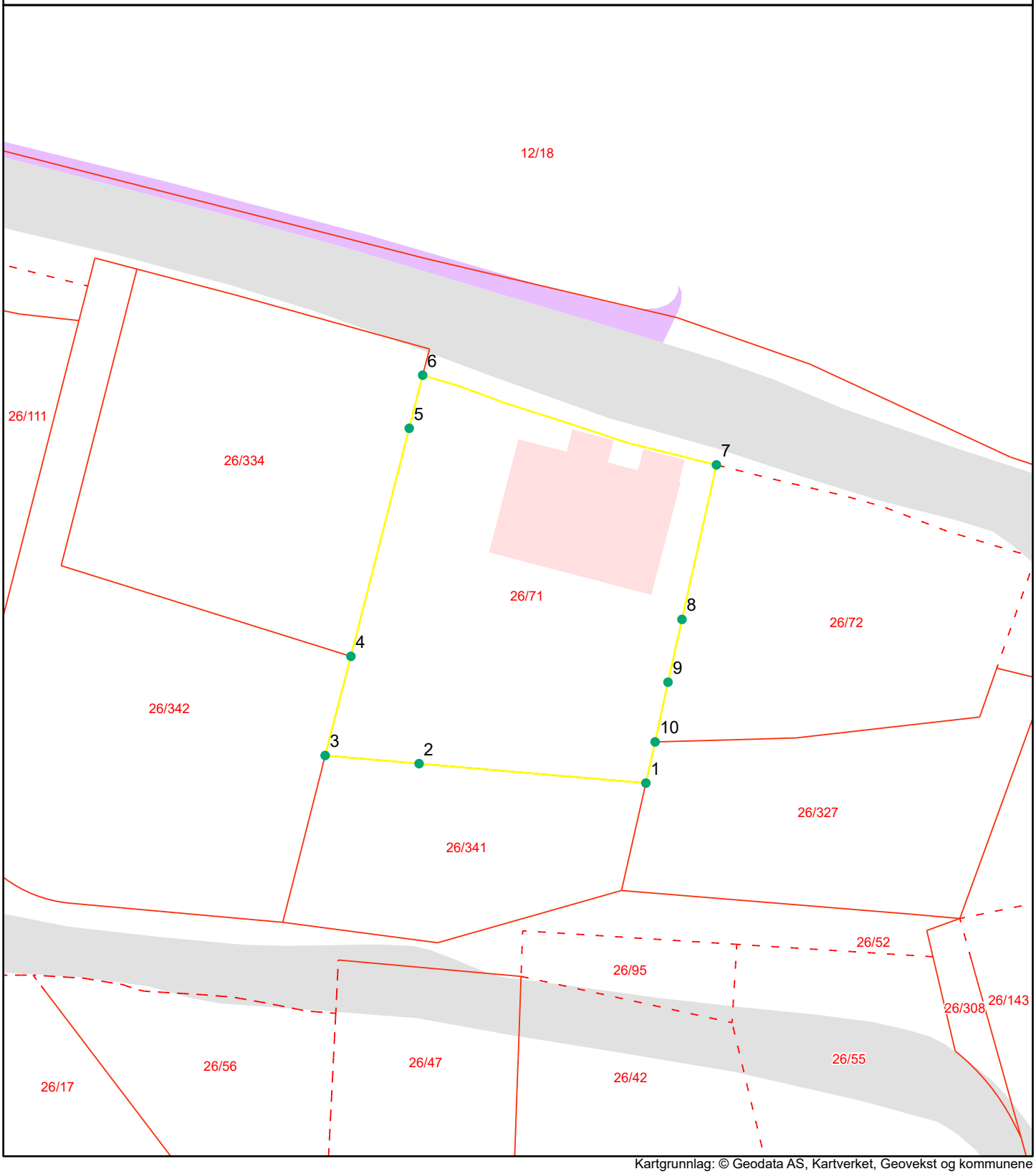
Adresse: **Isfjordsvegen 10D, 6300 Åndalsnes**
Gnr/bnr: **1539/26/71/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 947 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 947 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6937939.46	432744.46	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	11	21.04	0
2	6937941.25	432723.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	11	8.72	0
3	6937942	432714.86	Jord	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	11	9.45	0
4	6937951.13	432717.24	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	11	21.71	0
5	6937972.13	432722.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	5.05	0
6	6937977.02	432723.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	11	28.41	0
7	6937968.76	432750.97	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert fra krokering på kart	1000	14.61	0
8	6937954.53	432747.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	5.93	0
9	6937948.75	432746.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	5.64	0
10	6937943.25	432745.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	11	3.89	0

Rauma kommune
Adresse: Vollan 8a, 6300 Åndalsnes
Telefon: 71 16 66 53

Utskriftsdato: 02.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rauma kommune

Kommunenr.	1539	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Isfjordsvegen 10A, 6300 ÅNDALSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	153900109
Navn	Åndalsnes 2010-2020
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/670/153900109-planbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 947 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Nebba
	Delareal 492 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	630004977
Navn	Reg.forslag Haudalane
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.10.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/399/630004877-regbest.PDF - https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/398/630004877-regbest.PDF

Id	630009088
Navn	Victoria Terrasse
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/395/630009088-regbest.PDF

Vegstatuskart

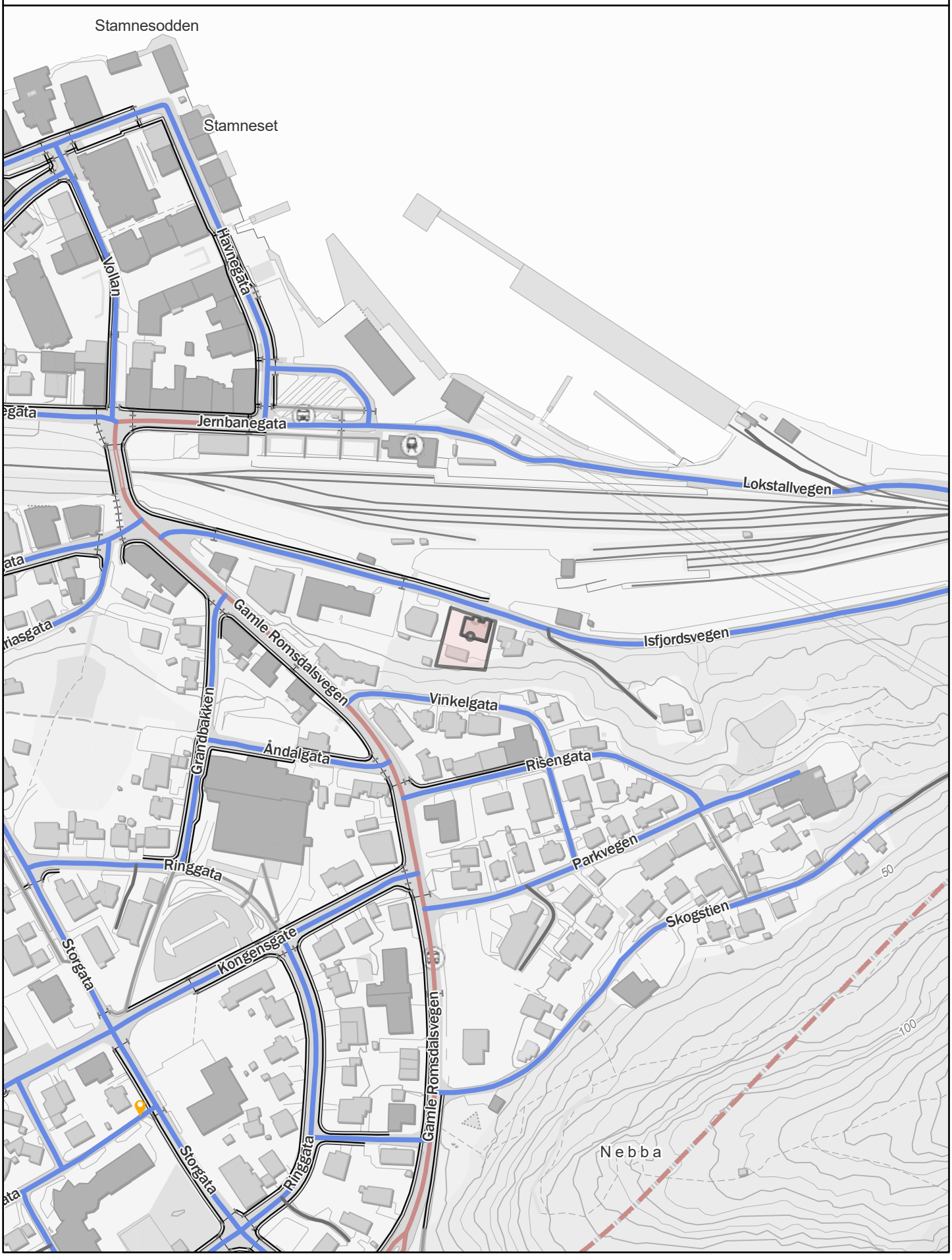
Kommune: Rauma

Matr.nr. : 26/71/0/3

Adresse:

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02/10/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

Rauma kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/71/0/3
Adresse: Isfjordsvegen 10A
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

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

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

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

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kommunedelplan

ÅNDALSNES 2010-2020

III - PLANBESTEMMELSER og RETNINGSLINJER

ARKIVSAKSNR.	09/536
PLAN-ID	1539.001.09
GNR/BNR	- - -
UTKAST	11.5.2012
REVISJON	Utkastet fra 1. gangs høring er datert 11.5.2011 7.1.2013 omfattende endringer jf. merknadene etter 1. gangs utlegging 30.1.2013 tilføying 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 juristisk bindende. Retningslinjer er ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak, men retningsgivende ved kommunens saksbehandling.

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

- **Planbeskrivelse** (dok. I)

- **Planbestemmelser** (dok. III)
  - A Generelle bestemmelser
  - B Bestemmelser for arealformål
  - C Bestemmelser for hensynssoner
  - D Retningslinjer for hensynssoner

- **"Hovedplankart"** (dok. V-1)
  - Aarealbruk/ arealformål
  - Hensynssone H810 – Krav om felles planlegging
  - Hensynssone H910 – Gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde
  - Hensynssone H410 – Krav vedr. infrastruktur

- **Faresonekart I – Naturgitte risiko (skred, erosjon og flom)"** (dok. V-2)
  - Arealbruk/ arealforrmål
  - 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 – Samfunnsskapte risiko (helseskade, emisjon og stråling)** (dok. V-3)
  - Arealbruk/ arealformål
  - Hensynssone H350 – Brann-/ eksplosjonsfare
  - Hensynssone H360 – Militært skytefelt
  - Hensynssone H370 – Høyspenningsanlegg
  - Hensynssone H210_1 – Skytestøy fra Setnesmoen (rød sone)
  - Hensynssone H210_2 – Vegtrafikkstøy (rød sone)
  - Hensynssone H220_1 – Skytestøy fra Setnesmoen (gul sone)
  - Hensynssone H220_2 – Vegtrafikkstøy (gul sone)

- **Hensynssoneplan for Natur- og kulturmiljø** (dok. V-4)
  - Arealbruk/ arealformål
  - Hensynssone H720 – Båndlegging etter naturmangfoldlova
  - Hensynssone H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Hensynssone H560_1 - svært viktige naturverdier (kategori A)
  - Hensynssone H560_2 – viktige naturverdier (kategori B)
  - Hensynssone H560_3 – lokalt viktige naturverdier (kategori C)
  - Hensynssone H560_4- elveoslandskap
  - Hensynssone H560_5- INON (inngrepsfrie naturområder i Norge)
  - Hensynssone H570_1 – potensial for automatisk fredete kulturminner/ objekter med uavklart vernestatus
  - Hensynssone H570_2 – listeførte kirker
  - Hensynssone H570_3- vedtaksfredete objekter
  - Hensynssone H570_4 – verdifullt kulturmiljø

A GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Forhold til andre lover og forskrifter

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

§ 2 Forhold til eksisterende planer

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

§ 3 Forhold til avtaler

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

§ 4 Krav om felles planlegging

Det stilles krav om områderegulering for følgende felt:
1B_3 (Troaområdet)
1B_4 (Teglverket)
1B_11 (Veblungen)
1N_8 (Veblungsnes sandtak)
1N_9 (Nesstranda)
1X_1/ 2H_3 (Stokkekaia/ 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 m^2.

Som hovedregel gjelder at det avsettes totalt minst 25 m^2 pr. boenhet til lekeplasser, herav til:

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

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

§ 8 Byggegrenser

1 Strandlinje

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

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

2 Offentlig veg

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

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

3 Jernbane

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

§ 9 Rekkefølgekrav

1 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

2 Geotekniske undersøkelser

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

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

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

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

3 Støyvurderinger

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

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

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

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

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

4 Sikring mot jernbanespor

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

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

B BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 10 Boligformål (PBL § 11-7 nr. 1)

1 Boligområder for urban bebyggelse

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

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

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

2 Boligområder for frittstående småhusbebyggelse

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

Ytterligere fortetting i disse områdene ønskes ikke.

3 Veblungen Boligfelt (1B_13)

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

4 Hølgenes boligfelt (1B_16)

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

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

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

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

Båtstøen 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 fortrekkes, 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 m^2) for dagligvarebutikken. I området (1F_3B) tillates nyetablering av dagligvareforretning (Rema 1000) inntil 1 500 m^2 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 sess 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 m^3 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 trasseer for motorisert ferdsel og arealer for parkering kan tillates.

Myke trafikkanter skal alltid prioriteres.

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

Kjøreveger skal utarbeides som miljøgate med fartsdempende tiltak.

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

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

4 Friområder (3F)
Friområdene skal legge til rette for idrett, fysisk aktivitet, rekreasjon og lek.

Anlegg og installasjoner som er tilknyttet disse funksjonene kan tillates.

Friområdene bør være i kommunalt eie og med kommunalt vedlikeholdsansvar.

5 Park (3P)
Parkområdene har en lignende funksjon som friområdene, men er mer rettet mot rekreasjon og opphold enn mot lek og idrett.

Parkområdene kan være i privat eie og med privat vedlikeholdsansvar.

6 Naturområder (3N)
Områdene kan brukes til fysisk aktivitet og rekreasjon.

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

Større fysiske inngrep tillates ikke.

§ 24 LNF-områder (PBL § 11-7 nr. 5)

1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5L)
Her tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som er direkte tilknyttet tradisjonelt jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.

Jordloven gjelder i disse områdene.

2 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5S)
Spredt utbygging med boliger og fritidsboliger kan tillates i området merket med 5S_1.

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

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

Jordloven gjelder i disse områdene.

§ 25 Sjø og vassdrag

1 Generelt

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

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

2 Farled (6F_1)

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

3 Ankringsområde (6F_2)

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

4 Friluftsområde sjø (6N_1)

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

5 Friluftsområde vassdrag (6N_2)

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

6 Fjordbadet (6N_3)

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

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

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

Et sambruk med et innendørs badeanlegg foretrekkes.

7 Gjestehavner (6S_1 til 6S_2)

Tiltak i forbindelse med etablering av gjestehavn kan tillates.

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

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

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

8 Småbåthavner (6S_3 til 6S_6)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

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

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

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

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.

* * *

RAUMA BYGNINGSRÅDS MØTE DEN 5. SEPT. 1977.

SAK NR. 360/77. HAUDALANE, REGULERINGSFORSLAG.

I bygningsrådssak nr. 299/77 vedtok bygningsrådet å legge ut reguleringsforslaget for Haudalane, dat. 17.3.77, til offentlig ettersyn i 3 uker.

Ved fristens utløp var det ikke kommet inn noen merknader til endringsforslaget.

Kraftverket er også blitt forelagt reguleringsforslaget.

Innstilling:

Reguleringsforslaget for Haudalane, dat. 17.3.77, godkjennes og oversendes formannskapet for behandling og videre ekspedisjon.

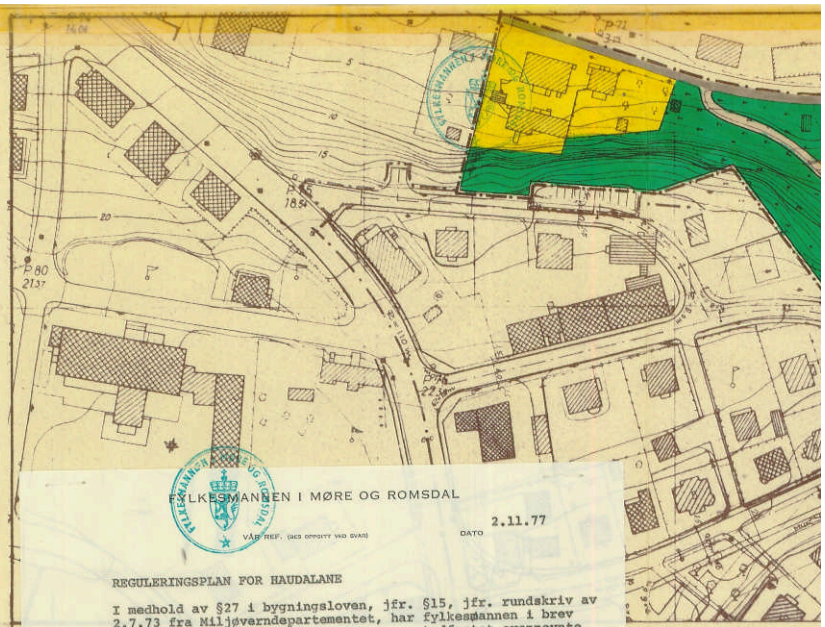
Enst. vedtak:

Som innstillingen.

Aage Wold sign. Helge Kavli sign. Ingjerd Sæbø sign. Einar Oterholm sign.

Bygningssjef Sverre Nordal sign.

Rett utskrift:



FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

VÅR REF. (BED OPPGITT VED SVAR)

DATO 2.11.77

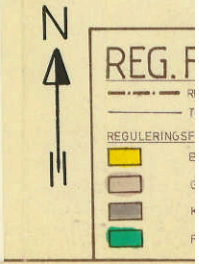
REGULERINGSPLAN FOR HAUDALANE

I medhold av §27 i bygningsloven, jfr. §15, jfr. rundskriv av 2.7.73 fra Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i brev av 2.november 1977 til Rauma kommune, stadfestet ovennevnte reguleringsplan. Reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Risen, stadfestet av departementet 15.7.69, gjelder også for området omfattet av reguleringsplanen for Haudalane.

Reguleringen er inntegnet på dette kart i samsvar med vedtak i Rauma kommunestyre i møte 4. oktober 1977 under sak nr. 184.

Etter fullmakt

Ågotein Hegdal



Iflj. 10
Hans Monke

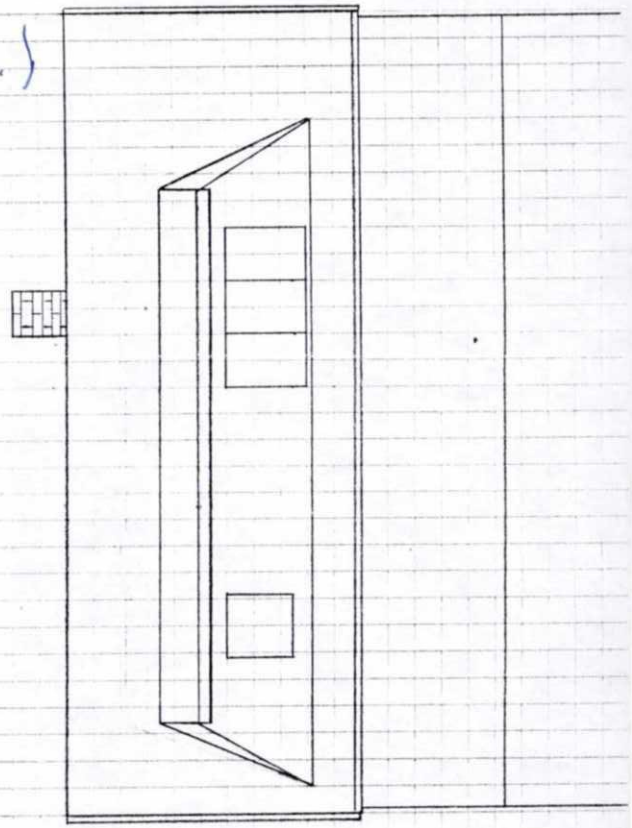
Riving gamle anker
Oppf. av ny

Mål: 1:100

TEKNISK ETAT
Mottatt 20/8-87
Inr. 2572 Ark

383/87 (uld.)

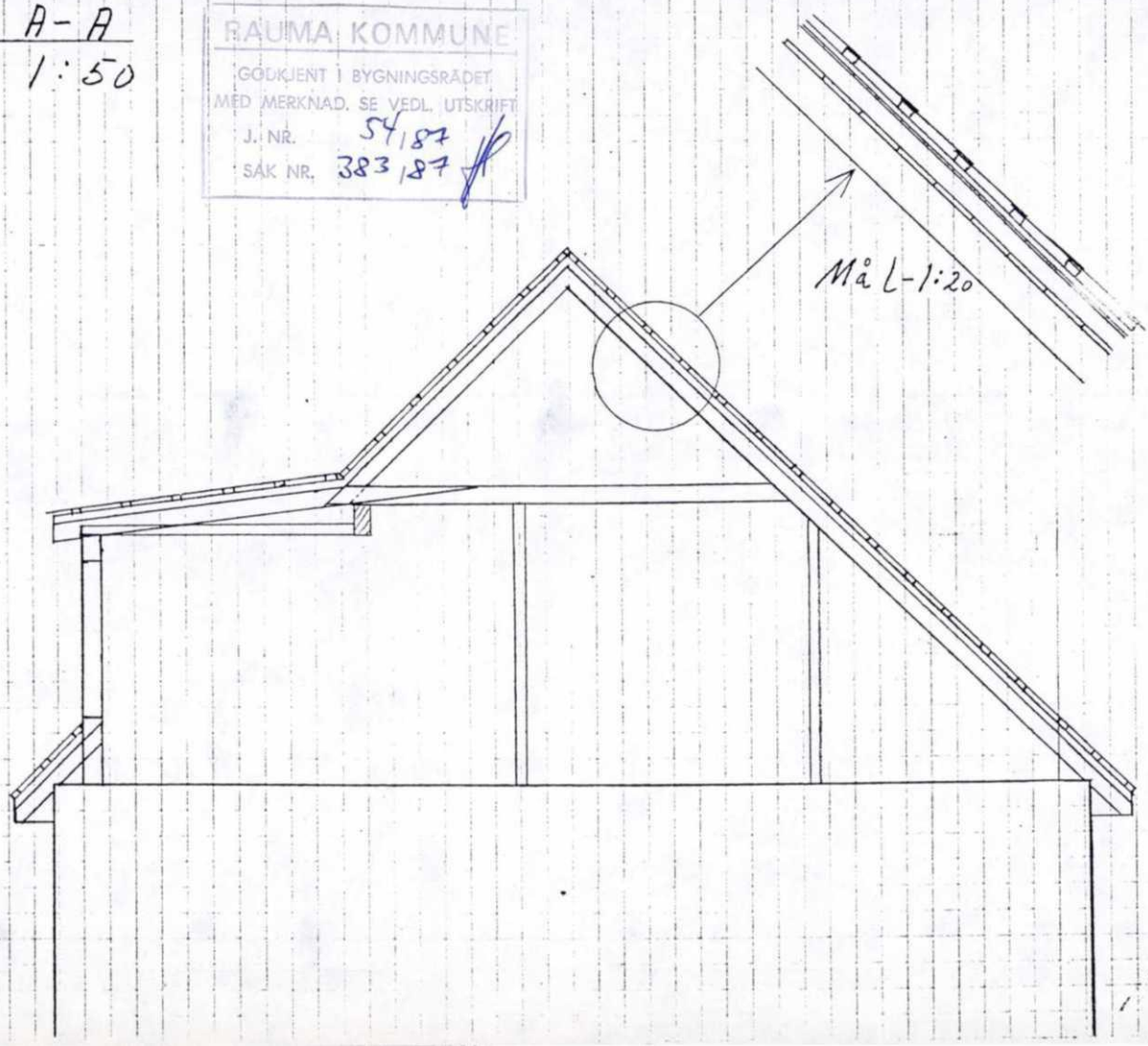
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD, SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 54/87
SAK NR. 383/87



Snitt A-A

Mål: 1:50

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 54/87
SAK NR. 383/87



Å N D A L S N E S

BYPLANVEDTEKTER

for reguleringsplan for Risen.

§ 1.

Det regulerte område er på reguleringsplanen angitt ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som angitt på planen.

§ 2.

Det regulerte område er inndelt i 2 soner som angitt på planen:

A. 2-etasjes bebyggelse i mur.

B. Åpen bebyggelse i tre.

§ 3.

A. 2-etasjes bebyggelse i mur.

1. Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong. Alle etasjeskillere skal utføres ildfaste. Foruten til beboelse kan bygningene innredes til forretninger, kontorer, lagerlokaler, håndverksbedrifter og annen virksomhet som ikke vil medføre ulempe for naboene. Innredning av loft til beboelse kan unntaksvis tillates etter at helserådets uttalelse på forhånd er innhentet i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygningenes høyde til gesimsens overkant regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser, må ikke være over 7,5 m.

3. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Ens takhelling må gjennomføres for alle bygninger i samme kvartal eller bygningsflukt. Takoppbygg tillates ikke, heller ikke nedskjæring i taket for stående vinduer.

4. Bygningenes dybde fra byggelinje mot gate skal ikke være over 12 meter. Bygningsrådet kan med brannstyrets og helserådets samtykke tillate at det på hver tomt oppføres et selvstendig garasjebygg for høyst 2 biler. Garasje må gis en fasadebehandling som harmonerer med den øvrige bebyggelse på tomten.

§ 4.

B. Åpen bebyggelse i tre.

1. For denne sone gjelder følgende regler, dog således at bygningslovens § 114 og 115.2, gjelder som særbestemmelser.

2. Ingen tomt må bebygges med mere enn 1/3 av arealet innenfor den regulerte gatelinje.

3. Enhver bygning skal ha en avstand fra nabogrense svarende til halve høyden regnet til høyeste punkt på den mot nabo vendende vegg, dog minst 4 m. For tomter med mindre bredde enn 17 m kan dog avstand til nabogrense innskrenkes til 3,5 m.

4. Bygningene skal oppføres i 2 fulle etasjer. Høyden til gesimsens overkant regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser må ikke være over 7 m. Takformen skal være sadeltak eller valmtak. Takoppbygg tillates ikke, heller ikke nedskjæring i taket for stående vinduer.

5. Det kan kun oppføres våningshus. Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet kan tillates oppført når grunnflaten ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens, og gesimshøyden ikke overstiger 3 m. Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som fløy eller sidebygning og må gis en fasadebehandling som harmonerer med hovedbygningen.

§ 5.

Eiendommene i begge soner skal innhegnes på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerder i samme gateflukt skal ha mest mulig ensartet utførelse, høyde og farge. Gjerdehøyden må ikke være over 1,20 m. Naboer kan sløyfe gjerde i tomtegrense. Oppsettes gjerder mellom nabotomter, skal de ikke være høyere enn gjerde mot gate.

§ 6.

Bygningsrådet kan kreve innlevert plan som viser tomtenes planering, anbringelse av plass for søppelkasser, tørkeplass, beplantninger^ o.l.

§ 7.

Bygningsrådet kan tillate at bygning plaseres tilbaketrukket fra den i byplanen fastsatte byggelinje mot gaten når en byplanmessig tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet eller gateflukten kan sikres ved tinglesning. Slike forandringer, samt andre mindre vesentlige endringer kan foretas i samsvar med bygningslovens § 28,2, men bare etter smatykke fra Innenriksdepartementets Gjenreisingsavdeling eller av den som dertil bemyndiges.

§ 8.

For bebyggelse av den regulerte brannstasjonstomt kan innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser tillates større høyder, etasjeantall og bygningsdybde enn angitt for bebyggelsen forøvrig, såframt dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til skade for helhetsvirkningen av strøket, og bygningene kan få en utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse. Saker av denne art skal dog forelegges departementet til godkjennelse.

§ 9.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme kvartal eller gateflukt får en mest mulig ensartet eller harmonisk utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkler og materialbehandling. Det skal for sone A foreligge av departementet godkjent fasadeskjema for hele gateflukten eller kvartalet før det gis byggetillåtelse for en del av bebyggelsen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RISEN I ÅNDALSNES, RAUMA KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan samtykke i mindre forskyvninger.

§ 2

Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen. I de tilfelle det ikke er vist fastsettes etasjetallet av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens § 72. Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og for 1-etasjes hus 3,5 m. Maksimal gesimshøyde på sokkelside for hus med 1 etasje og sokkel er 5,5 m. Høyde til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 3

Bygningsrådet skal bestemme felles takutforming for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe. Tak med knestokk tillates ikke. Arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 4

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende terreng og bebyggelse. Bygningsrådet skal godkjenne husenes farger. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlige i mer enn ett år skal fasademessig behandles.

§ 5

Enkeltgarasjer (uthus) der disse ikke er vist frittliggende på planen, tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

Garasjeport som vender ut mot offentlig eller privat veg må ikke komme foran byggelinjen og må ligge minst 6 m innenfor gatelinjen.

Direkte innkjøring til garasje eller parkeringsplass fra hovedveg er ikke tillatt for eiendommer som kan få innkjøring fra lokal veg.

§ 6

Ubebygde deler av tomteområdet for øvrig skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller være til ulempe for ferdselen.

§ 7

Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som viser:

Plassering av garasje for minst en bil pr. leilighet selv om denne ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse og oppstillingsplass for minst 0,25 bil pr. leilighet for besøkende. Plassering av tørkestativ og søppelspann.

Planering av tomten med kotehøyder og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger og planlagte beplantninger.

Avkjørsel fra offentlig veg.

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en fellesplan som viser utforming av tomten, høydene på terrenget, forslag til beplantninger, plassering av tørkestativ.

§ 8

Innhegnings utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot veg utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerder må ikke være over 0,80 m høye.

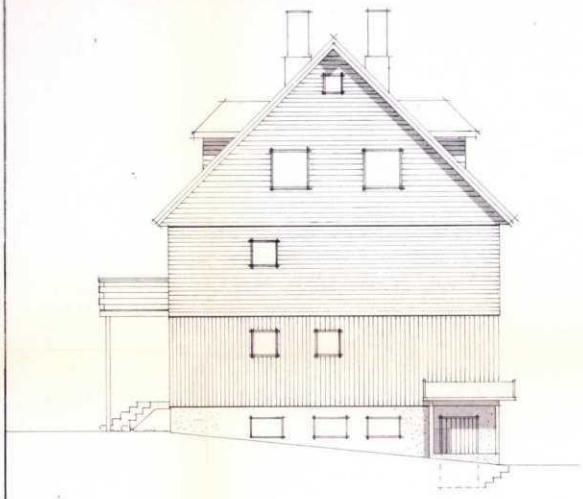
§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rauma kommune til anvendelse.

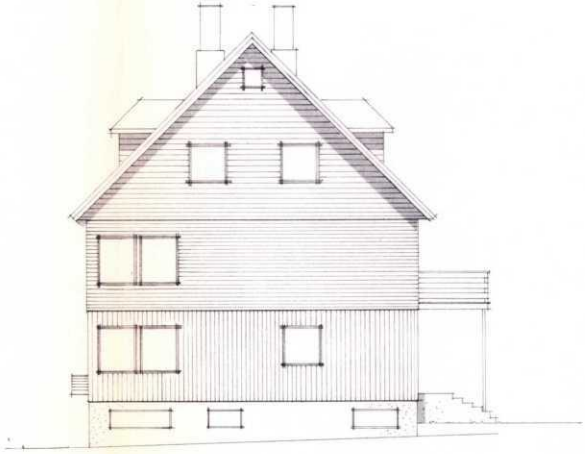
§ 10

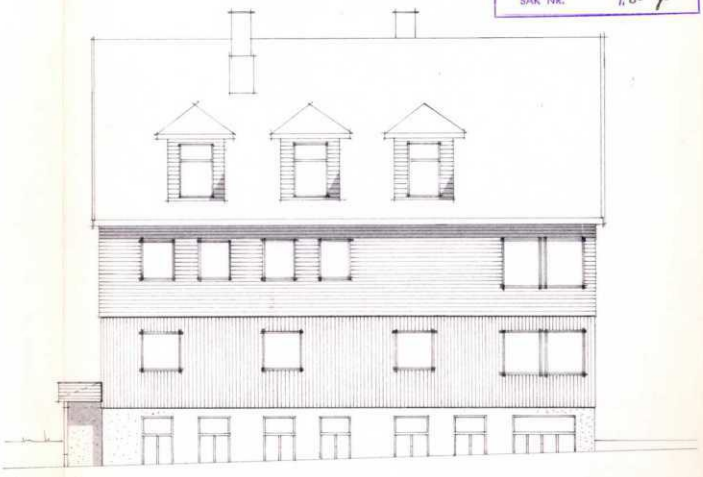
Etter ikrafttreden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider imot bestemmelsene.

Stadfestet av departementet 15. juli 1969.







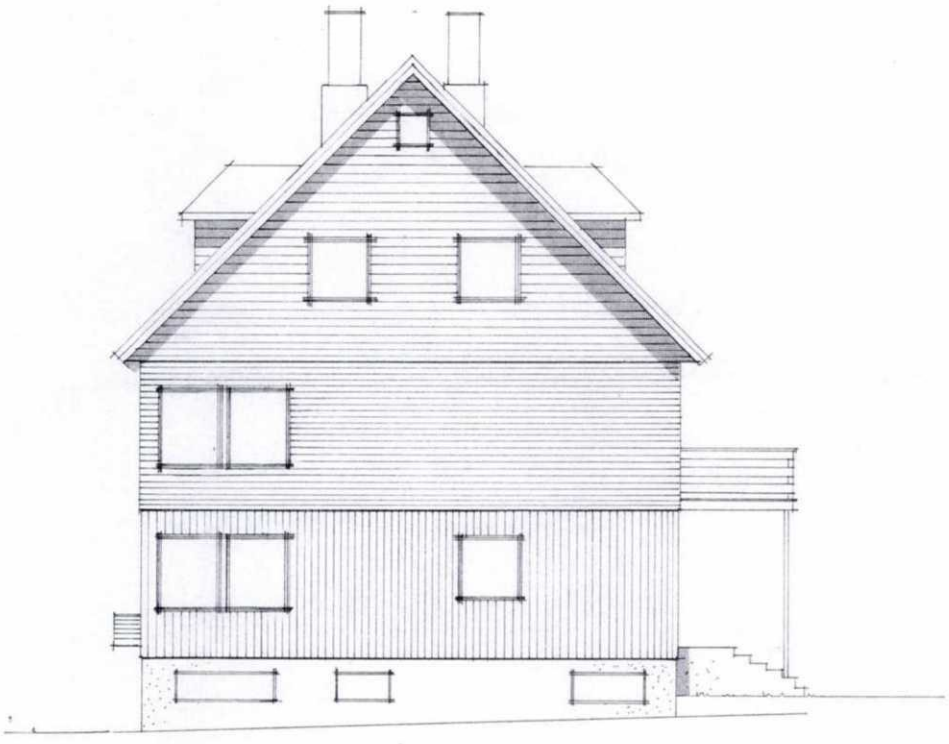


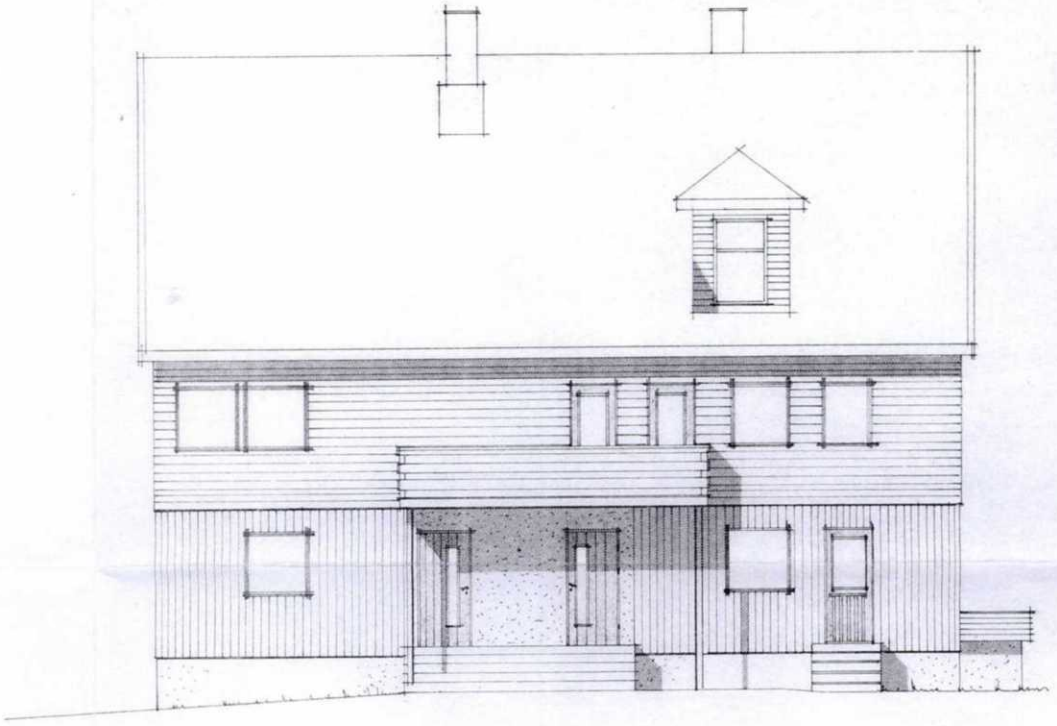
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 291.85
SAK NR. 197'1.85

RAUMA BRUK A/S
Trelast & Bygningsartikler - Ferdighus
6301 ÅNDALSNES Postboks 36

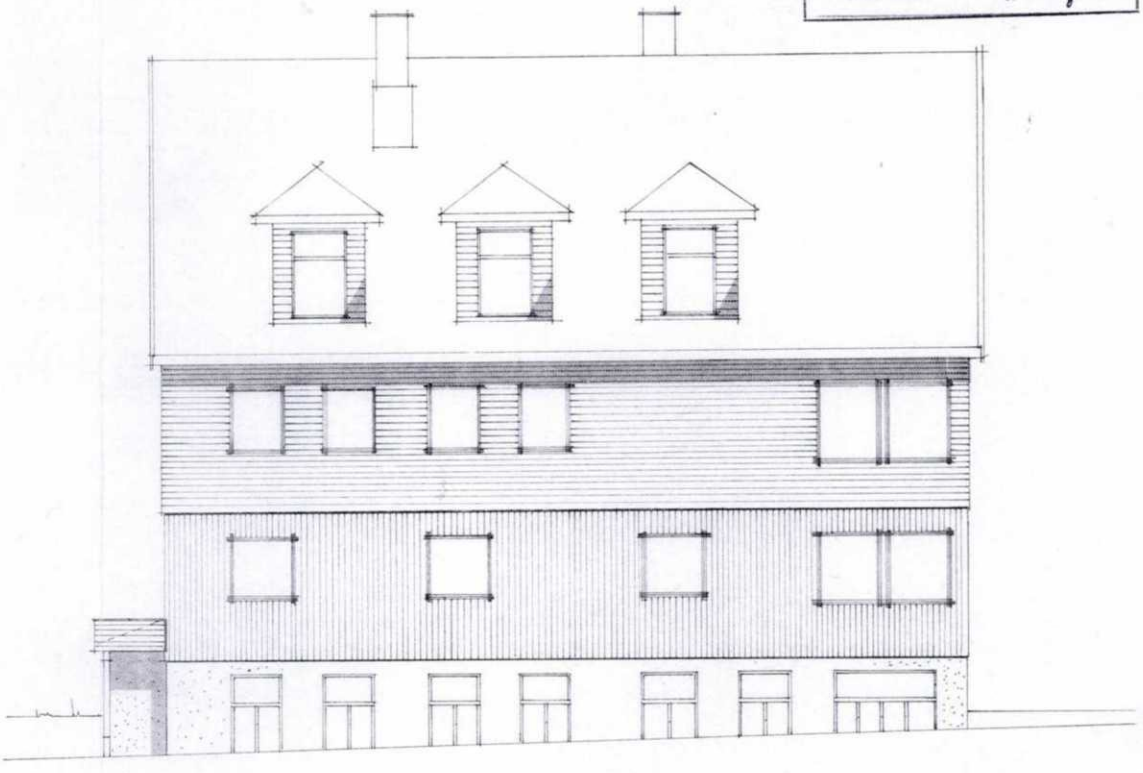
BOLIG FOR LARS DAHLE
FASADER
M=1:100







RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 29/1.85
SAK NR. 197/1.85



RAUMA BRUK A/S
Trelast & Bygningsartikler - Ferdighus
6301 ÅNDALSNES Postboks 38

BOLIG FOR LARS DAHLE
FASADER
M=1:100

Rauma kommune

TEKNISK ETAT

LARS DAHLE

6300 ÅNDALSNES

Deres søknad om byggetillatelse vedr. NY LEILIGHET / FASADEENDRING

er godkjent og kan hentes hos kommunekassereren i Rauma, Åndalsnes,

mot innbetaling av gebyr m. v. kr. 70,-

Åndalsnes, den 19.5.83

Jan Skiri

24.10.85

X

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1 m/tilleggsopplysninger — Beholdes av kommunen

BYGG SATT I GANG
(Benyttes også ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

1 Bygningens identifikasjon	Slett-ting	Kommunenr. 1539	Bygningsnr. 103/411	Løpenr.	Meldingstype 4	Utfyllingsdato 19.05.83	Brukerid. 01
2 Dato Bygn.type Næringsgr.		Dato for igangsetting 01.09.83	Bygningstype 04	Næringsgruppe 0			
3 Byggherrens navn og adresse		Byggherrens navn DAHLE, LARS					Type byggherre E
		Byggherrens adresse ISFJORDSVEIEN 10			Postnr. 6300	Poststed ANDALSNES	

Maks. antall kryss			
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [ ] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [ ] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet	
(3)	5 Materialer i yttervegger	[ ] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	
(1)	6 Fundamentering	[ ] 1 Grunnmur [ ] 2 Bankett/såle [ ] 3 Peler [ ] 9 Annet	
(1)	7 Vannforsyning	[X] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann	
(1)	8 Oppvarming	[ ] 1 Oljefyringsanlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [X] 3 Elektrisk oppvarming [ ] 9 Annet	
	9 Eiendommens registernr.	Gnr. 26 Bnr. 71 Feste nr. Underfeste	
	10 Koordinater	Kartplate Koordinatsystem 41	
		X-koordinat 508870 Y-koordinat — 35650	
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	* Kode B Nr. (7 pos.) 197/83 * Kode J Nr. (7 pos.) 29/83	

12 Etasjespesifikasjon

Slett-ting	Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
	01	1	121		121
	Sum				

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Slett-ting	Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kryss	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. under-nummer
	0101	121	3	X	1	1	ISFJORDSVEIEN 10	2250			

Tilleggsopplysninger:

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyn.	[ ] 1 Elv/bekk [ ] 2 Innsjø [ ] 3 Cisterne [ ] 4 Borebrønn [ ] 5 Vanlig brønn oppkomme
(1)	16 Kloakk	[X] 1 Off.kloakk [ ] 2 Privat kloakk [ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjonsgrøft [ ] 2 Lukket anlegg [ ] 3 Sandfilter-grøft [ ] 9 Andre rensetiltak
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekløp	Antall bad 0 Antall vannklosett 1 Antall heiser Antall rekløp 2
(1)	19 Renovasjon	[X] 1 Offentlig renovasjon [ ] 2 Felles/privat renovasjon [ ] 3 Ikke felles renovasjon

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

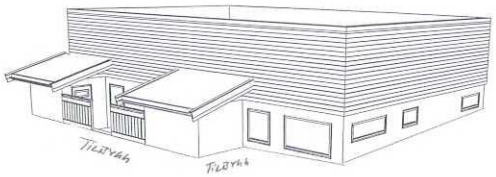
20.12.1983 TATT I BRUK

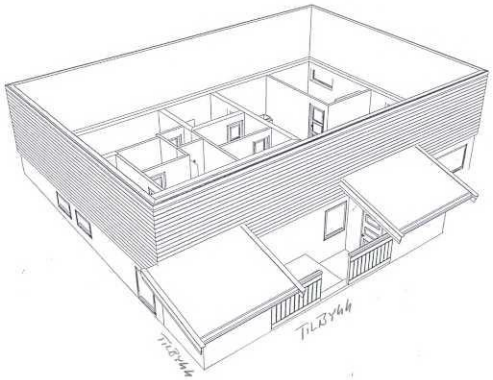
RAUMA KOMMUNE
Teknisk etat
Hans Skiri

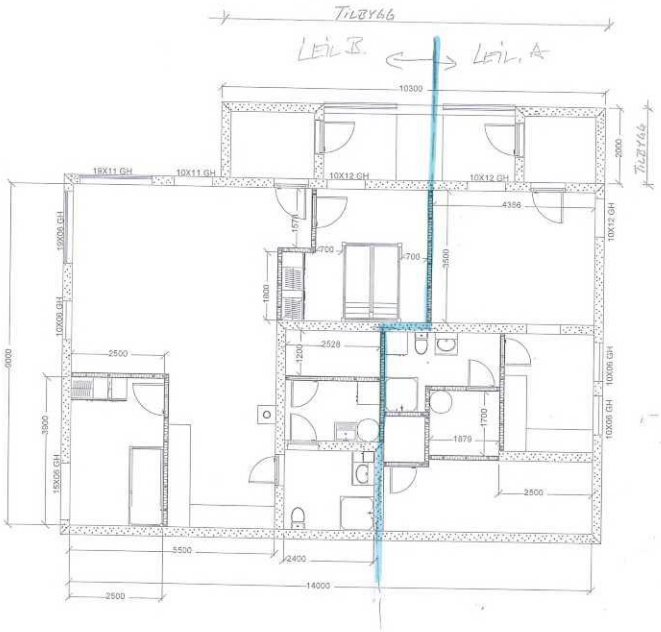
T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Øvrige koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

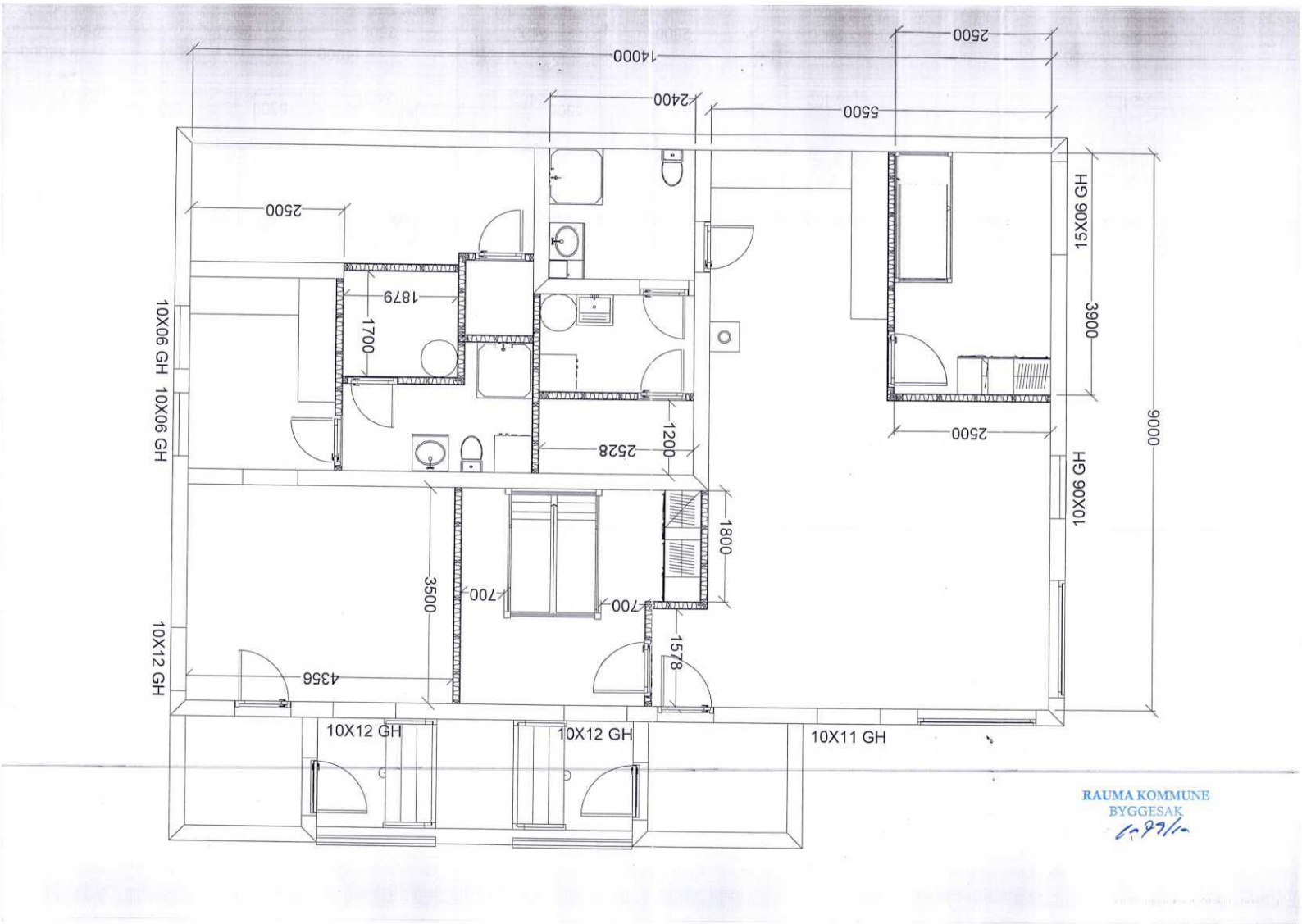






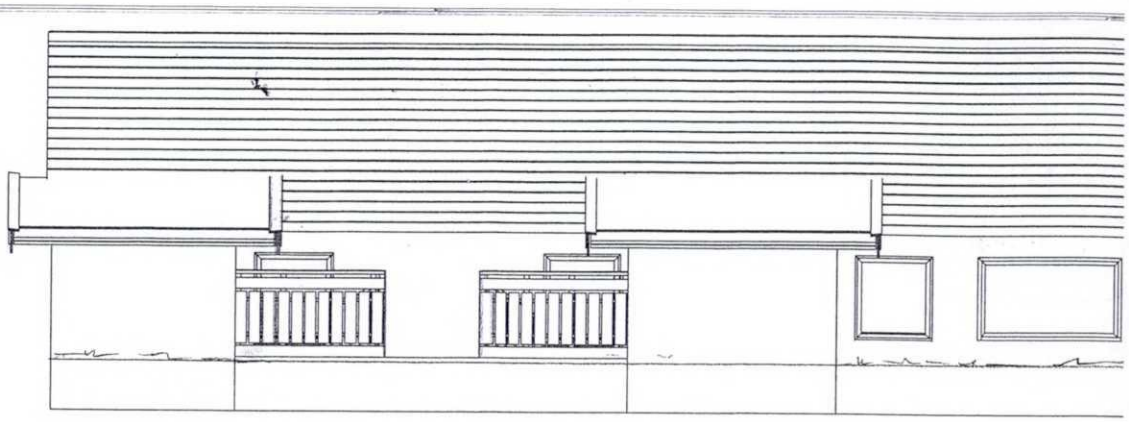
RAUMA KOMMUNE
BYGGESAK
1077/10

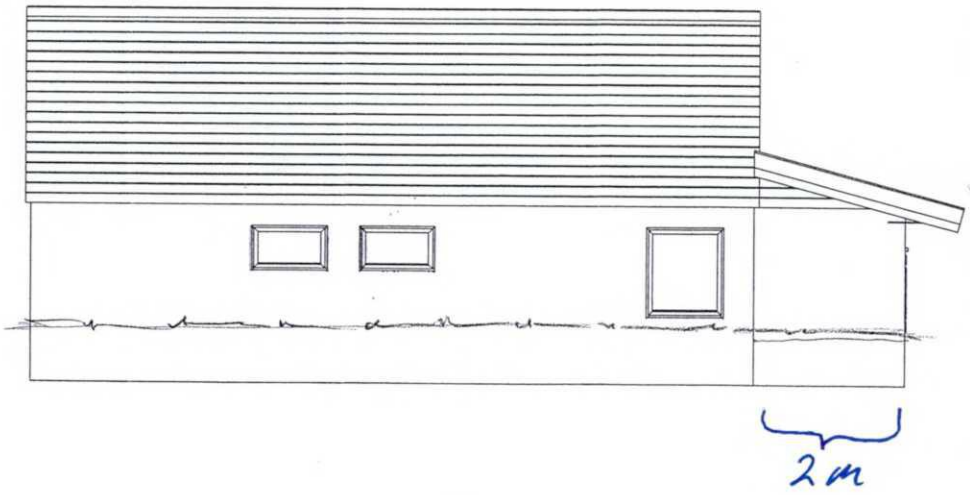
HANS MORK
KSTJORDSVEIEN 10
LEILIGHETER UNDERETG.



RAUMA KOMMUNE
BYGGESAK

http://www.multicad.no





TILBYGG PÅ 2 M KOMMER IKKE I KONFLIKT MED SNØBRYTING
BEF. FORETATT AV SKIRI OG OOSETH 3.02.10

Hans Skiri

HANS MORK LEILIGHET ISFJORDSVEIEN.

Iflg. 10
Hans Munk

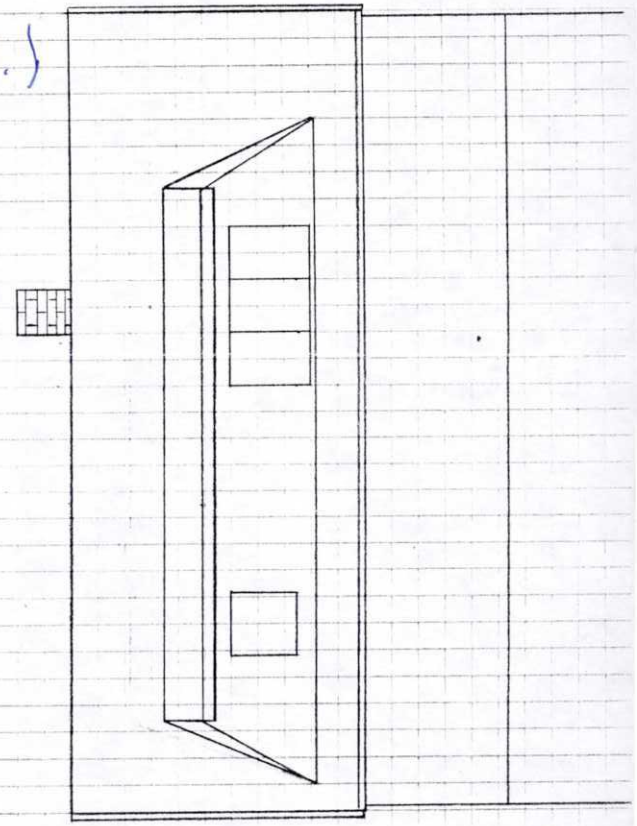
Mål: 1:100

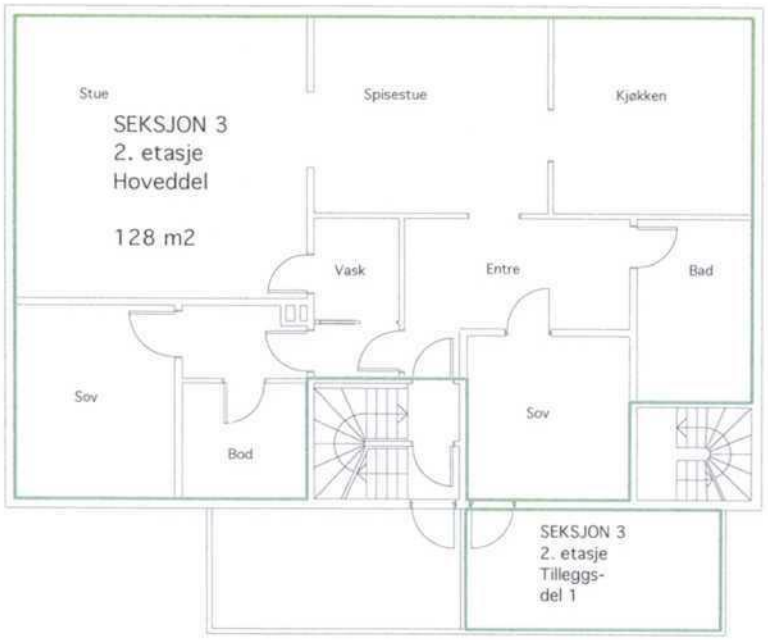
Riving gamle anker
Oppf. av ny

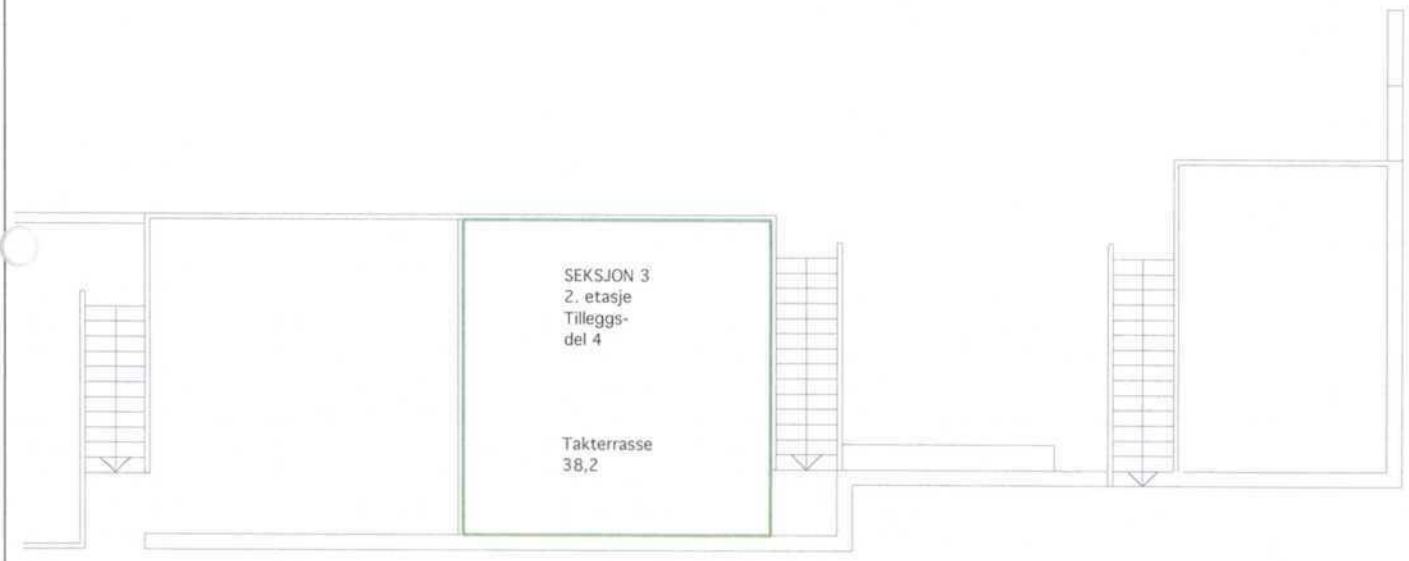
TEKNISK ETAT
Mottatt 20/8-87
Inr. 2572 Ark

383/87 (uld.)

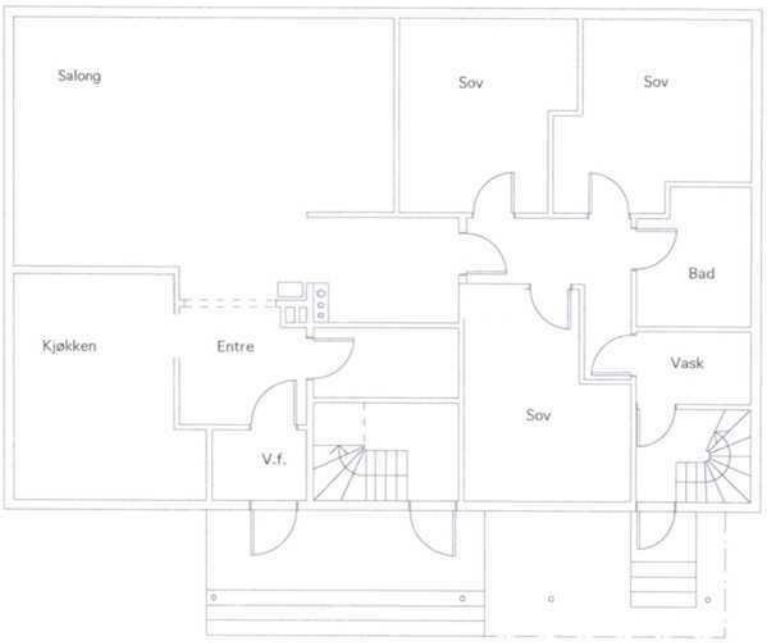
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 5487
SAK NR. 383/87

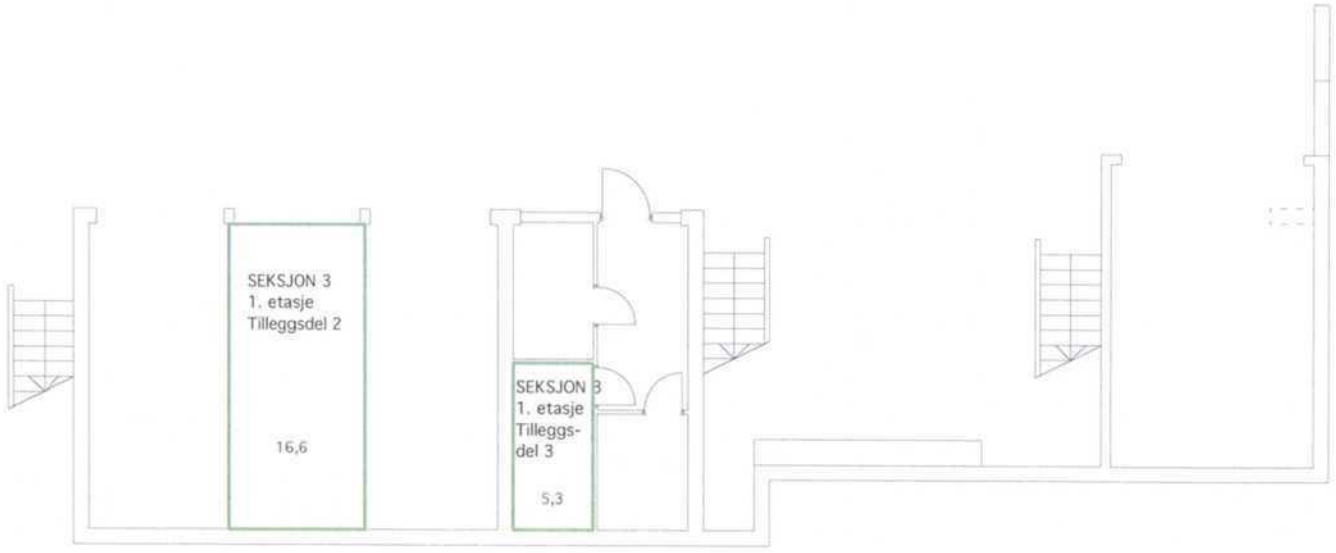






Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 3 i 2. etasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN	arkitektur planlegging	S 3





Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 3 i 1. etasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN	arkitektur planlegging	S 3-1

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00009-2	Hilde Kristin Haugen	11.01.2024

Ferdigattest - tilbygg og ombygging av underetasje til to leiligheter, gnr/bnr 26/71, Isfjorden

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	26 / 71 / 0 / 1
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER TOMMY JENSEN AS
Intern høringsinstans:	VAR Rauma kommune
Tiltakshaver:	JENSEN PROSJEKT AS

SAKSOPPLYSNINGER:

Bruk/formål: Bolig	***Tiltakets art:*** Tilbygg og ombygging
Antall bruksenheter: 2	***Bruksareal:*** 144 m^2 *) Kommunens tall for føring i Matrikkelen.

Det vises til søknad om ferdigattest for tilbygg og ombygging av underetasje til to leiligheter på gnr/bnr 26/71 mottatt 04.01.2024. Rammetillatelse for tiltaket er gitt den 07.07.2010, som sak 1079/10. Igangsettelsestillatelse er gitt 09.07.2014, som sak 243/14.

VEDTAK:
Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved ferdigattest for for tilbygg og ombygging av underetasje til to leiligheter, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet som sak BYGG-24/00009-2.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 04.01.2024. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler som hindrer ferdigattest.

Ansvarlig søker har ifølge søknad og gjennomføringsplan bekreftet ovenfor kommunen at sluttkontroll er gjennomført, og at samsvarserklæringer fra de(n) ansvarlige foretak er innhentet. Likeledes bekreftes det at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. De ansvarlige foretak har i samsvarserklæring erklært at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett, foretakets system og i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. (Jfr. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2).

Ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjonen for sin ansvarsrett i 5 år etter denne dato.

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

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Med hilsen

Hilde Kristin Haugen
Rådgiver - Saksbehandling forvaltning

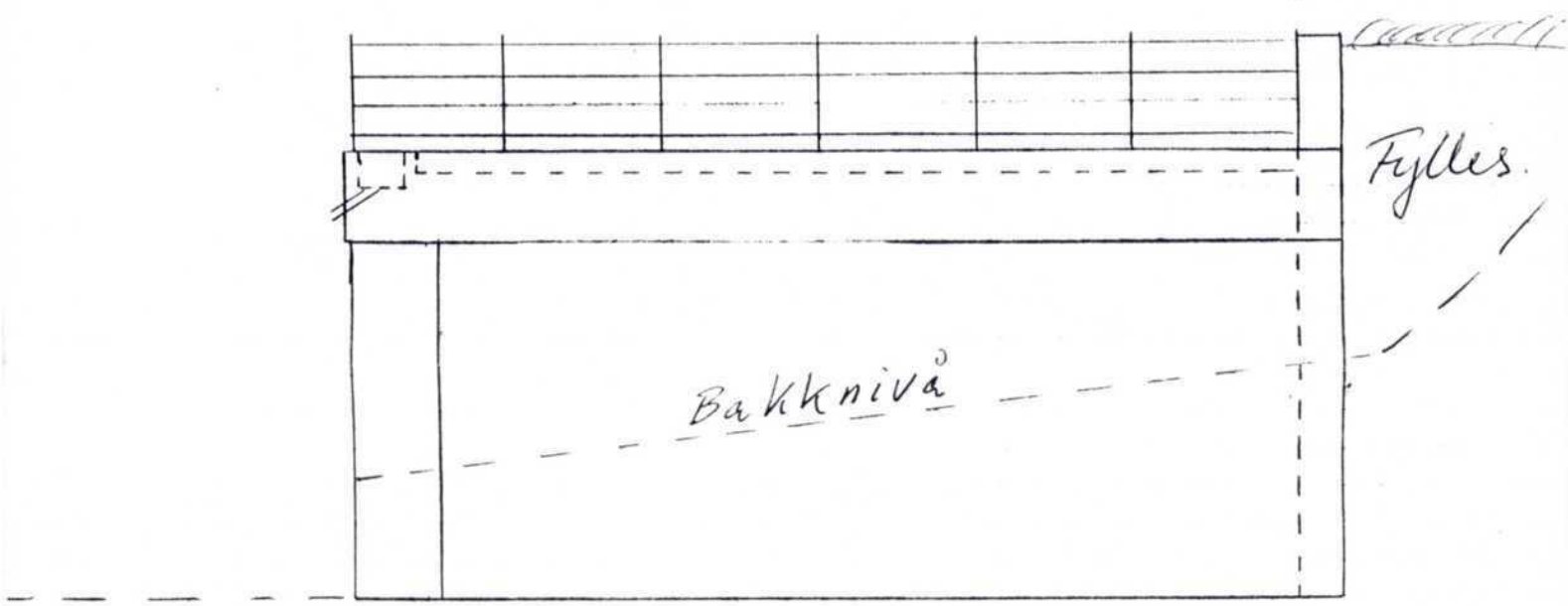
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
BYGGMESTER TOMMY JENSEN AS

Kopi til:
JENSEN PROSJEKT AS
VAR Rauma kommune

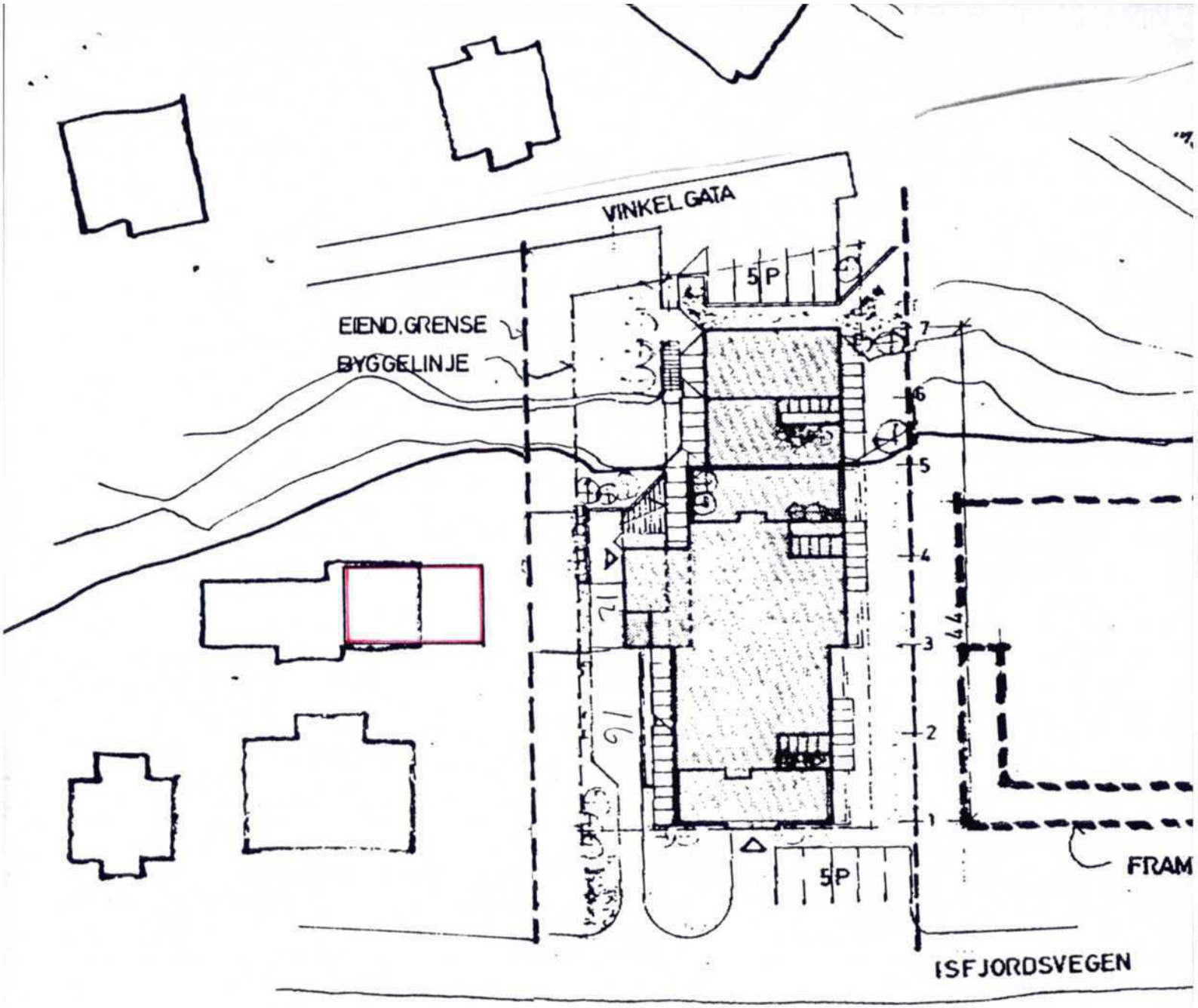
Garasje Isfjordsvn. 10

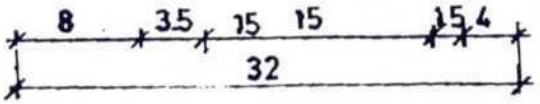
Ende mot vest



Mål 1:50

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 3018 9
SAK NR. 1155/89



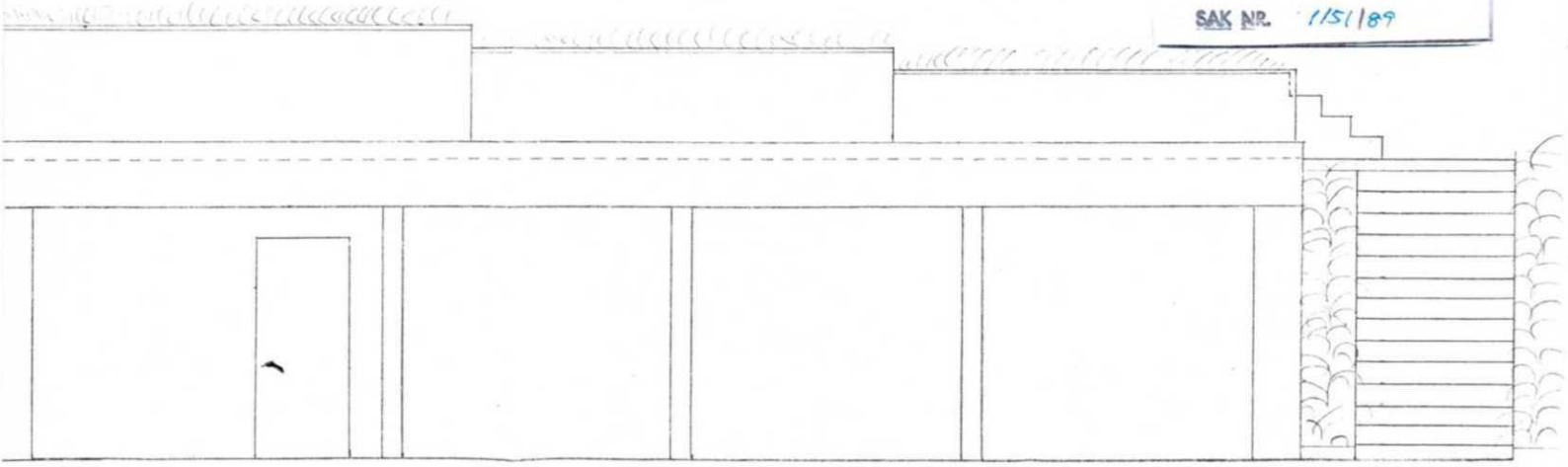


TOMTEAREAL: 2100 M²

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 30/89
SAK NR. 1151/87

Garasje Eftfjordsvn. 10
Fasade mot nord.

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 30/89
SAK NR. 1151/89



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ISFJORDSVEGEN 10 ÅNDALSNES

Org.nr. 928 102 904

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Isfjordsvegen 10 Åndalsnes.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 5 eierseksjoner på eiendommen gnr. 26, bnr. 71 i Rauma kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. → også leasing??

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

4 TILLEGGSAREALER OG BRUKSRETTER

Opprinnelig tinglyst seksjonering, tinglyst 23.03.2011, henviser til at seksjon 1 har utvendig tilleggsdel til sin seksjon. Denne tilleggsdelen er ikke oppført.
Ved reseksjonering får seksjon 1 og ny seksjon 5 eksklusiv bruksrett til utvendig parkering. Bruksrettene er inntegnet i en bruksrettsplan som følger som **vedlegg** til disse vedtekter. Med bruksretten følger ansvar for drift og vedlikehold. Endring av bruksretten kan ikke skje uten samtykke fra reelle rettighetshavere.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av ~~uvær~~, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

+1 fra hver seksjon

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

skal det da være en fast sum inn pr. mnd.

Eventuelle kostnader til kollektiv abonnementsavtale for tv/internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner. Individuelle avtaler med leverandør om utvidet leveranse, dekkes av den enkelte seksjonseier.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig misligholdt.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som misligholdt.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

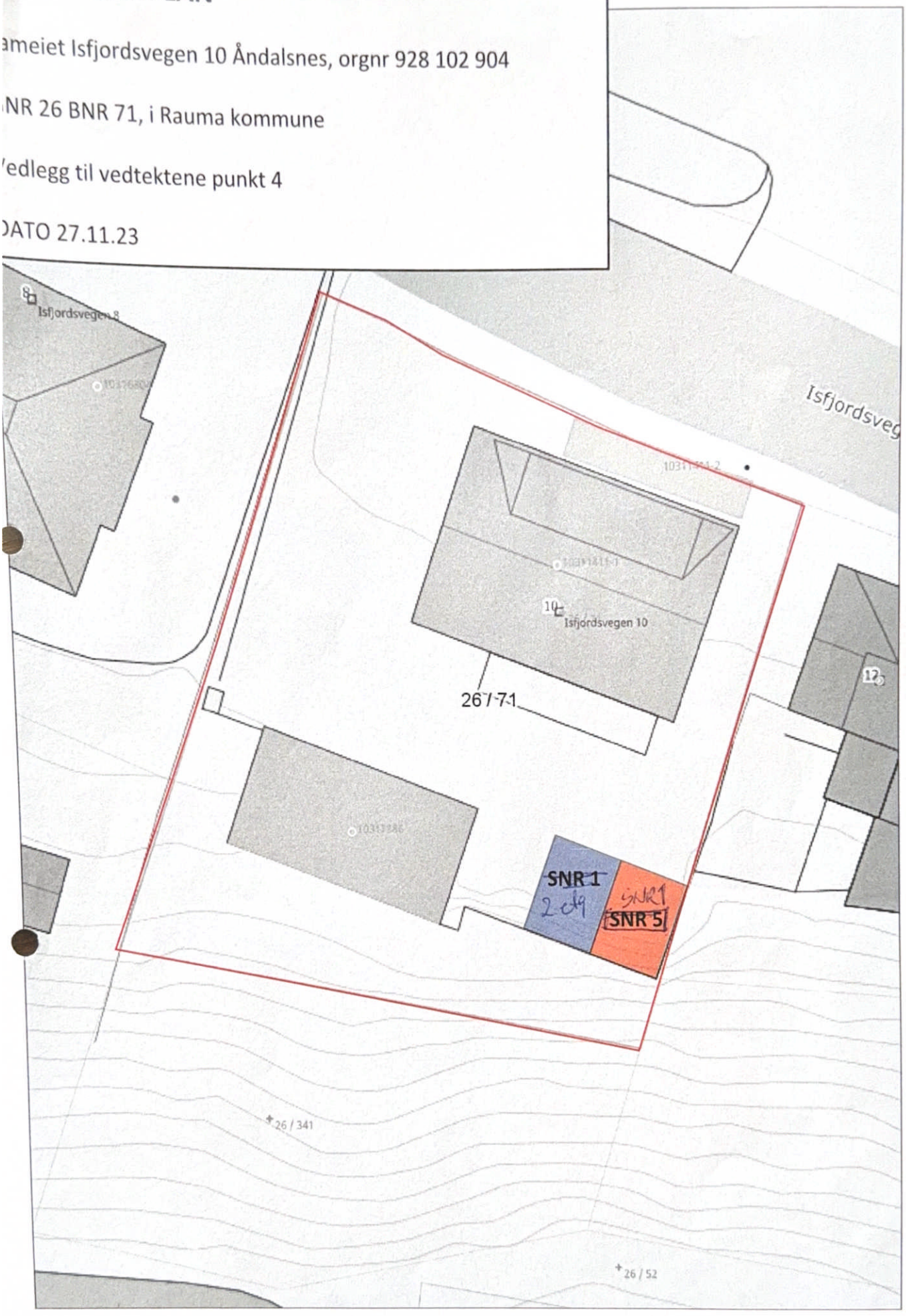
RUKSRETTSPLAN

ameiet Isfjordsvegen 10 Åndalsnes, orgnr 928 102 904

NR 26 BNR 71, i Rauma kommune

edlegg til vedtektene punkt 4

DATO 27.11.23



Senterposisjon: 124902.62, 6958550.9
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 28.09.2023

0 2 4 6 8m

Kartverket

Utskriftsdato: 02.10.2026

Rauma kommune

Adresse: Vollan 8a, 6300 Åndalsnes
Telefon: 71 16 66 53

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rauma kommune

Kommunenr.	1539	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Isfjordsvegen 10A, 6300 ÅNDALSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 672,70 kr
Eiendomsskatt	7 681,19 kr
Feiing	827,04 kr
Renovasjon	4 996,08 kr
Vann	5 321,58 kr
Sum	**24 498,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon - Fastgebyr boenhet	25%	1 Ab.	3597.75	1/1	0 %	3 597,75 kr	2 698,31 kr
Renovasjon - Restavfall 660 liter	25%	1 Stk	5049.15	1/5	0 %	1 009,83 kr	757,35 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 liter	25%	1 Stk	2566.60	1/5	0 %	513,33 kr	384,98 kr
Feie- og tilsynsasvgift	0%	1 Pipe	785.00	1/1	0 %	785,00 kr	588,78 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2001400 Promille	4.00	1/1	0 %	8 006,00 kr	5 963,52 kr
Forbruk Vann 101-150	15%	1 Kvm.	3043.06	1/1	0 %	3 043,06 kr	2 282,28 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonn. Vann Enhet	15%	1 Stk	2056.68	1/1	0 %	2 056,68 kr	1 542,56 kr
Forbr. Avløp 101-150	15%	1 Kvm.	2656.99	1/1	0 %	2 656,99 kr	1 992,79 kr
Abonn. Avløp Enhet	15%	1 Stk	1554.04	1/1	0 %	1 554,04 kr	1 165,51 kr
					Sum	**23 222,68 kr**	**17 376,08 kr**

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Områdeanalyse

Eiendom	1539 26/71		
Utskriftsdato	02.10.2026	**Antall datasett**	98

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.

18 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Kulturminner - SEFRAK
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Tettsteder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB Tiltak
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Skredfaresoner
- Stormflo og havnivå
- Vannforekomster

80 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Akvakultur - lokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

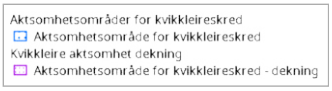
Kilde	NVE	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

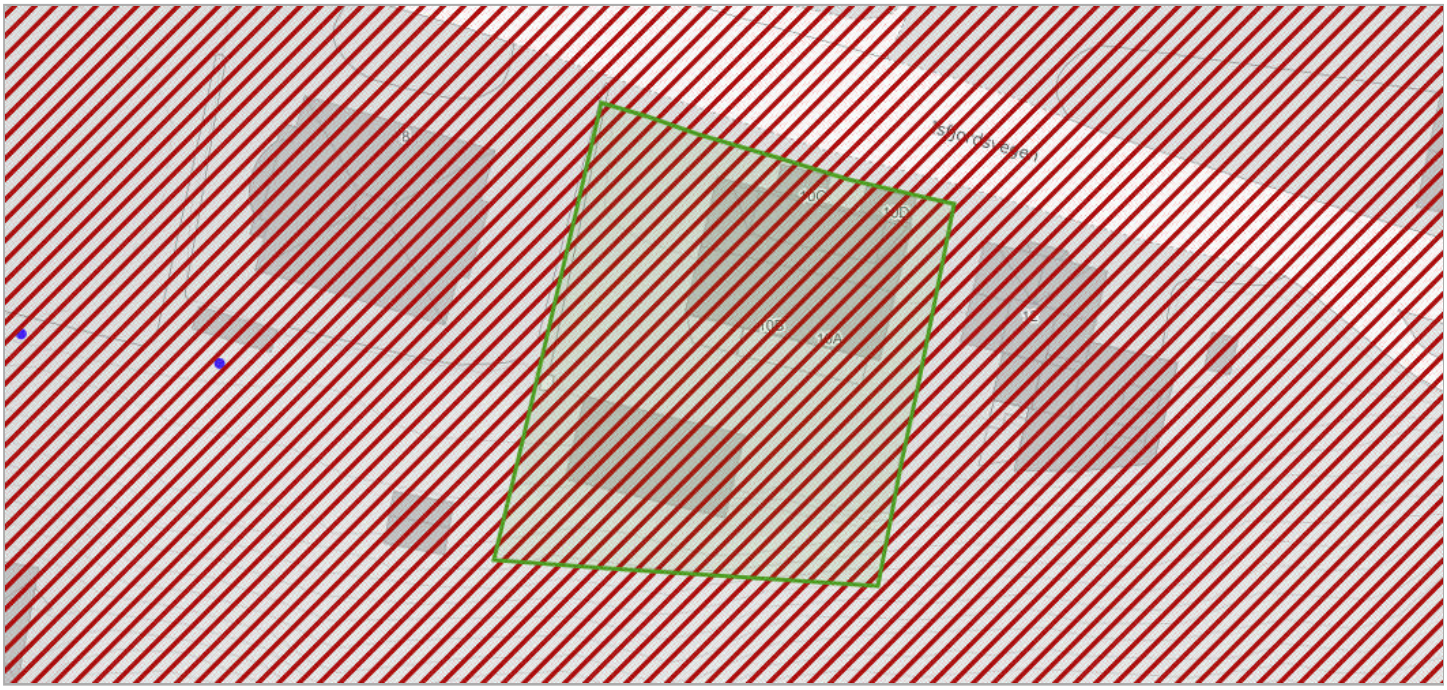
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

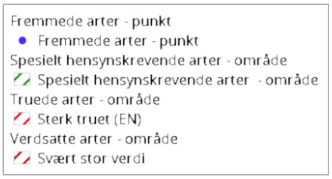
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Andre spesielt hensynskrevende arter

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

Truede arter

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

Verdsatte arter

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

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2010001079	10311411	endring

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

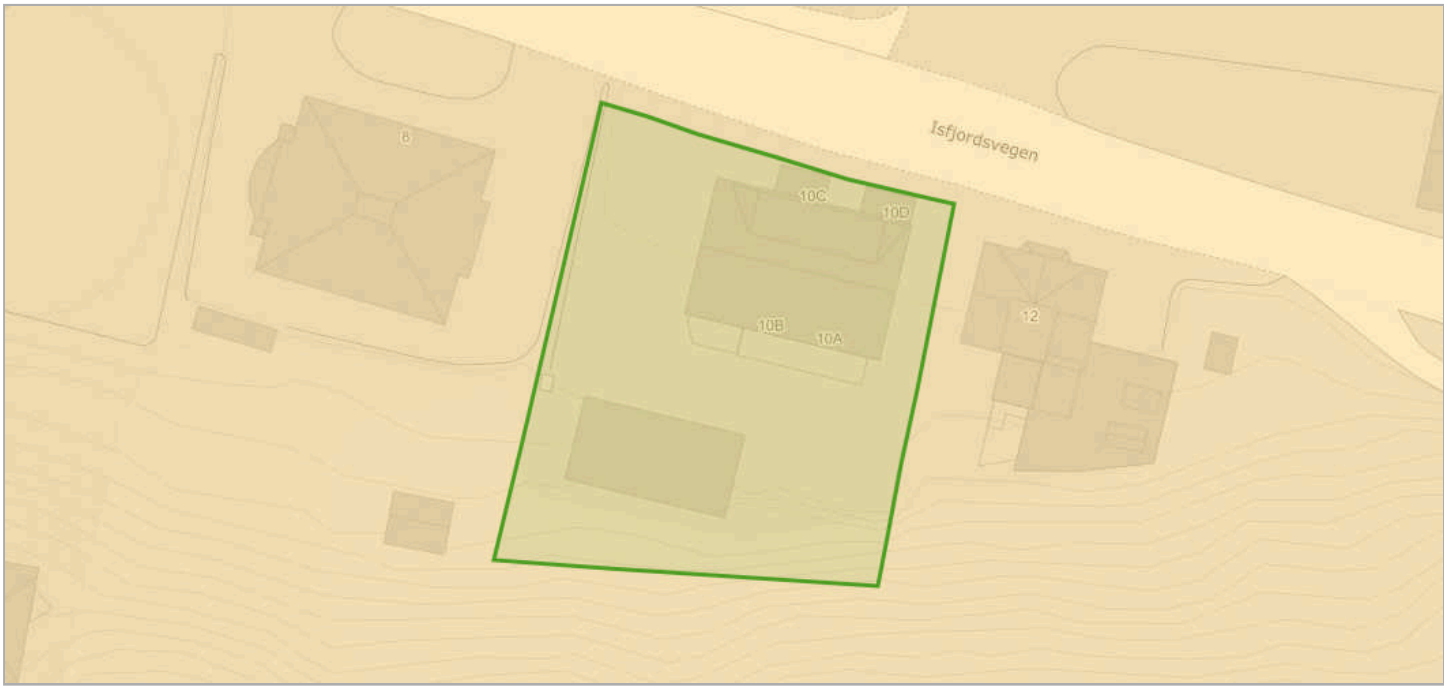
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Særs høy	Lauvskog

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.09.2026



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 innholder 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)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1539-0002-051	BOLIGHUS/LAGER, (TIDL. VIKTORIA HOTELL) V/ ROMSDALSVEGEN, ISFJORDV.10, NYBORG.	Ruin eller fjernet objekt
1539-0002-052	HYBELHUS, (TIDL. ANNEKS TIL VIKTORIA HOTELL) ISFJORDV.10 B, NYBORG.	Annet SEFRAK-bygg

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Lav kvikkleirefare
Ingen kvikkleirefare

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

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

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark	Antall
Jernbanegata	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune)	2
-	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune)	1

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.09.2026



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-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

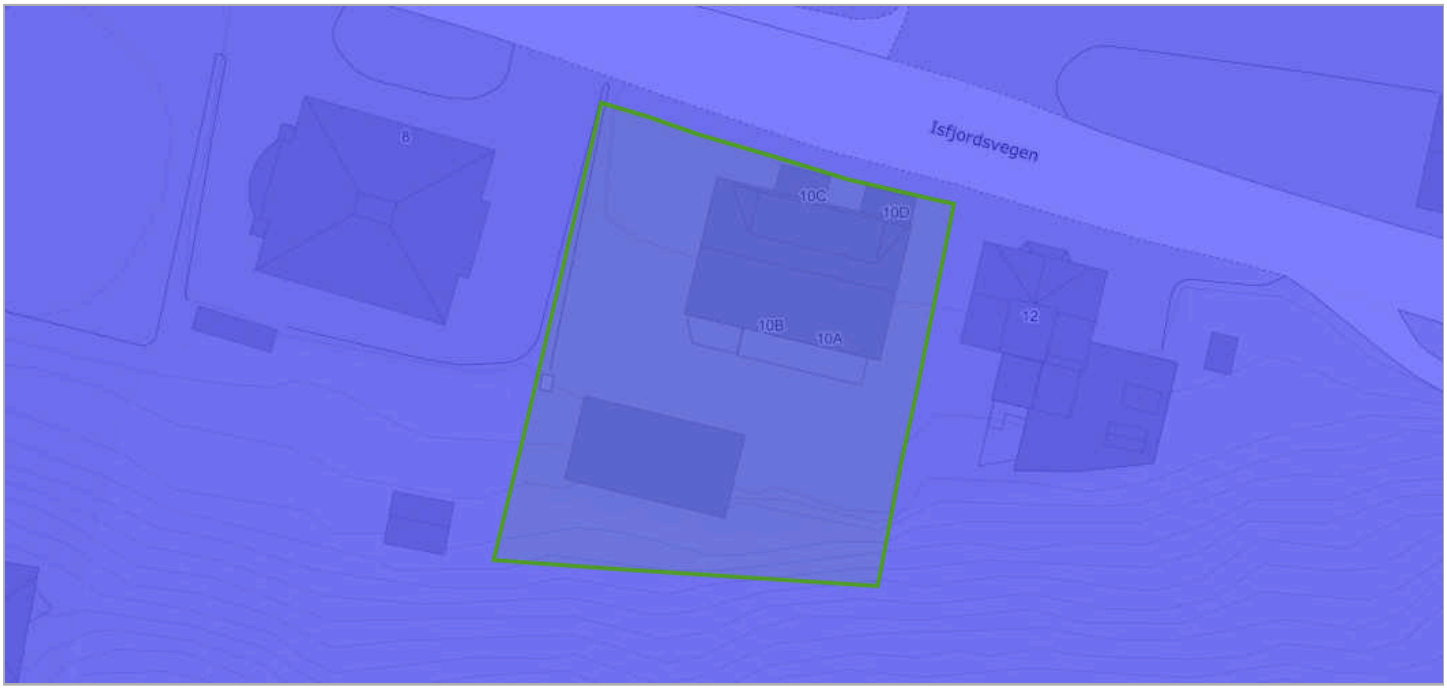
Løsmasser N50/N250
- Breelvavsetning
- Fyllmasse

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

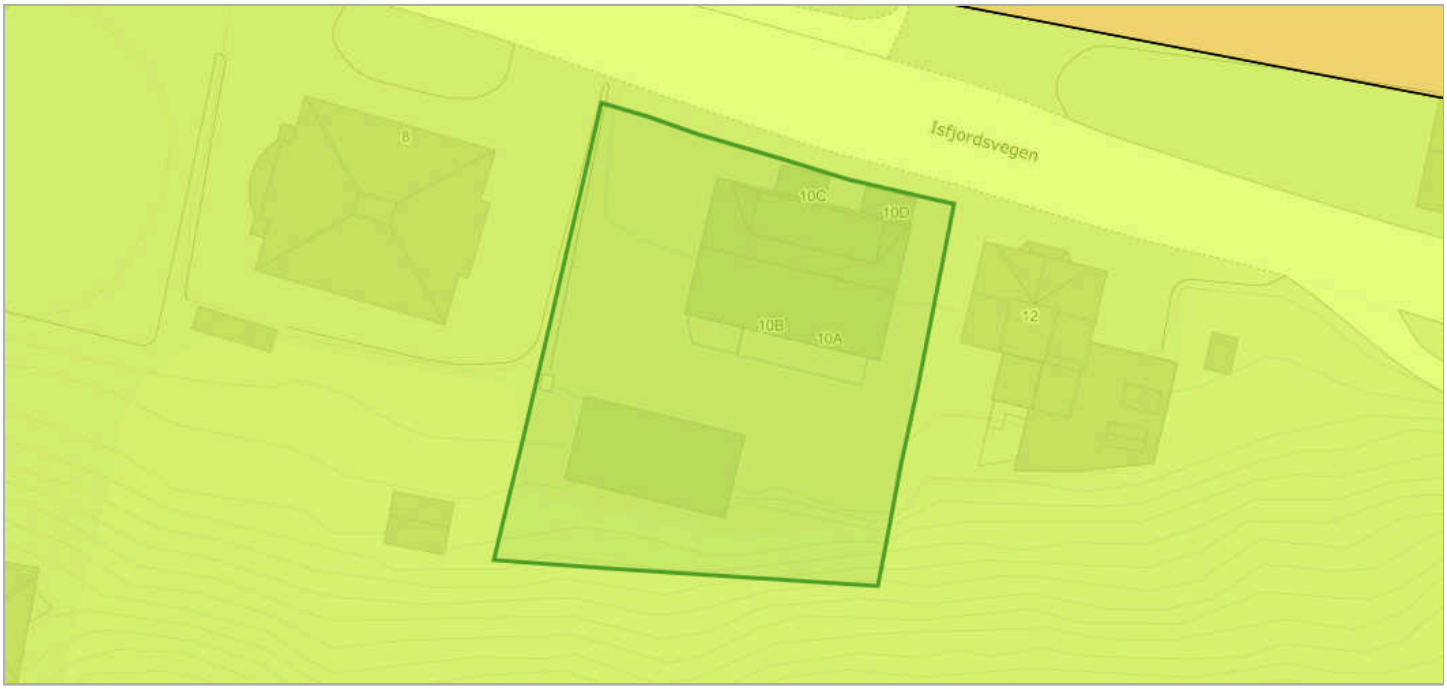
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2026



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 grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

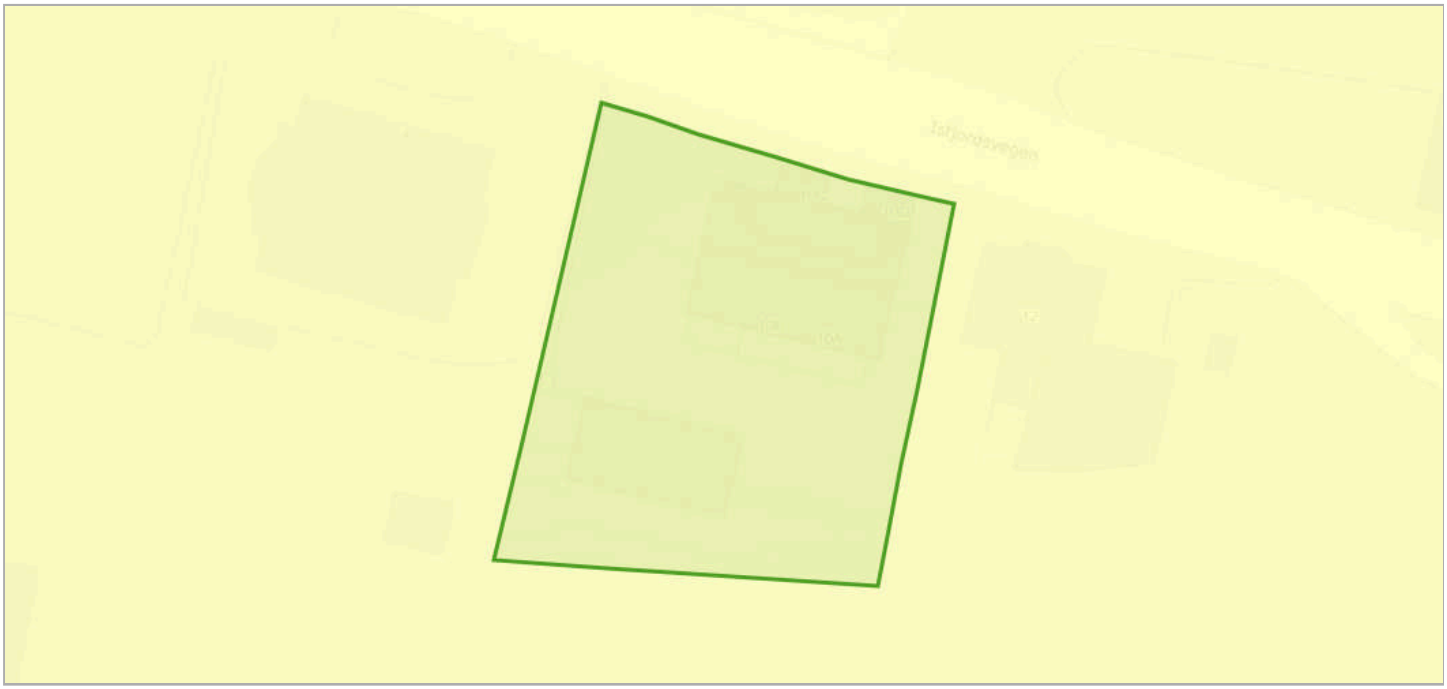
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing 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.

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

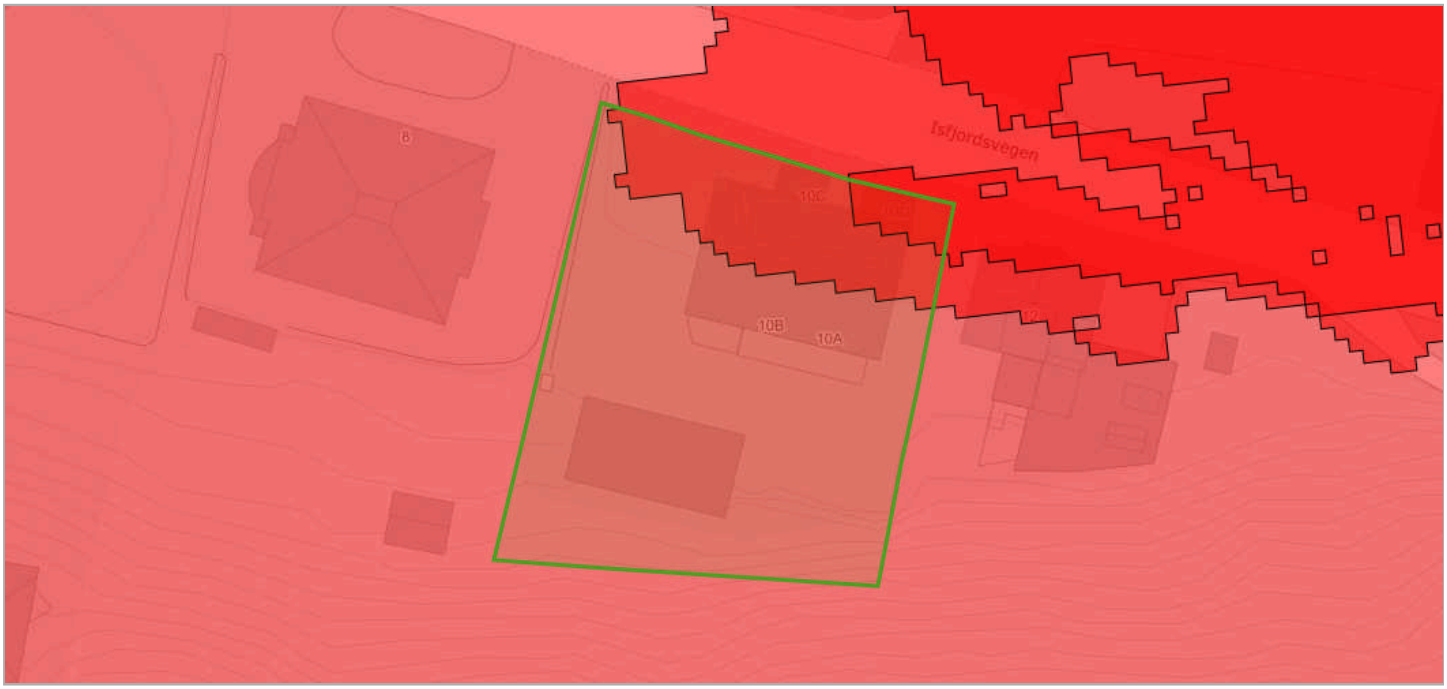
Biomasse - overjordisk masse
30 - 40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B14
Bonitet gran
B17
Bonitet lauv
B11
Høyde
100 - 120 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
>40 t/daa
Volum uten bark
30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
35	10	12	16	11	2019	101	5	TRL_2019_0	46	39

Stormflo og havnivå

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Tegnforklaring

Dekningskart
Grundig kartlagt med funn
2150 - Øvre estimat
Øvre estimat
2100 - Øvre estimat
Øvre estimat

2100 - Øvre estimat

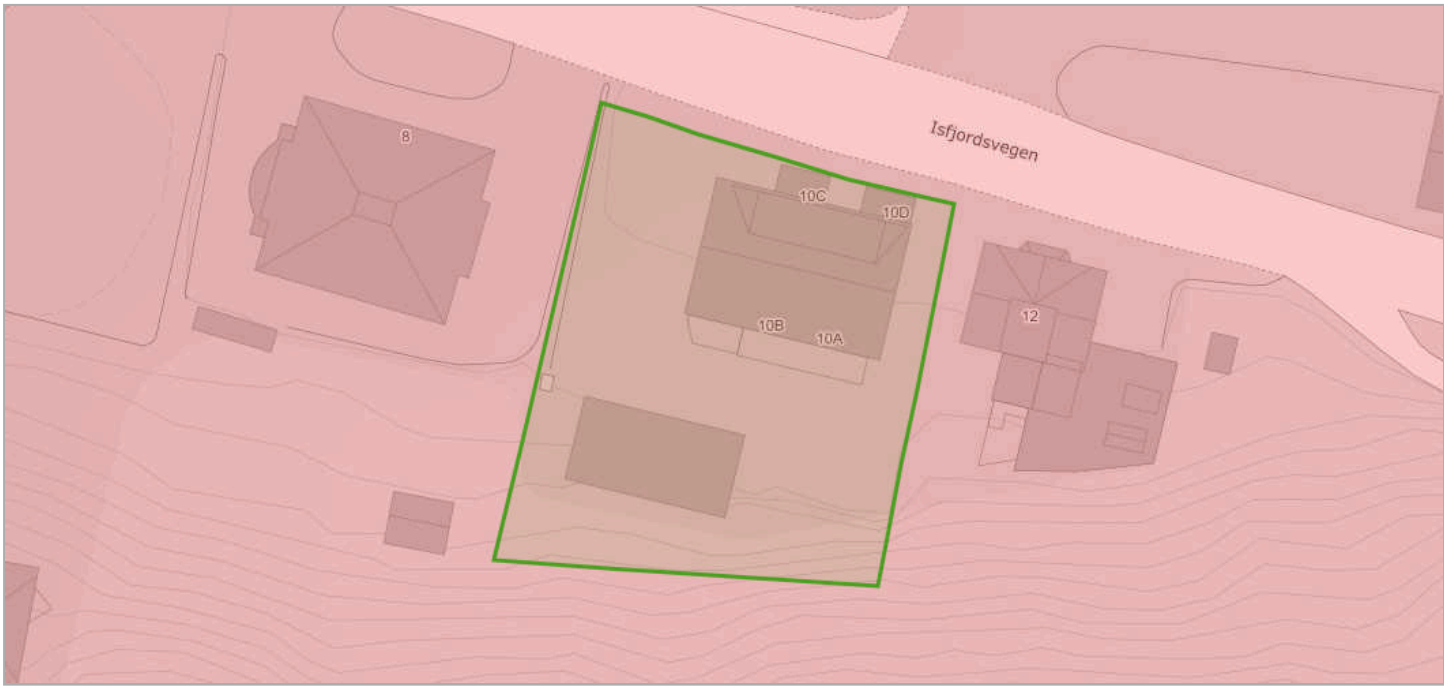
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
350

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
400

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	23.09.2026



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.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

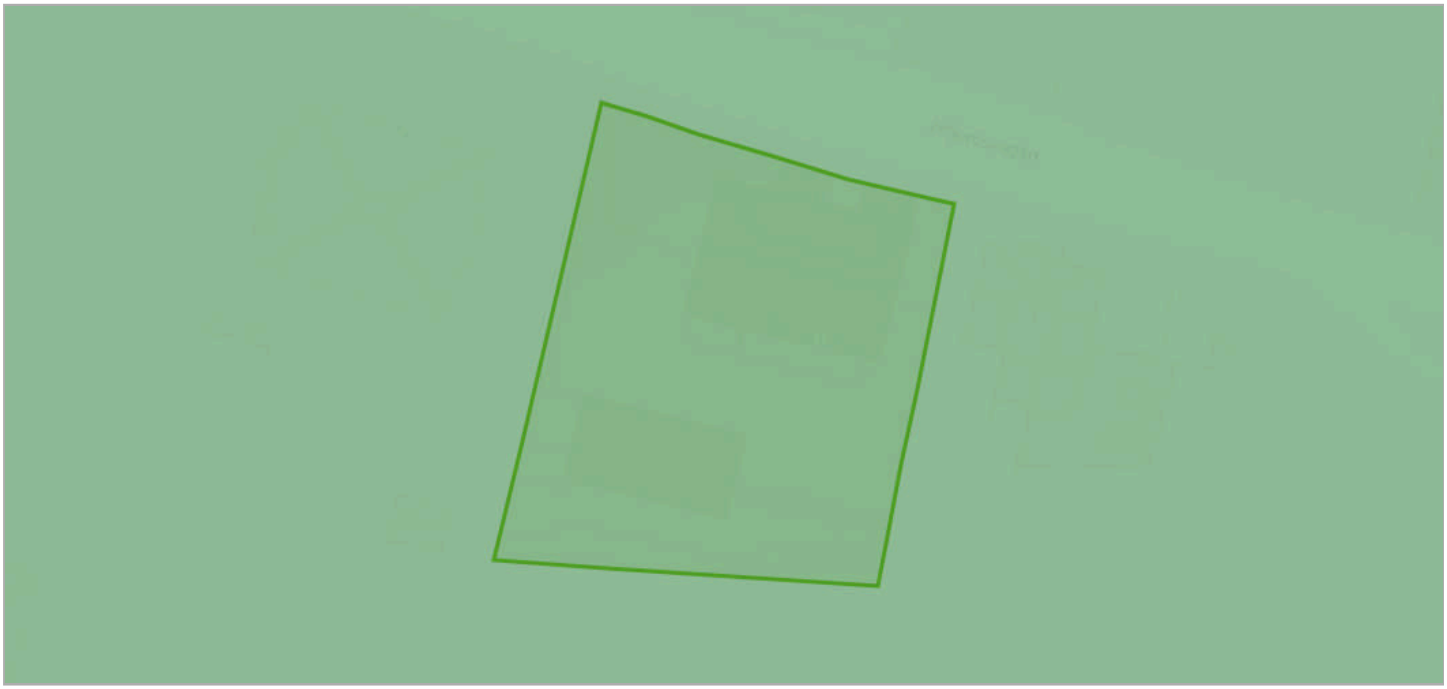
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6192	Åndalsnes	2449	2.157973923306798

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kjemisk tilstand

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

Grunnvann - kvantitativ tilstand

Navn	Region	Tilstand
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	God

Grunnvann - kjemisk risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Grunnvann - kvantitativ risiko

Navn	Region	Risikovurdering
Romsdal Nedre	Møre og Romsdal FK	Ikke vurdert

Utskriftsdato: 02.10.2026

Rauma kommune

Adresse: Vollan 8a, 6300 Åndalsnes
Telefon: 71 16 66 53

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rauma kommune

Kommunenr.	1539	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Isfjordsvegen 10A, 6300 ÅNDALSNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601064552
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
260839	MORK HANS		BERG-ERIKSTIEN 3, 6320 ISFJORDEN
260144	MORK ANNIE ELISABETH	H0201	ISFJORDSVEGEN 10, 6300 ÅNDALSNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1539	26	71

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1539	26	71	0	1	132 / 504	Boligseksjon	Ja	Nei
1539	26	71	0	2	129 / 504	Boligseksjon	Ja	Nei
1539	26	71	0	3	128 / 504	Boligseksjon	Ja	Nei
1539	26	71	0	4	115 / 504	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RAUMA KOMMUNE
KOPI
Svein Sateoy

Doknr: 230423 Tinglyst: 23.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/230423/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 07:53
Side 1 av 16

RAUMA KOMMUNE

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1539	RAUMA	26	71		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
260839[redacted]	HANS MORK	1/2
260144[redacted]	ANNIE ELISABETH MORK	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	132	B	13				25				37				49			
2	B	129	B	14				26				38				50			
3	B	128	B	15				27				39				51			
4	B	115	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 504 = nevner: 504

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
19.01.2011	Hans Mork / Annie Elisabeth Mork.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
ÅNDALSNES 19.01.2011	Hans Mork Anne B. Mork	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
26	71			1539 RAUMA

Dato	Stempel og underskrift
8/3-2011	RAUMA KOMMUNE Svein Sætrang

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
19.01.2011	Hans Munk. Anne E. Mørck.

Fra: Jorill Benjaminsen
Sendt: 10.03.2011
Til: Postmottak
Kopi: hamor@live.no
Emne: Att: Sæterøy, Teknisk etat

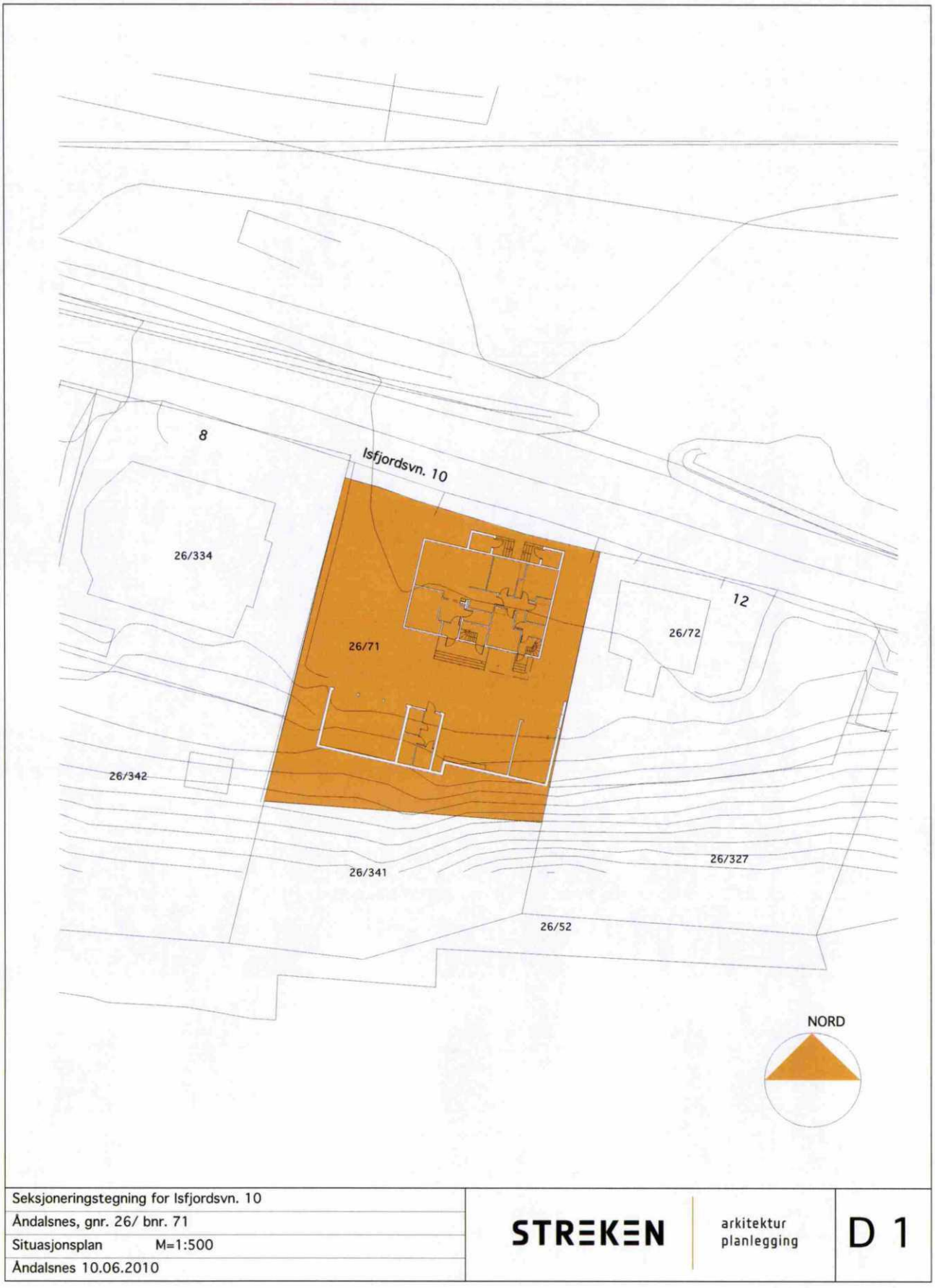
Hei.
Vedr. seksjonering av gnr 26, bnr 71 i Rauma kommune. Isfjordvegen 10.
Med bakgrunn i vår tinglyste urådighet i overnevnte eiendom, bekrefter vi herved at vi samtykker til seksjonering.

Vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

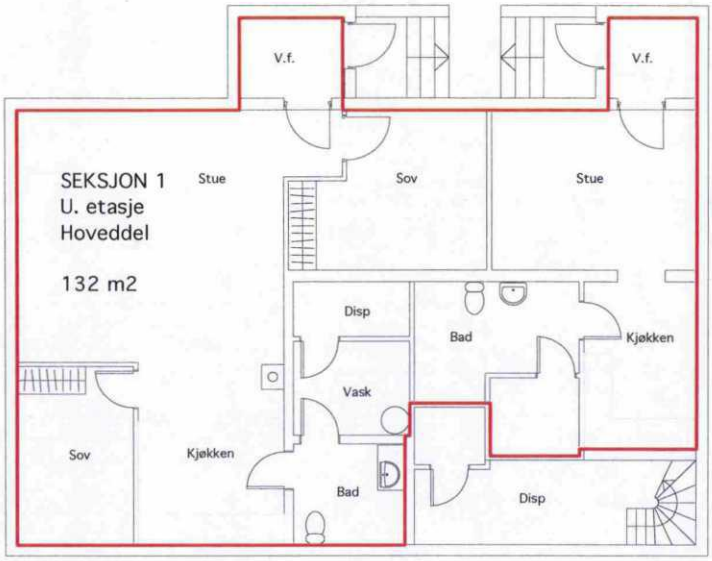
Jorill Benjaminsen
Salgskoordinator / Megler
Telefon: 71249446
Mobil: 91199792
Faks: 71251657
Epost: jorill.benjaminsen@em1mn.no

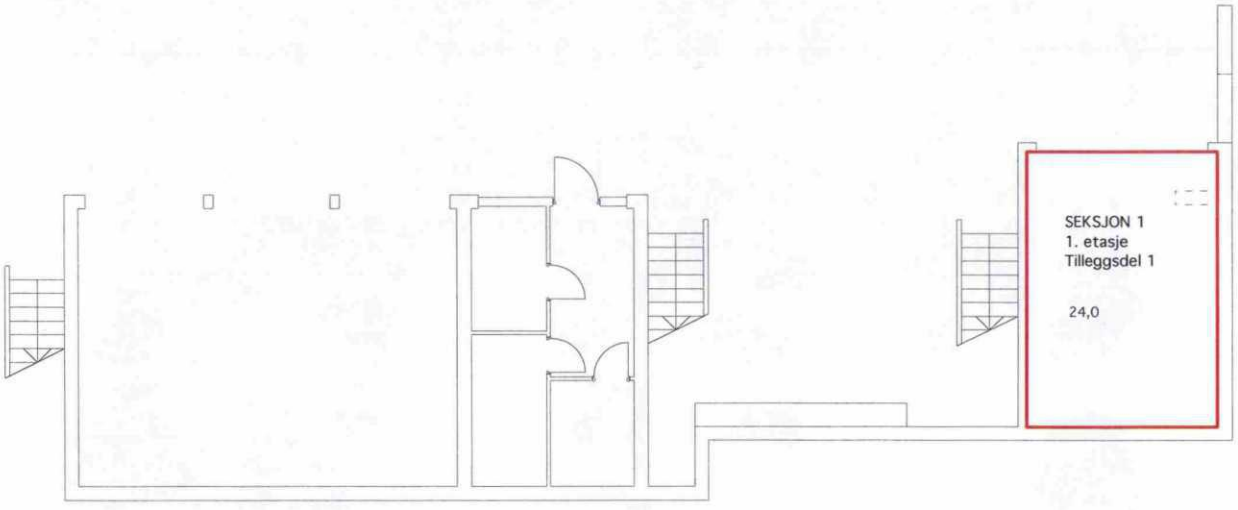
<http://www.eiendomsmegler1.no/>

Er du på boligjakt ? Registrer deg i vår boligbase
<http://www.eiendomsmegler1.no/boligbasen>

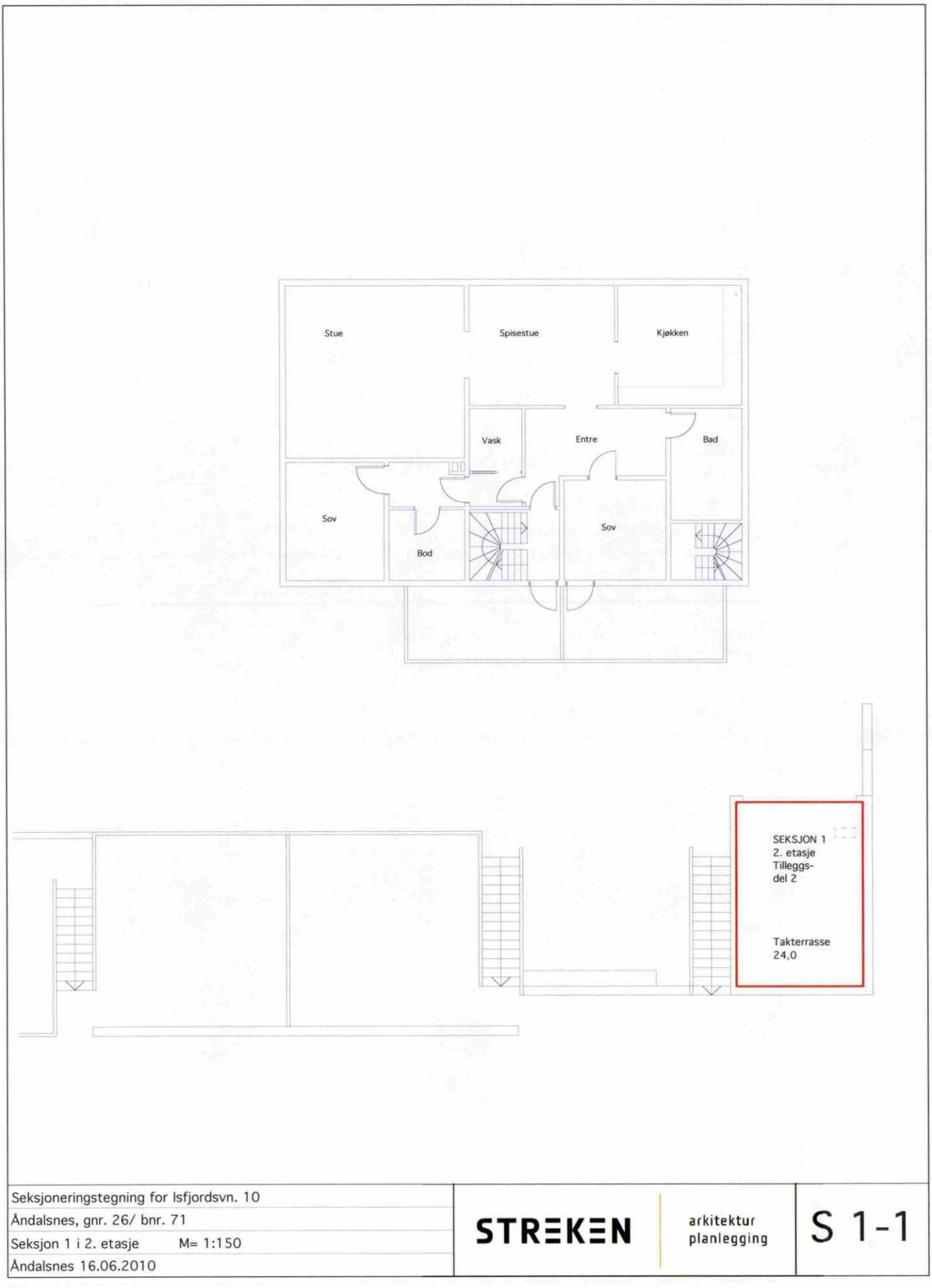


Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Situasjonsplan M=1:500 Åndalsnes 10.06.2010	STREKEN arkitektur planlegging	D 1

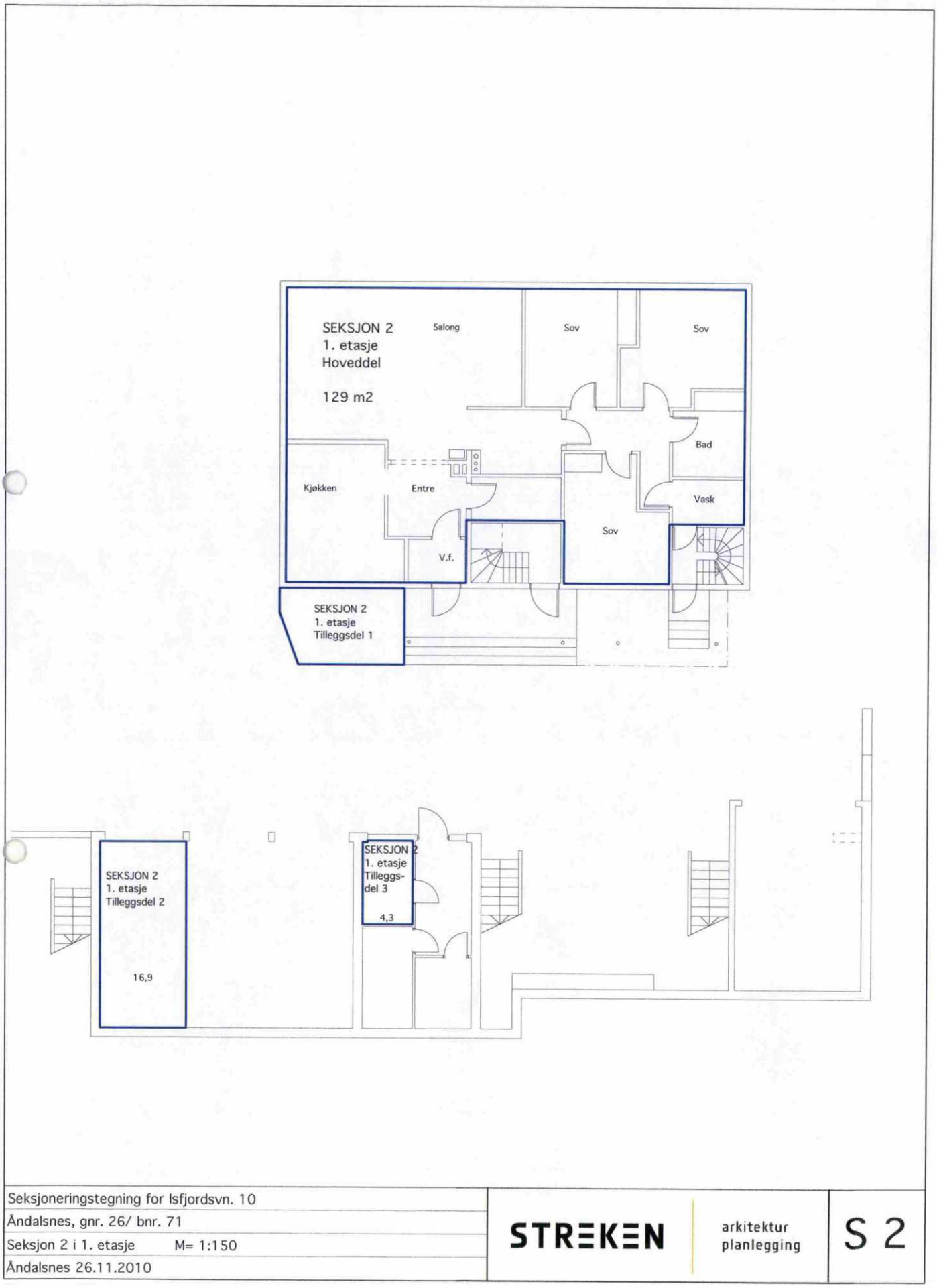




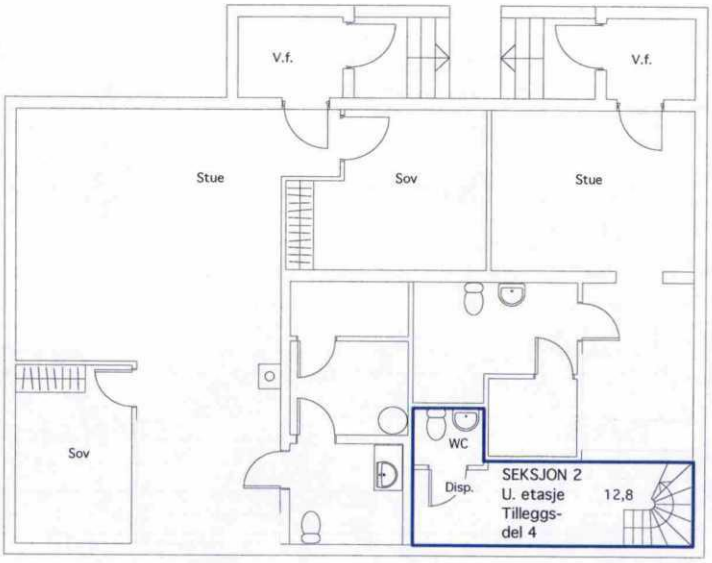
Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 1 i sokkeletasje/1. etasje (garasje) M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 1

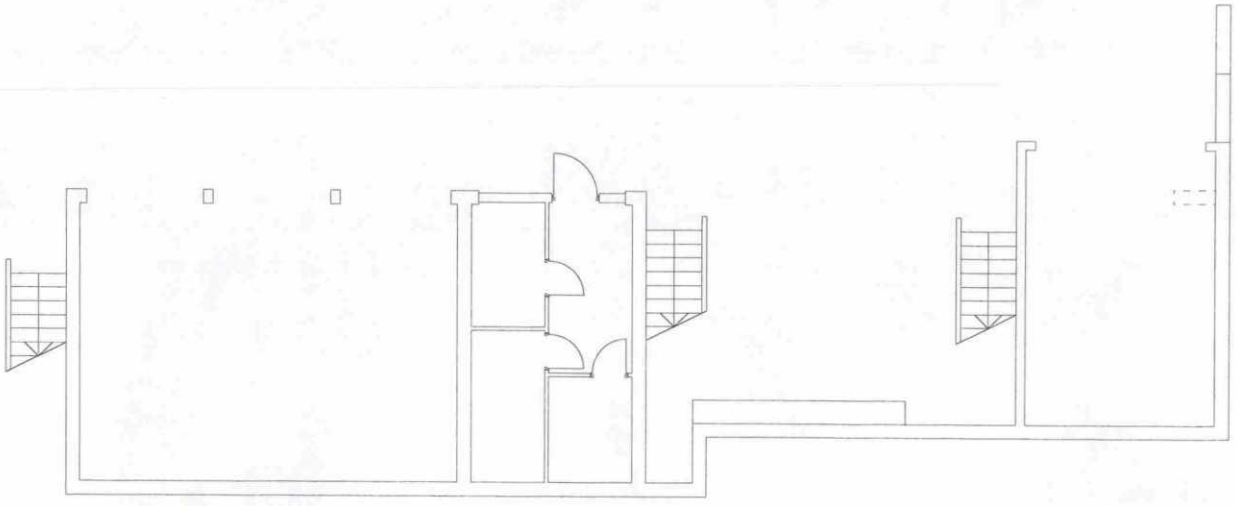


Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 1 i 2. etasje M= 1:150 Åndalsnes 16.06.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 1-1

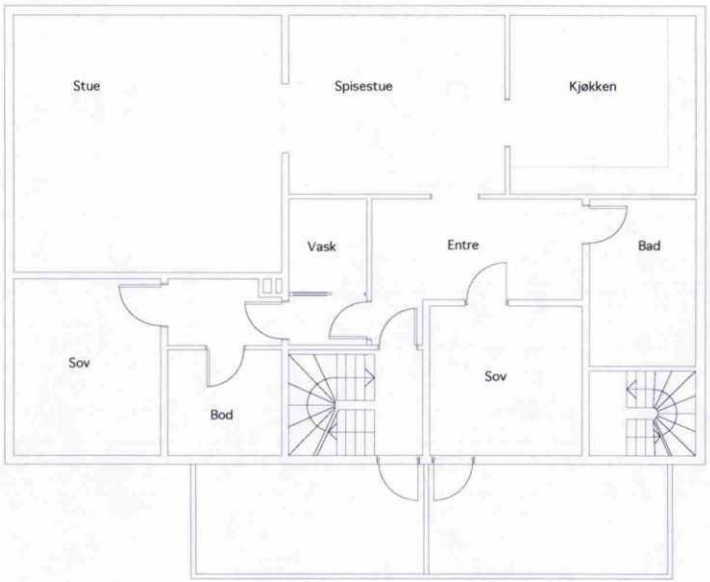


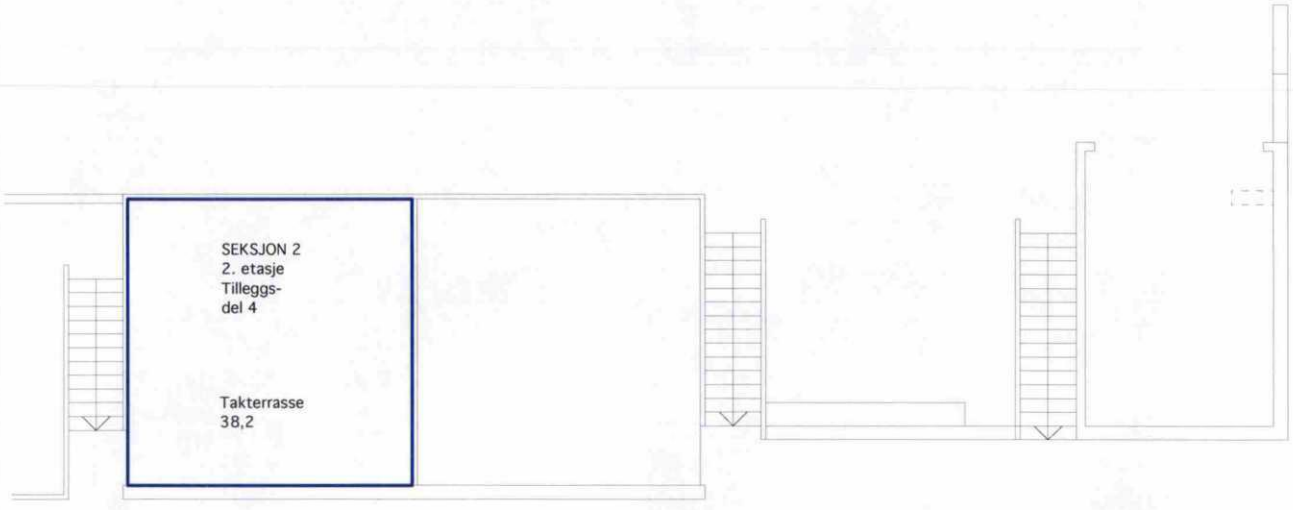
Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 2 i 1. etasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 2



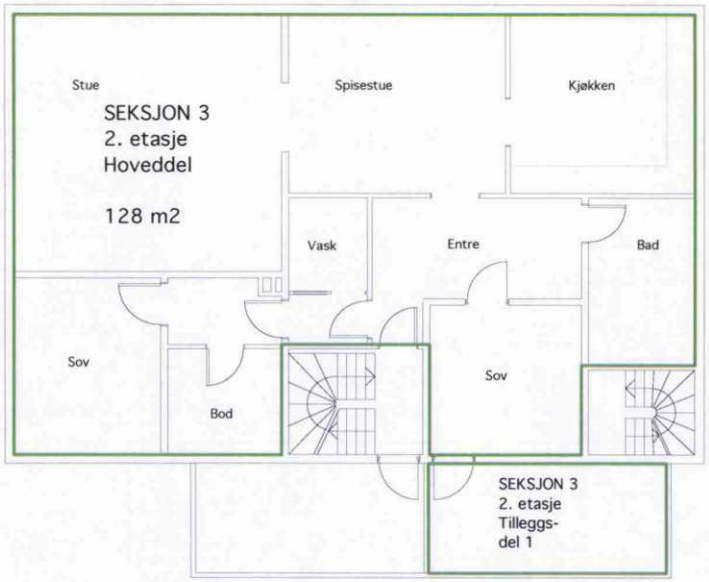


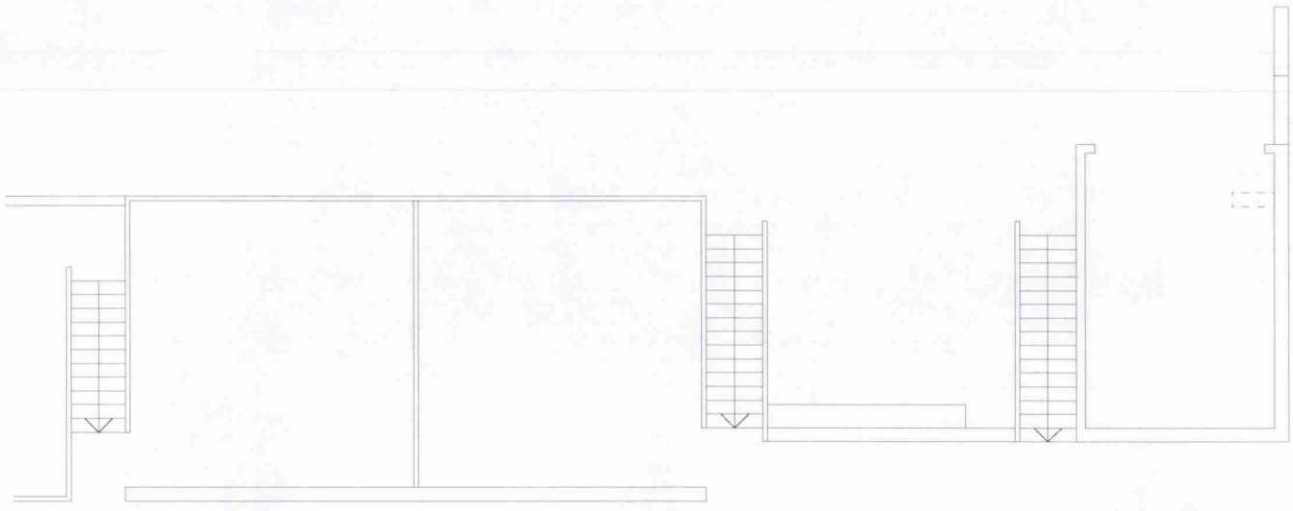
Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 2 i sokkeletasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN	arkitektur planlegging	S 2-1



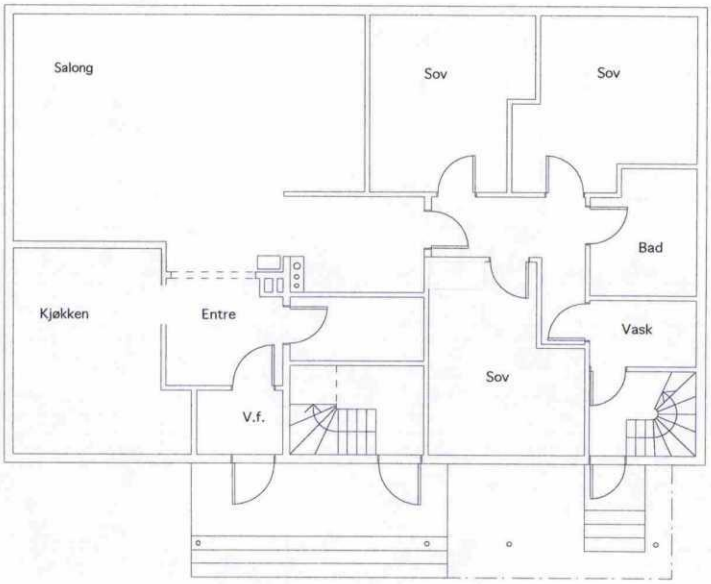


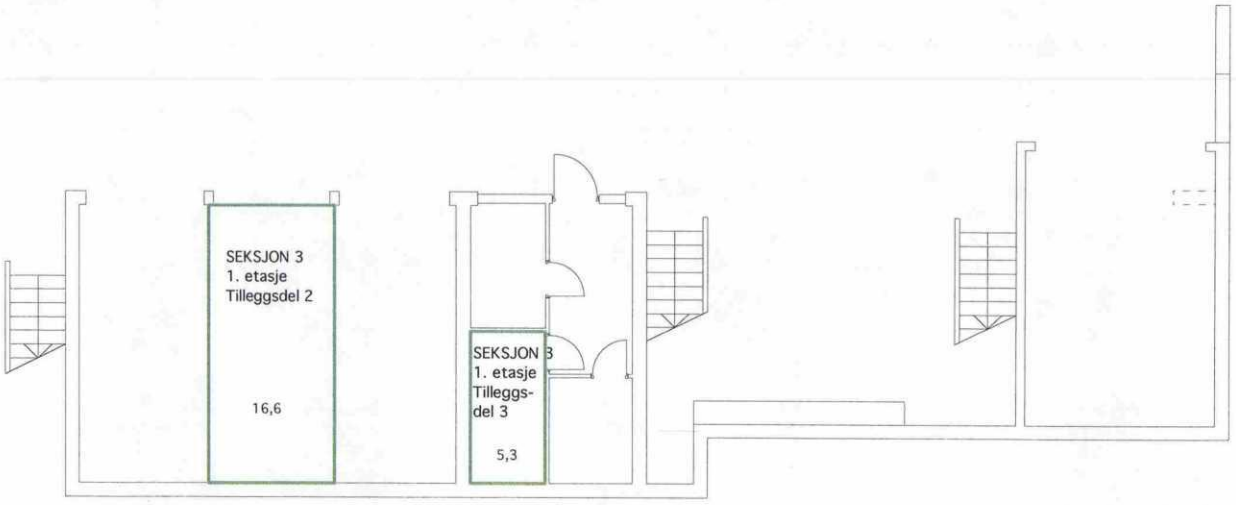
Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 2 i 2. etasje M= 1:150 Åndalsnes 16.06.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 2-2



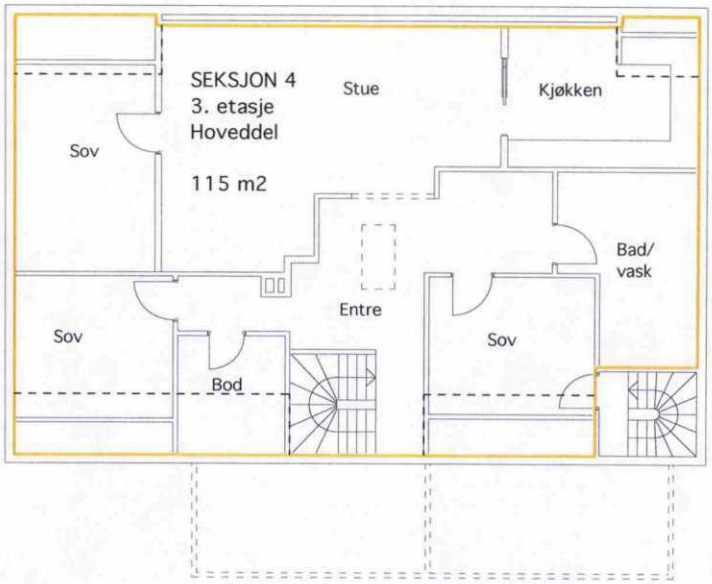


Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 3 i 2. etasje M= 1:150 Åndalsnes 16.06.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 3

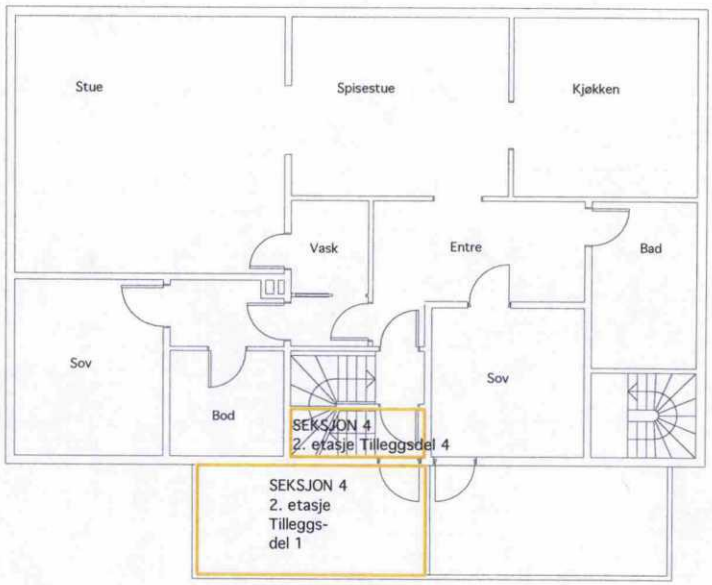


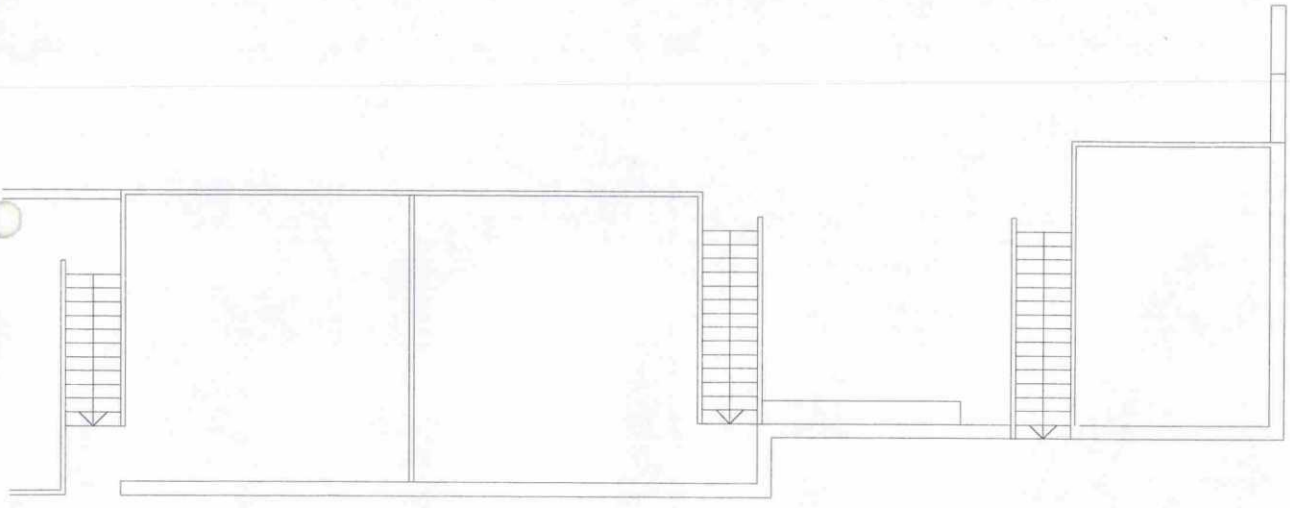


Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 3 i 1. etasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 3-1

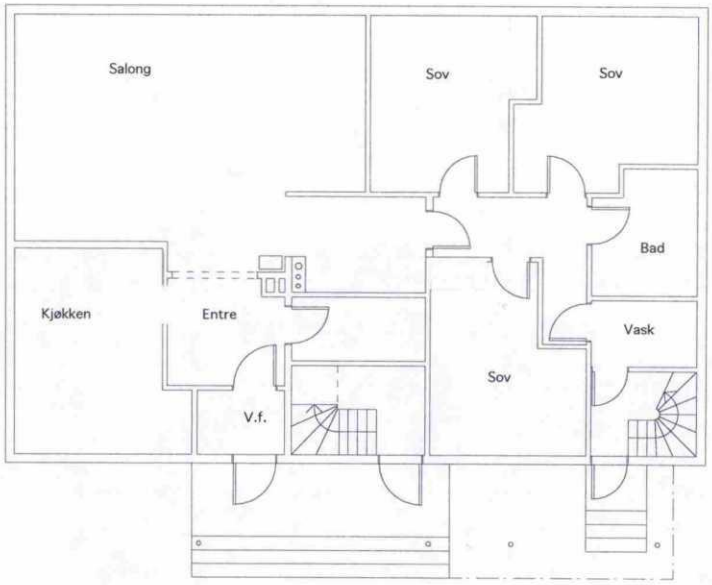


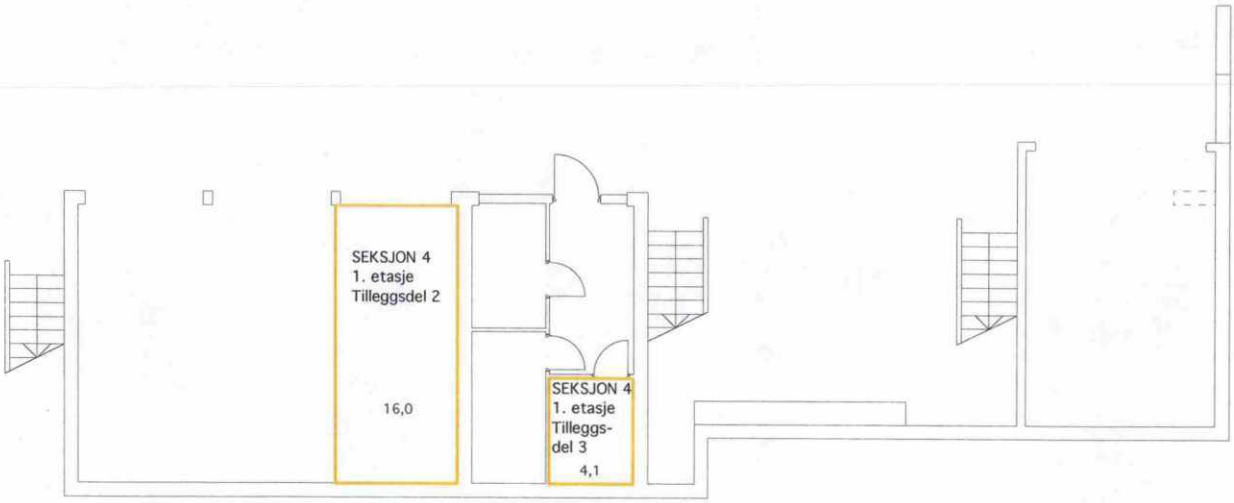
Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 4 i 3. etasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 4





Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 4 i 2. etasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 4-1





Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 4 i 1. etasje M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN arkitektur planlegging	S 4-2

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614730806
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
919960337	JENSEN PROSJEKT AS		Øran 43, 6300 ÅNDALSNES

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1539	26	71

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 106593 Tinglyst: 06.02.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/106593/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-05 07:52

Side 1 av 8

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Rauma kommune	Vollan 8A, 6300 Åndalsnes	Hilde Kristin Haugen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Jensen Prosjekt AS	919 960 337	928 102 904	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Øran 43	6300	Åndalsnes, Rauma	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1539	Rauma	26	71	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	919 960 337	Jensen Prosjekt AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	47	
5	B	85	
		Nevner = 504	

Dato	Innsenderens underskrift
21.12.2023	Tommy Jensen, for Eide Lia,

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny seksjon 5 opprettes fra arealer som tidligere var del av seksjon 1.
Seksjon 1 avgir tilleggsarealer til fellesareal.
Endringen medfører ingen endring av totale nevner og har ingen betydning for øvrige seksjonseiere.
Reseksjoneringen medfører ingen verdiforskyvning som utløser dokumentavgift.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
21.12.2023	Tommy Jensen - Fan Eiendom

KOPI

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Åndalsnes 21/12 2023	Tommy Jensen	JENSEN PROSJEKT AS V/TOMMY JENSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

KOPI

Dato	Innsenderens underskrift
21.12.2023	Tommy Jensen, Ivar Tvilde Lia

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Åndalsnes 26.12.2023	Jan Erik Lia	STYRETS LEDER V/JAN ERIK LIA
Sted og dato Åndalsnes 26-12-2023	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver STYREMEDLEM V/
Sted og dato	Underskrift Marius Frilund	Gjenta navn med blokkbokstaver MARIUS FRILUND

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

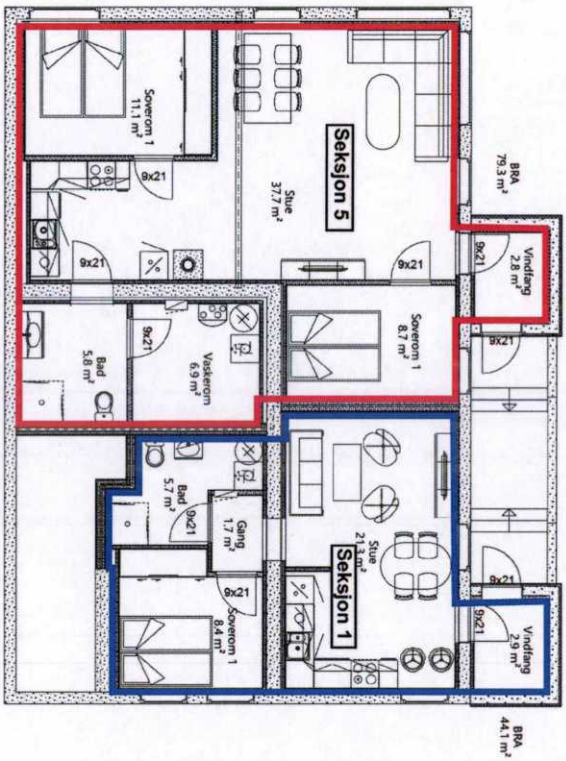
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1539	Rauma	26	71	0	1

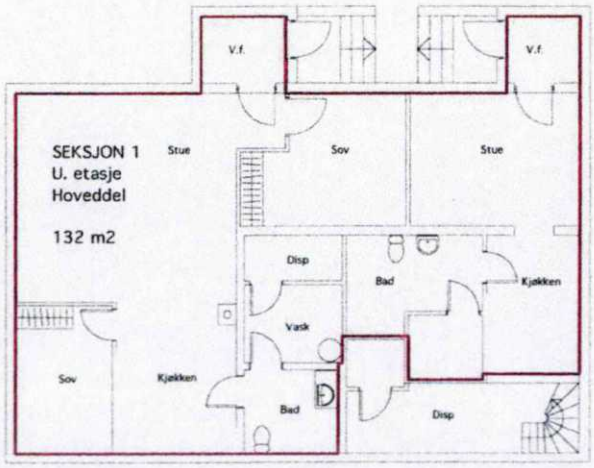
Dato	Underskrift	Stempel
23/1-24	Hildekristin Haugen	RAUMA KOMMUNE

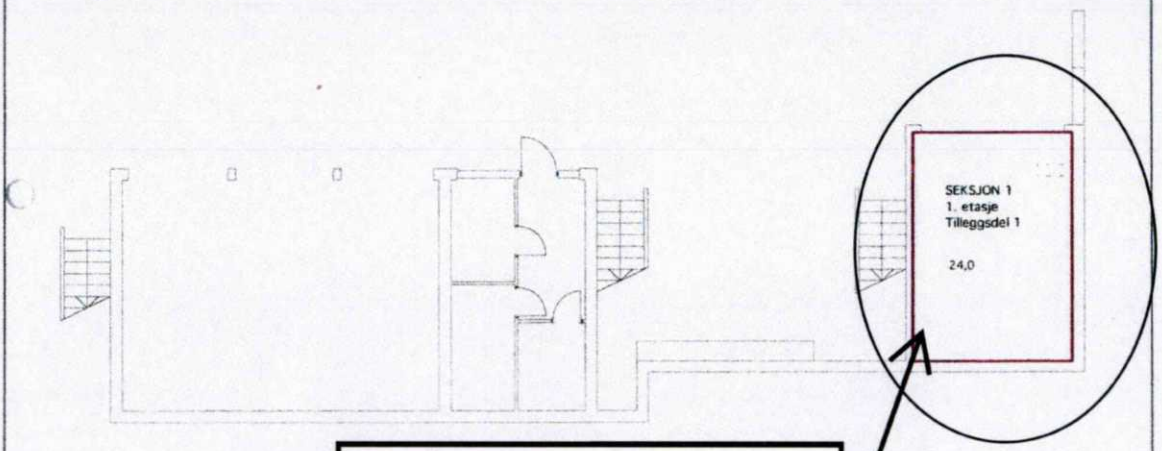
Dato	Innsenderens underskrift
21.12.2023	Tommy Jensen - MF

Reseksjoneringstegning
Gnr 26 bnr 71, Rauma kommune



Reseksjoneringstegning
Gnr 26 bnr 71, Rauma kommune





Opphører som tilleggsareal - fra snr 1 til fellesareal

Seksjoneringstegning for Isfjordsvn. 10 Åndalsnes, gnr. 26/ bnr. 71 Seksjon 1 i sokkeletasje/1. etasje (garasje) M= 1:150 Åndalsnes 26.11.2010	STREKEN	arkitektur planlegging	S 1



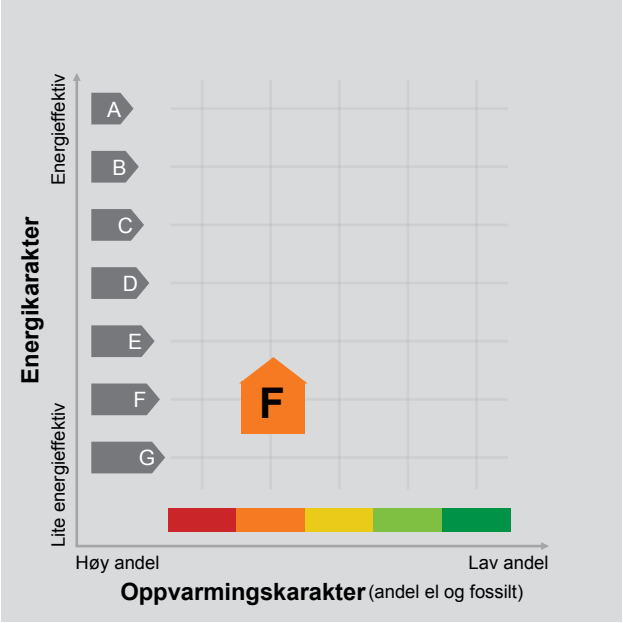
Senterposisjon: 124902.62, 6958550.9
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 05.01.2024

0 2 4 6 8m

Kartverket

ENERGIATTEST

Adresse	Isfjordsvegen 10A
Postnummer	6300
Sted	ÅNDALSNES
Kommunenavn	Rauma
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10311411
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	7cb23371-f2e8-4699-9546-5dc6e716d41c
Dato	28.06.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tetting av luftlekkasjer
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Isfjordsvegen 10A
Postnummer: 6300
Sted: ÅNDALSNES
Kommune: Rauma
Bolignummer: H0201
Dato: 28.06.2024 9:35:13
Energimerkenummer: 7cb23371-f2e8-4699-9546-5dc6e716d41c

Kommunenummer: 1539
Gårdsnummer: 26
Bruksnummer: 71
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10311411

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

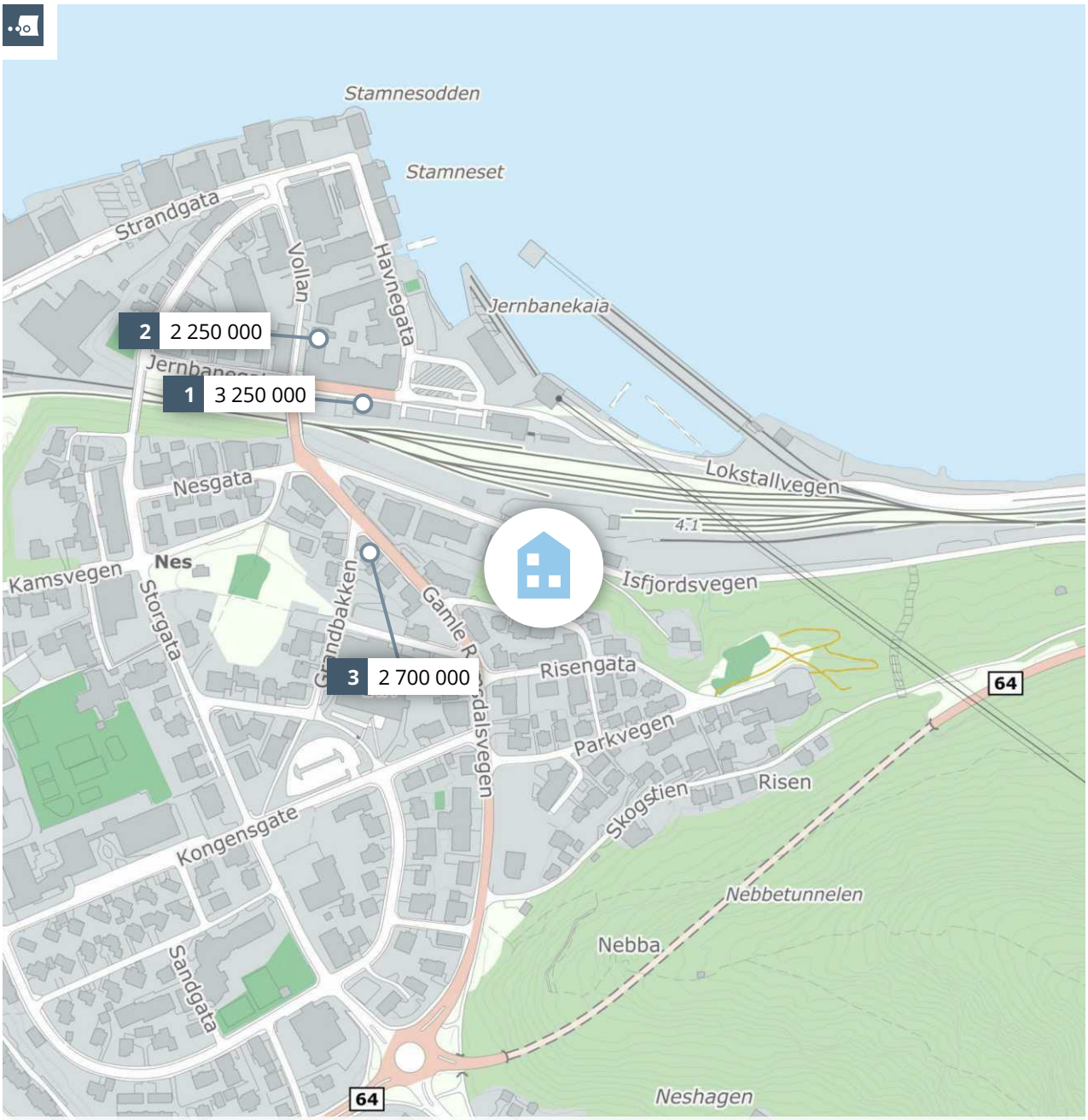
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

ISFJORDSVEGEN 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 17.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: RANDI H HOLLINGEN.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Isfjordsvegen 10 A, 6300 ÅNDALSNES

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 26 BNR 71 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1539 RAUMA GRUNNKRETS VOLLAN

Verdivurdert til

2 700 000

0	2 700 000	21 094
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	1 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jernbanegata 3 B 80 m² 1941 2. etg 1 sov				30.08.2023	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**40 625**
2	Vollan 4 86 m² 1953 2. etg 3 sov				30.11.2022	2 250 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**26 163**
3	Gamle Romsdalsvegen 6 116 m² 1946 3. etg 2 sov				31.05.2023	2 950 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**23 276**

Leiligheten ligger i 2. etasje og har gode romløsninger. Her får du tre soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og gang. Leiligheten har egen også romslig balkong – et flott sted å nyte fine dager.

Leiligheten har flere høydepunkter å fremheve:
Kjøkkeninnredning fra 2022
Sikringsskap oppgradert i 2021
Vaskerom pusset opp i 2015
Bad pusset opp i 2010
Tre soverom
Romslig balkong
Egen garasjeplass med tilhørende utebod
Egen parkeringsplass
Sentral beliggenhet og praktisk planløsning.

Tomtetype felles eiet / 947,00 kvm iht. matirkkkelkart datert 02.10.2026. I følge matrikkelen er boligen oppført i 1930. Kommunen har imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter byggeåret.

Fellesutgifter kr 1 000,- pr. mnd.
Fellesutgiftene inkluderer: forsikring, vedlikehold og brøyting. .

Eiendommen er iht. kommunedelplanen "Åndalsnes 2010-2020"avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i hensynsone H220_2 og i KPStøy gul sone.

Gjeldene reguleringsplan for eiendommen er Reg.forslag Haudalane med planid 630004977. Ikraftsettelse 04.10.1977. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

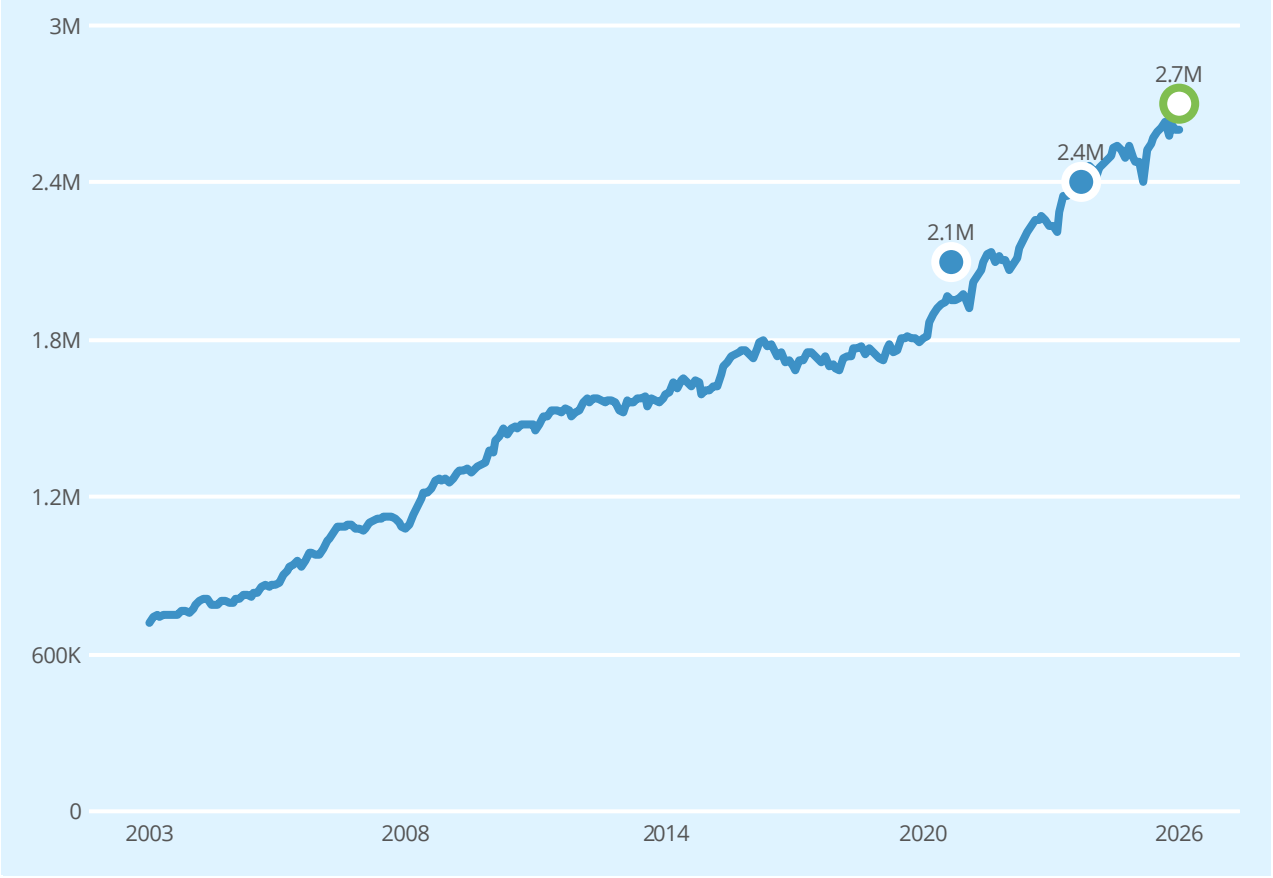
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.07.2024	16.07.2024	22.08.2024	2 450 000	2 400 000	0	2 400 000
16.04.2021	01.07.2021	13.08.2021	2 200 000	2 100 000	0	2 100 000

Leiligheter til salgs i 6300 ÅNDALSNES nå

5
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3 046 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i 6300 ÅNDALSNES siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

3 395 000 Salgspris i snitt
3 335 000 Prisantydning i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 588 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
30 470 RAUMA kommune i snitt siste 9 mnd
21 094 Isfjordsvegen 10 A Totalpris 2 700 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Isfjordsvegen 10 A, 6300 Åndalsnes
Gnr. 26, Bnr. 71, Snr. 3, Rauma kommune.

Oppdragsnummer:
45260146

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Edel Sofie Jacobsen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 902 95 948

E-post: edel.jacobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
