

Gjerdsføret 111

VALLDAL | GJERDSFØRET

notar



Prisantydning Kr. 3 290 000,- **Boligtype** Hytte/Fritidseiendom - innland **BRA-i/ BRA Total** 91/95
kvm **Megler** Terje Hoel **Tlf** 926 62 972

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Kontakt megler

MOA

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/notarnorge/



TERJE HOEL

Eiendomsmegler MNEF/
Partner
926 62 972
terje@notar.no

Gjerdsfjøret 111

Tiltalende fritidsbolig | Solrik beliggenhet | Utsikt | 3 soverom | Romslig hems

Notar ved eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer Gjerdsfjøret 111. En attraktiv fritidseiendom med flott beliggenhet i et etablert hyttefelt. Stor og romslig tomt og nærhet til alle fasiliteter, passer den perfekt for familier som ønsker en komfortabel og romslig hytte. Beliggenheten er øverst og i enden av feltet med nærhet til naturen, utsikt og gode solforhold. Egen brønn.

I Valldal kan du bl.a. gjøre noen av de følgende aktivitetene:

- Fotturer i fjellet eller sykkelstur langs stiene.
- Ta en båttur eller kajakkstur.
- Valldal er kjent for sin fruktproduksjon, spesielt epler og jordbær. Besøk lokale gårder og smak på de ferskeste bærerne og fruktene.
- Juving, Rafting eller klatrepark.
- Valldal er et godt utgangspunkt for å besøke Tafjordfjella nasjonalpark.

Velkommen til visning!

PRISANTYDNING

3 290 000 KR

+ kr 83 340,- i omkostninger



Fakta om fritidsboligen

GJERDSFØRET 111

Adresse

Gjerdsføret 111, 6210 VALLDAL

Prisantydning

Kr. 3 290 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 83 340,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 3 373 340,-

BRA-i / BRA Total

91/95 kvm

Innhold

LOFT

Loftstue og trapperom.

FØRSTE ETASJE

Stue/kjøkken, bad, vaskerom, entré, gang, 3 soverom og bod.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentarer: Loftsetasjen er byggemeldt som hems og dermed er det ikke godkjente oppholdsrom her. Selv om deler av loft har målbart areal, og dette samsvarer med tegningene (området merket 1900), så er loftet likevel byggemeldt som hems. Til informasjon så er sambatrapp godkjent som adkomst til hemsareal, men ikke mellom oppholdsrom.

Det er utvidet med veranda som ligger over 0,5 m over terreng. Så med denne verandaen overgår BYA max for bebyggelsen på denne tomte. Dette er ikke byggemeldt/omsøkt godkjent.

AREAL

Deler av loft og trapperom på loft har ikke målbart areal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.05.2024, utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

Eierform

Eiet

Boligtype

Hytte/Fritidseiendom - innland

Byggeår

2011

Bebyggelse

For det vesentlige hytter. Hyttfeltet ligger ovenfor Gjerde Camping.

Energimerke

Energifarge oransje og bokstav D

Tomt

851.2 kvm eiet

Garasje/Parkering

Det er opparbeidet biloppstillingsplasser på egen tomt.

En hyttedrøm bli til...

























































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Gjerde, ca 10 km utenfor Valldal sentrum. Det er et område med i all hovedsak fritidsbebyggelse i nærmiljøet. Hytten ligger fint til i terrenget og har god tilkomst. Flott turterreng i området både sommer og vinter. Avkjørsel ved Gjerde camping.

ADKOMST

Fra sentrum følger du veien mot nord skiltet Åndalsnes på Olavsgata/Fv63 ca 9 km, og deretter tar du av til venstre inn på Gjerdsfjøret og følger veien ca 600 m. Ta så av ned til høyre og du får hytta rett foran deg i enden av veien.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdsføret 111, 6210 VALLDAL

OPPDRAKSNUMMER

2-0018/24

SELGER

Karstein Per Moe

Sissel Hansen Moe

MATRIKKE

Gårdsnummer 11, bruksnummer 39,
i Fjord kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Selger har ikke opplyst årlig strømforbruk, men de opplyser at de har hatt en snittregning på ca kr 800,- per mnd. Kostnader vil imidlertid variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiettomt på 851 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten har et areal 851.2 kvm.

Eiendommen er skrående mot sør. Tomten er opparbeidet med terrasse, dels planert, dels gress og noe naturtomt. Grusa parkering.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.08.2025. utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

BYGGEÅR

2011

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig som i følge matrikkel ble registrert tatt i bruk den 29.03.2011. Ferdigattesten er datert 26.04.2012.

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel fra byggeår. Metallrenner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrer i tre. Loftstue på delen mot øst. Vinduer med 2-lags isolerglass

med trekarmer fra byggeår Utvendige sprosser. 2 tredører med små glassfelt til bod og til inngangsdør til hytta. Terrassedør med treramme og glassfelt,

Veranda på totalt 73 kvm. Trekonstruksjon med terrassebord av tre. Verandaen er utvidet i front med ca 32 kvm.

SPESIELT FOR DETTE SALGSOPPDRAGET

Det er kun lov med 1 etasje på hytta, jfr. reguleringsbestemmelsene for området. Hytta har målbart areal på loft, men loftet er byggemeldt som hems. Arealet på loft er ikke verdisatt som loft, men som hems. Hems skal ikke ha målbart areal, men tegninger som er godkjent viser målbar takhøyde.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller tilstandsgrad 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Taktekking
Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe mose.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er avvik: Spor etter mus på rafterom sør.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Utvidelse er ikke byggemeldt til kommunen.

VIKTIG

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

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2012.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 12 + Antall måneder 4.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Egeninnsats med hjelp av en faglært.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Nybygg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt røropplegget i nybygd hytte. Arbeid utført av: Storfjord rørservice A/S.

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

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

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.

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

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

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bygd terrasse på hyttas sør-side.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei.

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

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Vannskade etter vanninntrenging.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Nei.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til Reguleringsplan for hytteområde på Gjerde - gnr. 11 bnr. 2 og 3, med ikrafttredelsesdato 16.11.2006. Feltet er per i dag ikke ferdig utbygd i henhold til plan. Innregulert felles adkomst slutter per i dag ved tomt 8. Vei videre nedover mot tomt nr. 17 er per i dag ikke opparbeidet med veiadkomst. Tomtene H3, H4 og H5 har per i dag ikke adkomst forbi tomt 8.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelse den 04.07.2011, så ligger eiendommen hovedsakelig i et område avsatt til fritidsbebyggelse - framtidig. I følge den sammen planen er imidlertid den nordøstre delen av eiendommene avsatt til LNF-område. Dette samme gjelder flere av de ubebygde tomtene som per i dag mangler veiadkomst.

MER INFORMASJON

Reguleringskart med bestemmelser samt utsnitt av reguleringsplaner og kommuneplanenes arealdel for området følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fjord kommune.

OPPVARMING

- Lamiflex gulvvarme på stue/kjøkken og del av gang.
- Varmekabler i entré og på bad.
- Varmekabel i vannrør.
- Vedovn på stue/kjøkken.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er ikke fiber i området. Det anbefales å undersøke trådløse løsninger. Tv via parabol fra Canal Digital. Uttak i stue og på hems.

PARKERINGSFORHOLD

Det er opparbeidet biloppstillingsplasser på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Brøyting og vedlikehold av hovedveien i hyttefeltet er inkludert i årlig avgift til Sameige Gjerde skogsveg. Brøyting av privat stikkvei inn til denne hytta (stikkveien deles på et punkt og går videre til 3 andre hytter) må ordnes solidarisk. Per i dag har disse 4 hyttene en avtale med Anders Jørgen Gjerde om brøyting av de de private stikkveiene (betaler per time). For øvrig har disse hyttene solidarisk vedlikeholdsplikt for stikkveiene. Mer informasjon finnes under punktet økonomi i salgsoppgaven.

Privat vann fra egen brønn. Brønnen ble boret i 2014. Det ble boret til 70 meter. Inntak er i teknisk rom. Det er installert pumpe med av/på bryter i teknisk rom. 22 kubikk i døgnet. Brønnen ble spylt i 2022 og det ble satt i sandfanger. Varmekabel fra vanninntak i hytta og ut til brønnen fra teknisk rom.

Privat avløp - septiktank. Kommunal slamtømming og kontroll/tilsyn av slamlegg er inkludert i kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at privat vei og privat vann-/avløpsanlegg vedlikeholdes for eiers regning. For private private felles veier er det tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

For det vesentlige hytter. Hyttefeltet ligger ovenfor Gjerde Camping.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Omenås Gjerde ruter: 213 og 220.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsboligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest datert 26.04.2012 knyttet til nybygg fritidshus.

Byggemeldte tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

- Loftetasjen er byggemeldt som hems og dermed er det ikke godkjente oppholdsrom her. Selv om deler av loft har målbart areal, og dette samsvarer med tegningene (området merket 1900), så er loftet likevel byggemeldt som hems. Til informasjon så er sambatrapp godkjent som adkomst til hemsareal, men ikke mellom

oppholdsrom. Se for øvrig informasjon nedenfor.

- Hytten er utvidet med en veranda mot sør som ligger over 0,5 m over terreng. Denne blir da med i BYA for hytta. Med denne verandaen overgår man max BYA for bebyggelsen på tomte i henhold til reguleringsbestemmelsene. Tiltaket er ikke omsøkt/godkjent. Reguleringsbestemmelsene følger vedlagt i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon nedenfor.

BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD

I følge bygningskyndig takstmann så er det ikke påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift. Takstmann har heller ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. For mer informasjon - se vedlagte tilstandsrapport.

TIL INFORMASJON

Kommunen har myndighet til forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder og hems). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Areal som ikke er måleverdig kan ikke betjene bofunksjoner i prosjekteringen av en boenhet, også i fritidsbolig. Selv om boligeier i visse tilfeller kan utnytte areal som ikke er måleverdig er dette ikke en utnyttning som reguleres av plan- og bygningsloven. Denne utnyttningen kan derfor ikke inngå i planleggingen av byggets planløsning opp mot funksjoner etter TEK10 § 12-5 eller TEK17 § 12-1 første ledd. Hems kan dermed ikke prosjekteres inn som en del av soveromsløsningen i et

nybygg. Bygges det med hems må overnattingsløsningen for bygget dermed ligge andre steder enn på hems. Normalt kan en heller ikke bygge areal som ikke er måleverdig som framstår som et lukket rom. Både hoveddel og tilleggsdel må ha målbart areal og oppfylle krav til romhøyde. Byggteknisk forskrift regulerer ikke innredning og bygningseiers bruk av bygget som sådan etter ferdigstilling. Bygningseier kan i visse tilfeller derfor ta i bruk en hems til overnatting uten at det er i strid med reglene i byggteknisk forskrift. For øvrig vil brannvernkrav gjelde alle områder av et byggverk, også areal som ikke er måleverdig. Oppdeling av arealet med lettvegger gir tilfredsstillende brannsikkerhet dersom de oppdelte delene har eget vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvinduer gitt som preaksepterte ytelse i TEK17 § 11-13 (3).

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

Det er ulike regler for terrasser som er lavere eller høyere enn 0,5 meter over bakken. Hvis hele terrassen eller plattingen er lavere enn 0,5 meter over bakken kan man bygge uten å søke så lenge kommunens planer ikke setter begrensninger. En kan plassere terrassen helt inntil nabogrensa. Er hele terrassegulvet lavere enn 0,5 meter over bakken, men skal den ha rekkverk så må man kontakte kommunen for å høre om men likevel må søke. Skal man bygge en terrasse hvor terrassegulvet er høyere enn 0,5 meter over bakken så regnes terrassen i de fleste tilfeller med i det bebygde arealet på eiendommen. En må derfor passe på at terrassen ikke blir større enn det man har lov til å bygge på eiendommen.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

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

I henhold til informasjon på kommunens hjemmeside (se vedlagt kart merket Samfunnsryggleik - Radon) så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet per 08.05.2024 er registrert som moderat til lav.

INNHold

LOFT

Loftstue og trapperom.

FØRSTE ETASJE

Stue/kjøkken, bad, vaskerom, entré, gang, 3 soverom og bod.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentarer: Loftsetasjen er byggemeldt som hems og dermed er det ikke godkjente oppholdsrom her. Selv om deler av loft har målbart areal, og dette samsvarer med tegningene (området merket 1900), så er loftet likevel

byggemeldt som hems. Til informasjon så er sambatrapp godkjent som adkomst til hemsareal, men ikke mellom oppholdsrom.

Det er utvidet med veranda som ligger over 0,5 m over terreng. Så med denne verandaen overgår BYA max for bebyggelsen på denne tomte. Dette er ikke byggemeldt/omsøkt godkjent.

AREAL

Deler av loft og trapperom på loft har ikke målbart areal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.05.2024, utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

STANDARD

INNVEDIG

Hytta har følgende overflater på oppholdsrom; På gulv er det laminat, med unntak av entré som har flis. På loft er det tregulv. Lamiflex gulvvarme på stue/kjøkken og del av gang. Varmekabler i entré. Vegger av overflater av panel. I tak er det panel. Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

Mellom første etasje og loft er det en hemstrapp i tre (Sambatrapp).

Hytta har elementpipe. Vedovn av merke Lotus er installert på stue/kjøkken.

KJØKKEN

Innredning fra Ikea fra byggeår. Røde høyglansfronter og stålhandtak. Laminat benkeplate med overlimt vask. Integrert kjøleskap, micro, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Bad fra byggeår. Flis på gulv med varmekabler. Flis på vegger og panel i tak med spotter. Dusjløsning med dører som kan foldes. Toalett. Baderomsinnredning med

fronter i heltre eik som er malt. Innredningen er fra Espe trevarer. Laminat benkeplate med overlimt vask. Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom fra byggeår. Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegger. panel i tak. Utslagsvask. Tekniske installasjoner som sikringsskap, vanninntak, vannskap og varmtvannstank i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
- Det er avløpsrør av plast fra byggeår.
- Hytta har naturlig ventilasjon. Veggventiler og åpningsvinduer.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter datert 2011.
- Sentralstøvsuger.
- Automatsikringer.
- Røykvarsler og brannslukningsapparat.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVEDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller tilstandsgrad 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig - Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Denne er ikke godkjent iht til trapp mellom etasjer med målbart areal.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet. 25 mm). "bom" på en flis ved sluk grunnet dårlig sentrering av slukrist.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon. Dels på egeninnsats. Slukrist ikke sentrert over sluk.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Plast på plater og panel i vegg.

Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Panel på vegger bak vask, så her er det ikke vanntett sjikt.

Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt 8 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm).

Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon. Dels på egeninnsats. Smurt membran el.l. over klemring.

Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er plast i vegg mellom vaskerom og bad.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Integrert kjøleskap, micro, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr på kjøkken medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN

- Hems: 1 sovesofa, 1 hjørnesofa, 1 lite bord og tv.
- Første etasje: Soverom: 2 køyesenger, 1 dobbeltseng, to nattbord, 1 lintøyskap, 2 kommoder.

- Stue: Spisebord m 6 stoler, to ekstra stoler, hjørnesofa, 1 hvilestol, 1 salongbord, 1 vitrineskap og tv.
- Gang: 1 bokhylle.
- Ute: Hagegruppe (rotting) med 6 stoler.

TIL INFO

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Stue/kjøkken, bad, vaskerom, entré, gang, 3 soverom og bod.

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 16 m² Loftstue og trapperom (hems).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m² Veranda.

IKKE MÅLBARE AREALER

På loft er det 10 kvm ikke måleverdig areal (ALH). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak av lav himlingshøyde.

Trapperom på loft har heller ikke målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsetasjen er byggemeldt som hems og dermed ikke byggemeldt oppholdsrom her på hems.

Utvidet med veranda som ligger over 0,5 m over terreng.

Denne skal da meldes til kommunen og bli med i BYA på hytta. Så med denne verandaen overgår BYA max for bebyggelsen på denne tomte.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 290 000,-

VERDITAKST

Kr 3 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 456,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer feiing/tilsyn, renovasjon fritidsbolig, slamtømming hvert fjerde år samt kontroll/tilsyn av slamanlegg.

Avgiften fordeles på fire terminer.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 3 640,-

VELFORENING/HUSEIERLAG

Årsavgift til Sameige Gjerde skogsveg for 2023 var kr 3 640,-. Brøyting og vedlikehold av hovedveien i hyttefeltet er inkludert i dette beløpet. Avgiften er gjenstand for årlig justering i følge Sameige Gjerde skogsveg v/ Regnskapsbyrået Robust.

Brøyting av veien til de 4 hyttene betales per time til Anders Jørgen Gjerde, tlf 917 64 855. For sesongen 2023-2024 betalte selger en andel på kr 1 040,- for dette. Vedlikehold for privat vei inn til hytte må eier selv stå for.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Gnr 11 Bnr 38

Formuesverdi for inntektsåret 2022 var kr 120 000,-.

Gnr 11 Bnr 39

Formuesverdi for inntektsåret 2022 var kr 165 000,-.

OMKOSTNINGER

3 290 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

82 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

83 340 Omkostninger totalt

98 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 340 Totalpris. inkl. omkostninger

3 388 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 391 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommene er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 39 i 1578 FJORD

kommune

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne
matrikkelenheten, som er tinglyst på
avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke
overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er
overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse
finner du på grunnboksutskriftene til de respektive
avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2006/589549-1/200 28.11.2006 FREDNINGSVEDTAK

Kgl. res. 24.11.2006 om vern av Trollstigen

landscapsvernområde.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1524 GNR: 11 BNR: 3 m.fl.

2007/331811-1/200 18.04.2007 FREDNINGSVEDTAK

Forskrift om endring av forskrift om vern av

Reinheimen nasjonalpark.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1524 GNR: 11 BNR: 3 m.fl.

GRUNNDATA

2008/71548-1/200 25.01.2008 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1524 GNR: 11 BNR:

3

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 11 BNR:

2

2020/441213-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1524 GNR: 11 BNR: 39

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

08.05.2024

FORSIKRINGSSKAP

KLP

POLISENUMMER

61936475

FORRETNINGSFØRER

Nord-Vest Revisjon AS

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I

SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.08.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Brevikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss

ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Plantegning



Gjerdsfåret 111

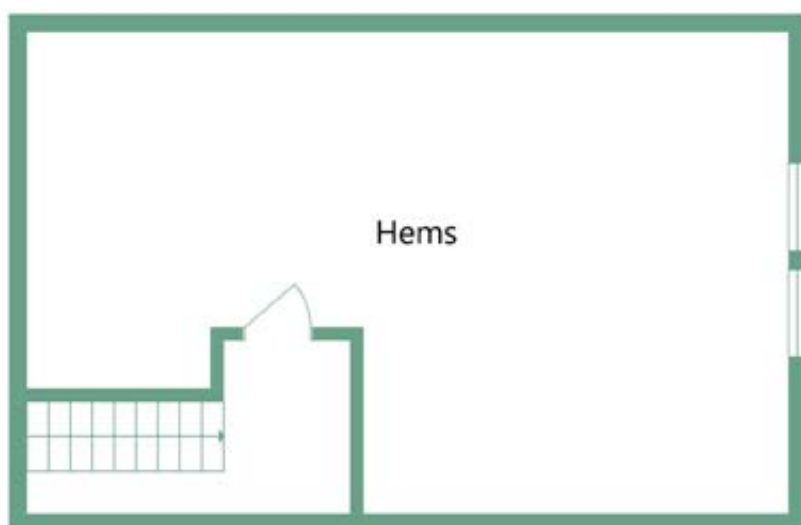
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Gjerdsfåret 111

Loft

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne fritidsboligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

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

3 - UNDERSØK FRITIDSBOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

GJERDSFØRET 111

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Matrikkelutskrifter
- Matrikkelkart bnr 38 (tomt 9)
- Matrikelbrev bnr 39 (tomt 8)
- Grensejustering bnr 39 (tomt 8)
- Eiendomskart
- Grunnkart
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utsnitt av reguleringsplaner i området
- Utsnitt av kommuneplanens arealdel
- Samfunnstrygghet radon
- Tinglyst fredningsvedtak
- Tinglyst påtegning fredningsvedtak
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Gjerdsfjøret 111, 6210 VALLDAL

 FJORD kommune

 gnr. 11, bnr. 39

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 12403-1506

Referansenummer: JU3016

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Stig Håvard Vatne

Uavhengig Takstingeniør

stig@moretakst.no

919 91 555



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med ferdigattest datert 26.04.2012.

Se utfyllende beskrivelse av bygningsdeler under konstruksjoner.

Se også punkt under forutsetninger og lovlighet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.

Metallrenner.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrer i tre.

Loftstue på delen mot øst.

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmen fra byggeår

Utvendige sprosser.

2 tredører med små glassfelt til bod og til inngangsdør til hytta.

Terrassedør med treramme og glassfelt,

Veranda på totalt 73 kvm. Trekonstruksjon med terrassebord av tre.

Verandaen er utvidet i front med ca 32 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hytta har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det laminat og flis i entrè. På loft er det tregulv.

Lamiflex gulvvarme på stue/kjøkken og del av gang. Varmekabler i entrè.

Vegger av overflater av panel.

I tak er det panel.

Hytta har elementpipe.

Vedovn av merke Lotus.

Hytta har hemstrapp i tre (Sambatrapp).

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.

Flis på gulv med varmekabler.

Flis på vegger og panel i tak med spotter.

Dusjløsning med dører som kan foldes.

Toalett.

Baderomsinnredning med fronter i heltre eik som er malt.

Innredningen er fra Espe trevarer.

Laminat benkeplate med overlimt vask.

Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom fra byggeår.

Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegger.

panel i tak.

Utslagsvask.

Tekniske installasjoner som sikringsskap, vanninntak, vannskap og varmtvannstank i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra Ikea fra byggeår.

Røde høyglansfronter og stålhåndtak.

Laminat benkeplate med overlimt vask.

Integrert kjøleskap, micro, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Hytta har naturlig ventilasjon. Veggventiler og åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter datert 2011.

Sentralstøvsuger.

Automatsikringer.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn av fjell, morene og komprimert fyllingsmasser.

Ang. drenering: Det er drenert ca tre til fire meter fra hytta på vest og nordsida. Nedlagte rør samt grus/pukk, samt drenering inntil hytta (rør) på vest og nordsida.

Ringmurselementer.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er septiktank med overløp til terreng.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) - varmekabel i vannrør.

Utvendige vannledninger er fra 2014.

Privat bora brønn som ble utført i 2014.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

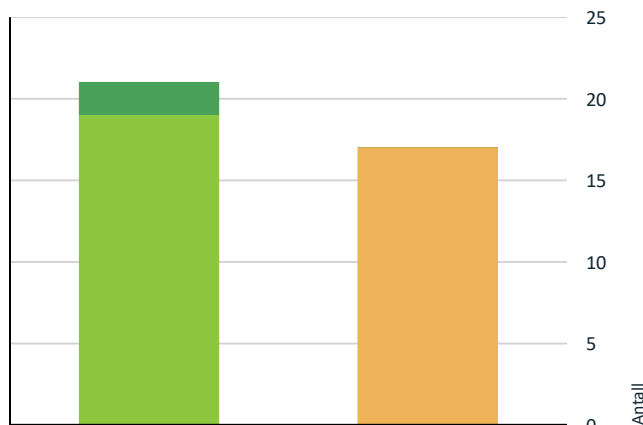
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftetasjen er byggemeldt som hems og dermed ikke byggemeldt oppholdsrom her på hems.

Utvidet med veranda med liten del som ligger over 0,5 m over terreng. Denne skal da meldtes til kommunen og bli med i BYA på hytta. Så med denne verandaen kan BYA overgå maa for bebyggelsen på denne tomte (ikke beregnet av takstmann).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun lov med 1 etasje på hytta iht reguleringsplanen. Her er det målbart areal på loft, men loft byggemeldt som hems, så arealet her på loft er ikke verdisatt som loft, men som hems. Hems skal ikke ha målbart areal, men tegninger som er godkjent viser målbar takhøyde.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Fritidsbolig

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrer i tre.
Loftstue på delen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter mus på rafterom sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mus er ikke unormalt på hytter i område med skog. Forholdet overvåkes.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmen fra byggeår
Utvendige sprosser.

TG 1 Dører

2 tredører med små glassfelt til bod og til inngangsdør til hytta.
Terrassedør med treramme og glassfelt,

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på totalt 73 kvm. Trekonstruksjon med terrassebord av tre.
Verandaen er utvidet i front med ca 32 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Utvidelse er ikke byggemeldt til kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

En utvidelsen kan bli nektet godkjenning grunnet overgåelse av BYA.
Konsekvens er å måtte fjerne det som overgår max utnyttelse på tomtens BYA.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes siden dette forkorter levetiden.

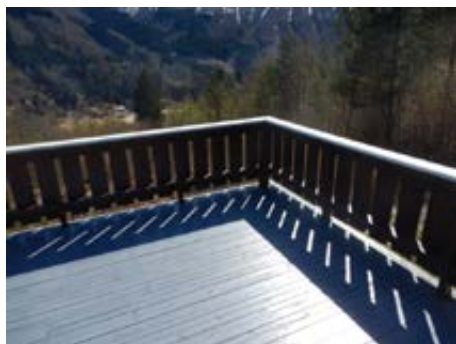


TG 1 Nedløp og beslag

Metallrenner.
Avenning fra takrenner til terreng, men dette er vurdert ok her.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Hytta har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det laminat og flis i entrè. På loft er det tregulv. Lamiflex gulvvarme på stue/kjøkken og del av gang. Varmekabler i entrè. Vegger av overflater av panel. I tak er det panel.

I denne hytta tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne hytta er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett kunne forekomme og er normalt i alle brukte hytter/fritidsboliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate mot grunn:
Det ble målt 15 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue/kjøkken.
Det ble målt 10 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot nordøst.
Det ble målt 3 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue/kjøkken.
Det ble målt 10 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot nordøst.
Det ble målt 3 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i loftstue.
Det ble målt 2 mm høydeforskjell på rommets bredde på loftstue.

I denne hytta er målingene kun stikkprøver. Hytta var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne boliger er tom og alle gulvflater er synlige.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe.
Vedovn av merke Lotus.

TG 2 Innvendige trapper

Hytta har hemstrapp i tre (Sambatrapp). Dette er en trapp godkjent til hemsareal, men ikke mellom oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Denne er ikke godkjent iht til trapp mellom etasjer med målbart areal.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår.
Flis på gulv med varmekabler.
Flis på vegger og panel i tak med spotter.

Dusjløsning med dører som kan foldes.
Toalett.
Baderomsinnredning med fronter i heltre eik som er malt. Innredningen er fra Espe trevarer.
Laminat benkeplate med overlimt vask.
Elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og panel i tak

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

- Andre tiltak:

Det må tas hensyn til vindu og dør til vaskerom i våtsonen ved bruk av dusj. Vindu og dør må fuktbeskyttes og dusjløsningen må brukes med dusjdører/dusjkabinett.

Konsekvens er fukt i karm/vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet. 25 mm). "bom" på en flis ved sluk grunnet dårlig sentrering av slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

Flis med "bom" kan sprekke opp over tid og da ofte først i fuger.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon. Dels på egeninnsats.
Slukrist ikke sentrert over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pass på bruken/jevnlig kontroll. Skader kan oppstå ved endret bruk.
Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen siden utførelsen er ukjent.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjløsning med dører som kan foldes.

Toalett.

Baderomsinnredning med fronter i heltre eik som er malt. Innredningen er fra Espe trevarer.

Laminat benkeplate med overlimt vask.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking tatt på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

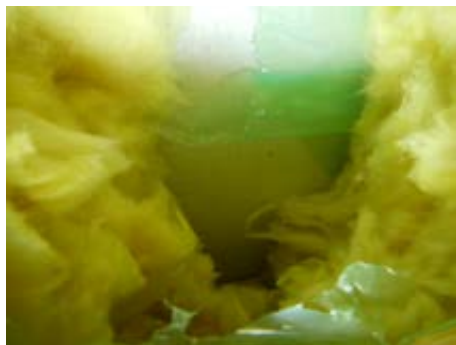
Plast på plater og panel i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ikke registrert unormal fukt under befaringen, men det skal ikke være plast i vegg bak membran. Så feil oppbygging av konstruksjonen. Konsekvens er at flere damptette sjikt i samme vegg kan medføre at fukt/kondens.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegger.
panel i tak.
Utslagsvask.

Tekniske installasjoner som sikringsskap, vanninntak, vannskap og varmtvannstank i rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og panel på vegger.
panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel på vegger bak vask, så her er det ikke vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntett sjikt i våtsonen til vask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt 8 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon. Dels på egeninnsats.
Smurt membran el.l. over klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pass på bruken/jevnlig kontroll. Skader kan oppstå ved endret bruk.
Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen siden utførelsen er ukjent.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er plast i vegg mellom vaskerom og bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke registrert unormal fukt under befaringen, men det skal ikke være plast i vegg bak membran. Så feil oppbygging av konstruksjonen. Konsekvens er at flere dampette sjikt i samme vegg kan medføre at fukt/kondens.



- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon. Veggventiler og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter datert 2011.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra Ikea fra byggeår.

Røde høyglansfronter og stålhandtak.

Laminat benkeplate med overlimt vask.

Integrert kjøleskap, micro, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012.
Varmekabler i entrè og lamiflex i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Systemelektro - utvidelse datert 27.04.2015.
Samsvarserklæringene fra byggeår er datert før byggeår.
Vannpumpe - datert 15.09.2014.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av fjell, morene og komprimert fyllingsmasser.

TG 1 Drenering

Info fra eier: Det er drenert ca tre til fire meter fra hytta på vest og nordsida. Nedlagte rør samt grus/pukk, samt drenering inntil hytta (rør) på vest og nordsida.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen vertikale sprekker i utvendige plater på ringmurselementer og noen tidligere hull tettet med tec7 el.l. (på nedsiden ved veranda).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent grunn til dette/sprekkene så jevnlig kontroll av området for å se om sprekker endrer seg.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Skrående mot sørøst.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige avløpsledninger er fra 2011.
Det er septiktank med overløp til terreng.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Varmekabel i vannrør.
Utvendige vannledninger er fra 2014.
Privat bora brønn som ble utført i 2014.



TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2011.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

95 m²/91 m²

Fritidsbolig: Loftstue, Trapperom, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Entré, Gang, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Basert på markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Trøavegen 53 ,6210 VALLDAL 53 m ² 2019 1 sov	02-06-2025	3 275 000	3 000 000		3 000 000	56 604
2 Romemyra 7 ,6250 STORDAL 92 m ² 2011 4 sov	28-04-2025	3 975 000	3 800 000		3 800 000	41 304
3 Trøavegen 84 ,6210 VALLDAL 103 m ² 2018 2 sov	06-07-2023	3 950 000	3 750 000		3 750 000	36 408
4 Valldalsvegen 1286 ,6210 VALLDAL 78 m ² 2011 3 sov	07-06-2020	2 650 000	2 650 000		2 650 000	33 974
5 Trøavegen 52 ,6210 VALLDAL 144 m ² 2010 5 sov	21-06-2021	4 650 000	4 250 000		4 250 000	29 514
6 Gjerdsføret 63 ,6210 VALLDAL 44 m ² 1978 3 sov	16-07-2023	1 200 000	1 200 000		1 200 000	27 273
7 Valldalsvegen 671 ,6210 VALLDAL 81 m ² 1997 3 sov	18-10-2024	2 290 000	1 915 000		1 915 000	23 642
8 Gjerdsføret 89 ,6210 VALLDAL 52 m ² 1974 3 sov	26-06-2025	1 250 000	1 200 000		1 200 000	23 077

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 720 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

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

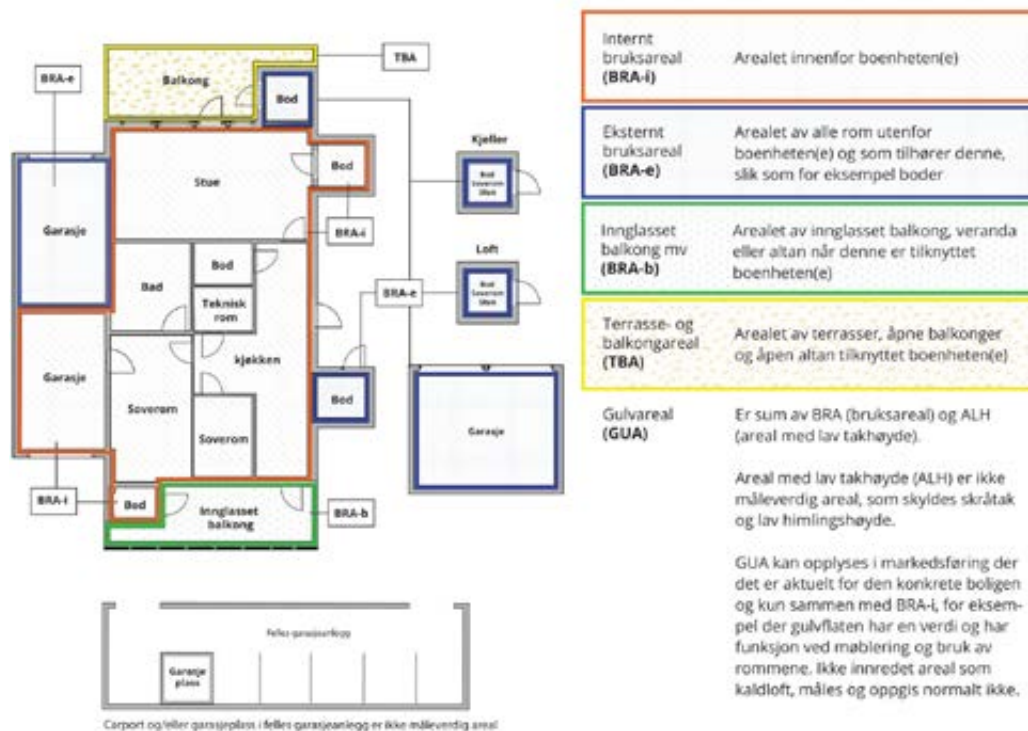
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	16			16		10	26
1.etasje	75	4		79	73		79
SUM	91	4			73	10	105
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Trapperom		
1.etasje	Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod	

Kommentar

Trapperom på loft har ikke målbart BRA-areal, men er med på GUA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsetasjen er byggemeldt som hems og dermed ikke byggemeldt oppholdsrom her på hems. Utvidet med veranda med liten del som ligger over 0,5 m over terreng. Denne skal da meldtes til kommunen og bli med i BYA på hytta. Så med denne verandaen kan BYA overgå max for bebyggelsen på denne tomta (ikke beregnet av takstmann).

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	91	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør
	Karstein Per og Sissel Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	11	39		0	851 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerdsføret 111

Hjemmelshaver

Moe Karstein Per, Moe Sissel Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig i Valldalen som er beliggende i hyttefeltet Gjerd, som ligger ca. 1 km fra hovedveien. Til Valldal sentrum er det 10 km.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Privat.

Tilknytning avløp

Privat - septiktank.

Regulering

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 851 kvm. Tomten er skrående mot sør. terrasse og dels planert og gress og noe naturtomt. Grusa parkering.

Siste hjemmelsovergang

År

2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2024		Gjennomgått	5	Ja
Norkart	26.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Infoland	11.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Matrikkelbrev	11.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Byggeløyve	04.05.2009		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	26.04.2012		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringskart	25.01.2006		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	19.02.2004		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	14.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2024	
2	30.04.2024	
3	10.05.2024	
4	10.05.2024	
5	14.08.2025	Ny befaring og ny rapport
6	14.08.2025	Korrigerings av tekst
7	21.08.2025	Korrektur ang. drenering.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JU3016>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0018/24	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Hansen Moe	Karstein Per Moe

Gateadresse	
Gjerdsføret 111	
Poststed	Postnr
VALLDAL	6210

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0018/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats med hjelp av en faglært

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt røropplegget i nybygd hytte

Arbeid utført av

Storfjord rørservice A/S

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd terrasse på hyttas sør-side

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Vannskade etter vanninntrenging

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Hansen Moe	fd459f9ac26c7d0580b67 994bd00678e61fe6a46	18.07.2025 12:27:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karsten Per Moe	8d1868f27ce342bcefe26 62d95e08c506e21129a	18.07.2025 12:42:29 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Gjerdsføret 111

Offentlig transport

✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 50 min	🚗
🚏 Omenås Gjerde	18 min	🚶
Linje 213, 220	1.3 km	
🚏 Hoel bru	27 min	🚶
Linje 213, 220	2 km	

Avstand til byer

Ålesund	1 t 36 min	🚗
Molde	2 t 13 min	🚗
Ulsteinvik	2 t 34 min	🚗
Kristiansund	3 t 23 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Valldal bilsenter	15 min	🚗
🚗 Valldal Fjordhotell	15 min	🚗

Aktiviteter

Valldal aktivitetspark	9 min	🚗
------------------------	-------	---

Sport

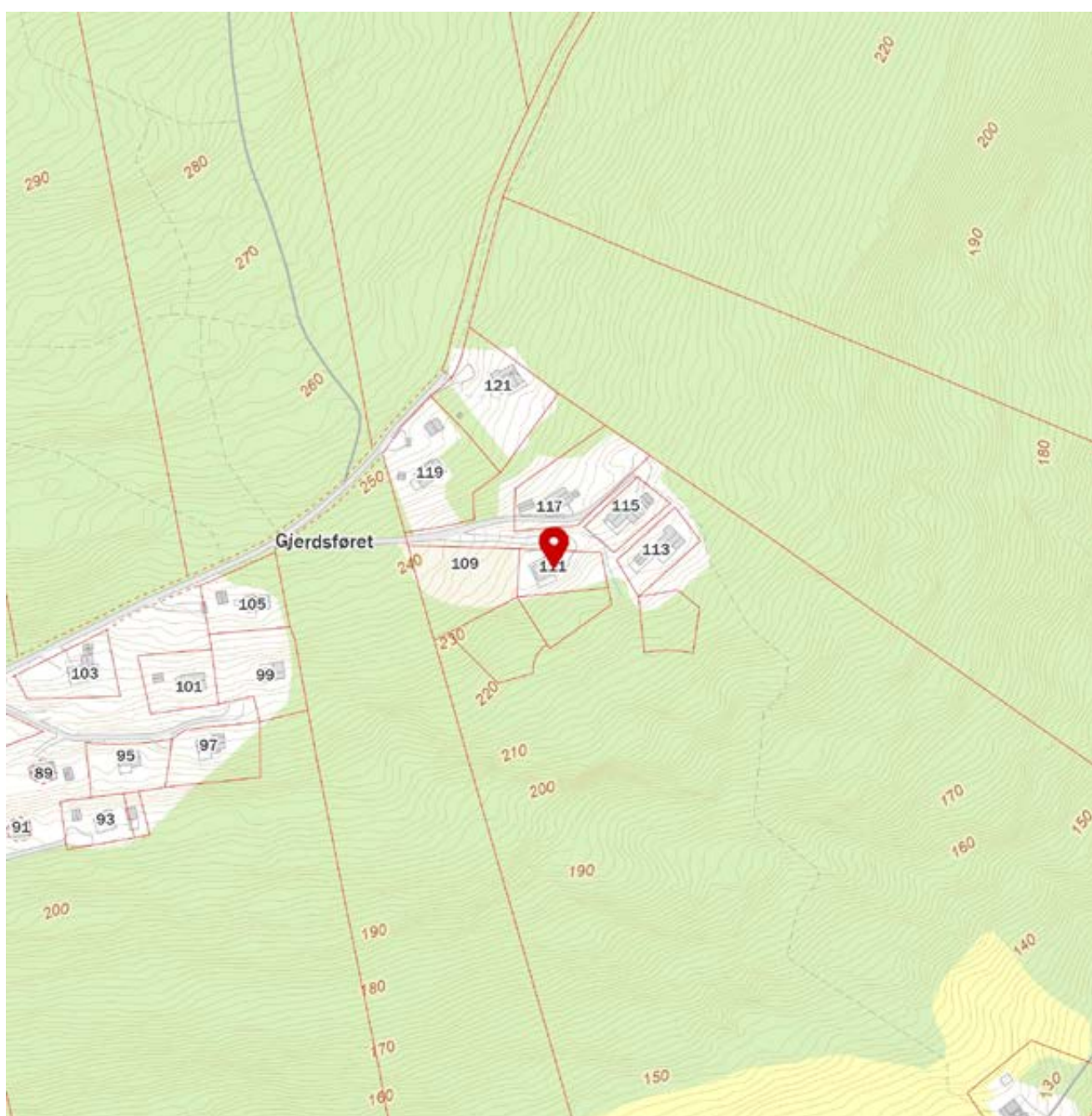
⚽ Valldal stadion	6 min	🚗
Fotball, friidrett	3 km	
⚽ Valldal skule ballbinge	14 min	🚗
Ballspill	9.7 km	

Dagligvare

Spar Valldal	14 min	🚗
PostNord	10.3 km	
Bunnpris Valldal	15 min	🚗
Post i butikk	10.5 km	

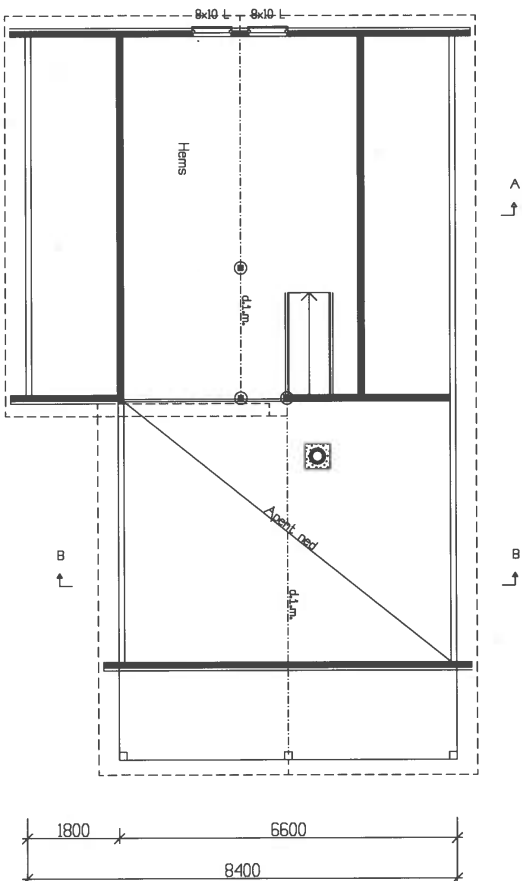
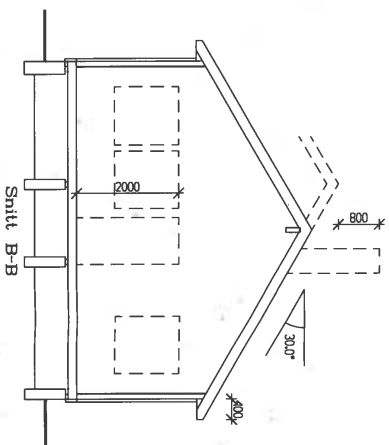
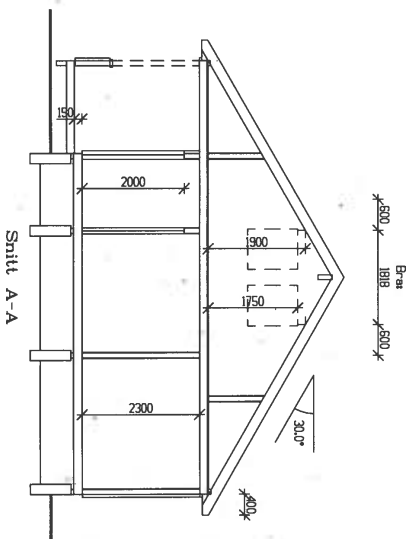
Varer/Tjenester

🍷 Stranda Vinmonopol	58 min	🚗
----------------------	--------	---

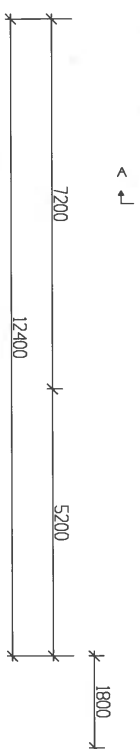


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

This is a detailed architectural floor plan of a 100m² apartment. The layout includes three bedrooms (Sov 1: 5.7m², Sov 2: 7.1m², Sov 3: 5.4m²), a living area (Vf: 2.8m²), a kitchen (Kokkeini/siuna: 3.4m²), and a terrace (Terrasse: 4.7m²). The plan also shows a bathroom (B), a kitchen (K), and a living area (Vf). The apartment is located on the 10th floor (10x11 L). The overall dimensions are 1800mm by 6600mm, with a total area of 8400mm².



Hems
Leveranseomfångel framgår av kontraktet.



VALLDAL

HØVLERI AS

11f. 70 25 85 80

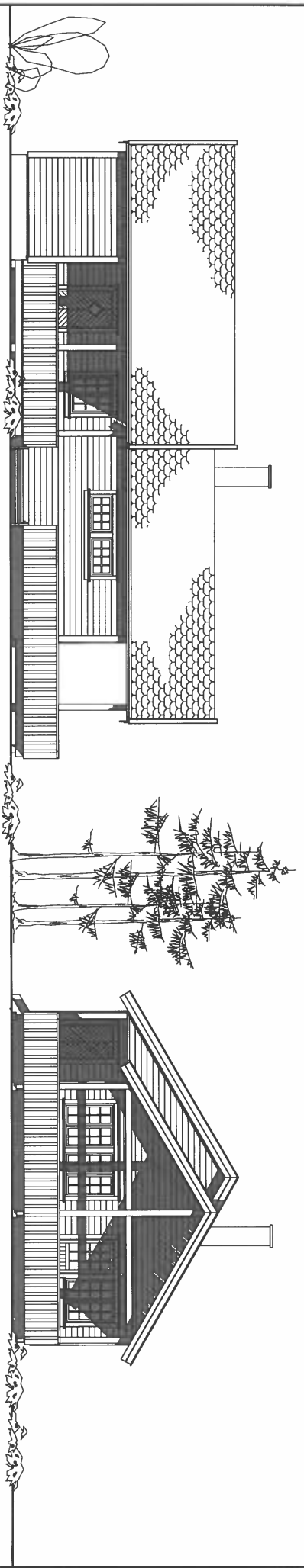
fax 70 25 85 89

Tilskedd	Karstein og Sissel Moe				
Bysgrunnsett	Gjelder Valldal				
Kommune	Norddal	Gara	11	Barna	39
Topp	HS	Arkitekt	H. Skolekoleind		
Dato	18.02.04	Topp	501		
Målt	1 : 100	Prosjekt	rrr	mokka	
					Storfind

ARKITEKTKONTORET

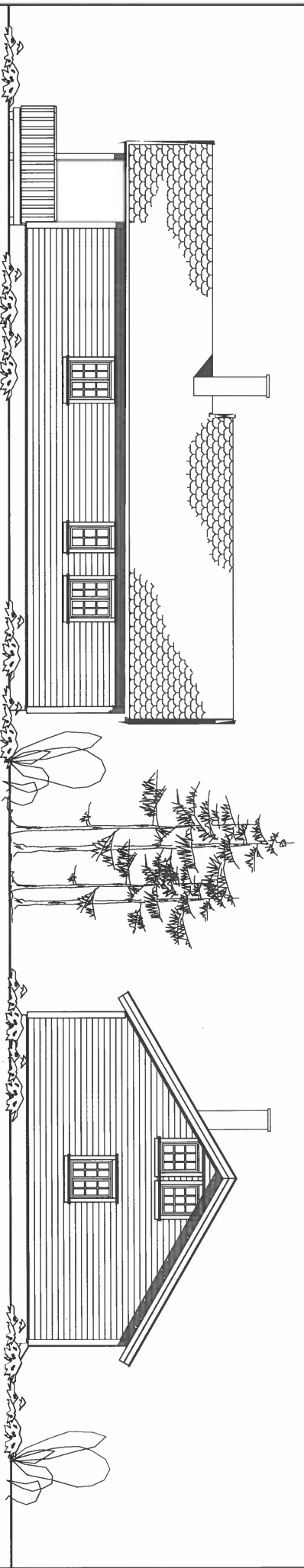
三

www.1ht.nc



Fasade mot :

Fasade mot :



Fasade mot :

Fasade mot :

BRÅ	88,7 m²
LETJASJE	21,1 m²
LOFT/2ETG/HENS	110,8 m²
SUM	86,7 m²
GRUNNFLOATE =	42,7 m²
TERRASSE =	106,7 m²
BVA =	106,7 m²

Inkl. 7,5m² overbyggt uteromål.

Fasader

VALDAL
HØVLER AS
tlf. 70 25 85 80
fax 70 25 85 89

Tilskottet: Karstein og Sissel Moe

Byggesjess: Gjerde-Voldal

Kommune: Norddøl

Byggetid: 17.06.08

Dato: 1.10.08

Prosjekt nr: 502

Storind

ARKITEKTKONTORET

IHT

www.ih.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av andre prosjekter uten tillatelse fra ARKITEKTKONTORET IHT AS. Iht medfører 1.

09/694

Kommune		Ferdigattest er gitt for	
	NORDDAL KOMMUNE	Saksnr 09/694	Løpenr 12/3864
	6210 VALLDAL	Eiendom/byggested Gjerde	
	Gnr 11	Bnr 39	Festenr

Ansvarelig søker (navn og adresse) Valldal Høvleri AS 6210 VALLDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) Karlstein Moe Nylandsveien 2, 6011 Ålesund
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	
Enkle tiltak	09.03.09

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg fritidshus			
Vedtak fattet av Ørfttsutvalget - delegasjonssak		Vedtak dato 16.04.09	Saksnr D 11/09
Dato sluttkontroll 19.04.12	Kontrollansvarlig Valldal Høvleri AS / Hallvard Omerås		
Merknader			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Valldal	26.04.12	Dagrun L. Arctander

Kopi til	
Avviksregisteret	her.
Matrikkelen	her.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 11, Bruksnr 38

Kommune: 1578 Fjord

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.11.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	695,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.01.2024	Avgiver	1578/11/2	-1 061,4
	Matrikkelført:	26.01.2024	Berørt	1578/11/38	0,0
			Berørt	1578/11/39	0,0
			Berørt	1578/11/60	0,0
			Mottaker	1578/11/73	1 061,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.11.2023	Berørt	1578/11/2	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2024	Berørt	1578/11/7	0,0
			Berørt	1578/11/38	0,0
			Berørt	1578/11/39	0,0
			Berørt	1578/11/60	0,0
			Berørt	1578/11/68	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1578/11/38	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.08.2012	Avgiver	1578/11/2	-1 624,4
	Matrikkelført:	31.01.2013	Berørt	1578/11/7	0,0
			Berørt	1578/11/38	0,0
			Berørt	1578/11/39	0,0
			Mottaker	1578/11/60	1 624,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.11.2007	Avgiver	1578/11/2	-695,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1578/11/38	695,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.11.2007	Avgiver	1524/11/3	-695,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1578/11/38	695,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 39	Kommune:	1578 Fjord
Adresse:		Grunnkrets:	204 Gjerde
Veiadresse:	Gjerdsføret 111, gatenr 24032	Valgkrets:	1 Valldal Krins
	6210 Valldal	Kirkesogn:	8041102 Norddal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.11.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	815,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.01.2024	Avgiver	1578/11/2	-1 061,4
	Matrikkelført:	26.01.2024	Berørt	1578/11/38	0,0
			Berørt	1578/11/39	0,0
			Berørt	1578/11/60	0,0
			Mottaker	1578/11/73	1 061,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.11.2023	Berørt	1578/11/2	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2024	Berørt	1578/11/7	0,0
			Berørt	1578/11/38	0,0
			Berørt	1578/11/39	0,0
			Berørt	1578/11/60	0,0
			Berørt	1578/11/68	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1578/11/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.08.2012	Avgiver	1578/11/2	-1 624,4
	Matrikkelført:	31.01.2013	Berørt	1578/11/7	0,0
			Berørt	1578/11/38	0,0
			Berørt	1578/11/39	0,0
			Mottaker	1578/11/60	1 624,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.11.2007	Avgiver	1578/11/2	-815,7
	Matrikkelført:		Mottaker	1578/11/39	815,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.11.2007	Avgiver	1524/11/3	-815,7
	Matrikkelført:		Mottaker	1578/11/39	815,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	131,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	26.04.2012
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	29.03.2011
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300211284			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

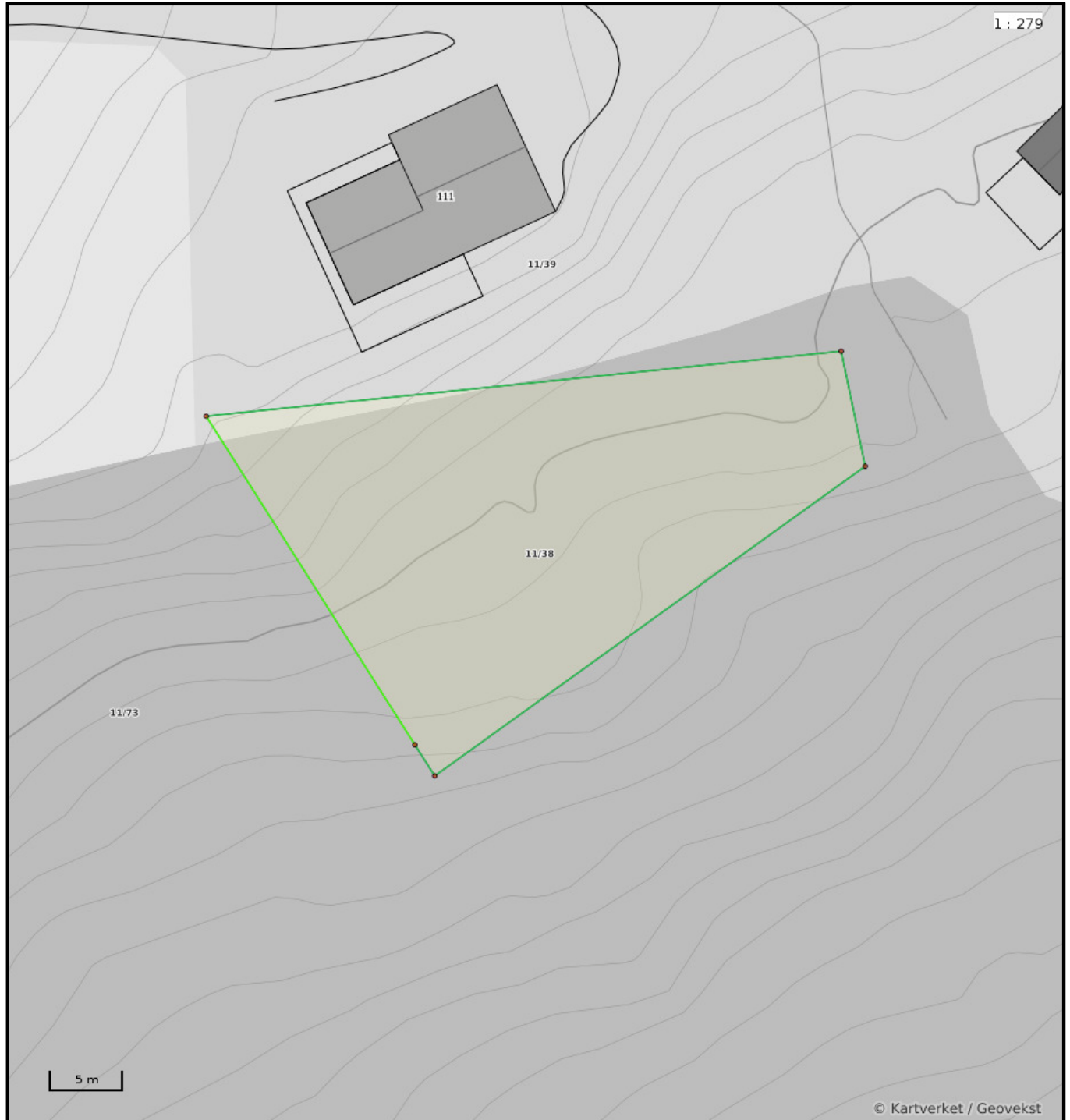
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Fjord KNR 1578 GNR 11 / BNR 38 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

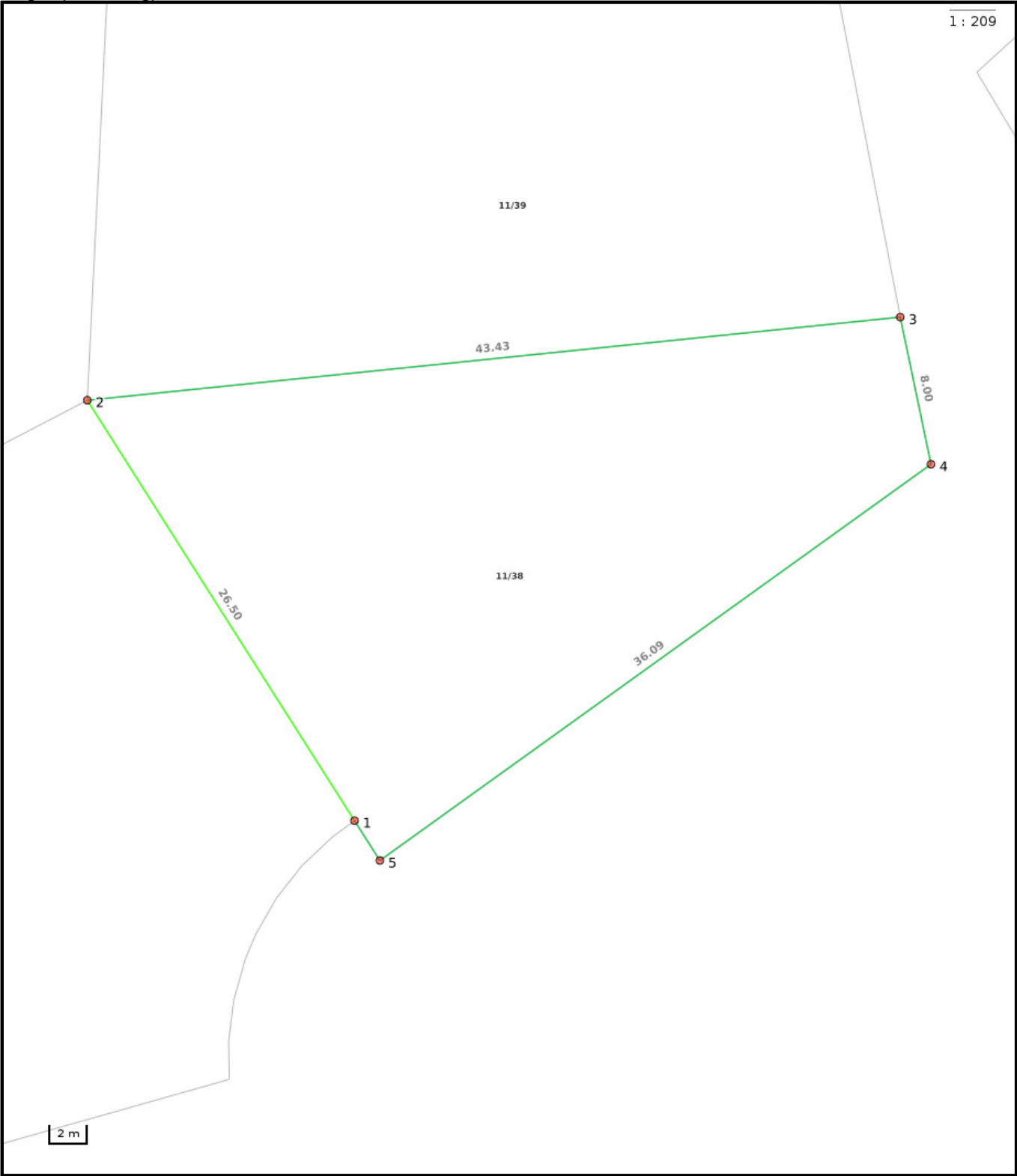
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 695,10m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 912 802,05	416 139,00	26,50m	Beregnet	10		Jord	Nei	Umerket
2	6 912 823,00	416 122,78	43,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 912 831,41	416 165,39	8,00m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 912 823,77	416 167,75	36,09m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 912 800,07	416 140,53	2,50m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**For matrikkeleining:**

Kommune: 1578 - FJORD
Gardsnummer: 11
Bruksnummer: 39

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.05.2024 kl. 19:48
Produsert av: Leif Sægrov
Attestert av: Fjord kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikelbrevet ei attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikelbrevet

Matrikelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 02.11.2007
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Utrekna areal for 11 / 39	
851,2 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		090950	MOE KARSTEIN PER		NYLANDVEGEN 2A 6011 ÅLESUND	1 / 2
Heimelshavar		061255	MOE SISSEL HANSEN		NYLANDVEGEN 2A 6011 ÅLESUND	1 / 2

Oversikt over teigar (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6912835	416144		851,2 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning	Forrettingsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				

Grensejustering	29.11.2023	saegleif 27.05.2024			
Oppmålingsforretning/grensejustering	2023/1424	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjever	1578 - 11/2	-35,6	
		Mottakar	1578 - 11/39	35,5	
		Berørt	1578 - 11/60	0	

Landmålarnummer	Namn
000417	LEIF SÆGROV

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annan referanse					

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	1578 - 11/39		
		Omnummerert frå:	1524 - 11/39		

Opprett ny grunneigedom ved frådelling	02.11.2007	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
Kart- og delingsforretning		Avgjevar	1524 - 11/3	-815,7	
		Mottakar	1524 - 11/39	815,7	

Opprett ny grunneigedom ved frådelling	02.11.2007	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
Kart- og delingsforretning		Avgjevar	1524 - 11/2	-815,7	
		Mottakar	1524 - 11/39	815,7	

Forretningar der matrikkeleininga er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annan referanse					
Opprett ny grunneigedom ved frådelling	26.01.2024	Tinglyst	29.01.2024	saegleif	26.01.2024
Oppmålingsforretning	2023/1424	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
	29/2023	Avgjevar	1578 - 11/2	-1 061,4	
		Mottakar	1578 - 11/73	1 061,4	
		Berørt	1578 - 11/38	0	
		Berørt	1578 - 11/39	0	
		Berørt	1578 - 11/60	0	

Landmålarnummer	Namn
000417	LEIF SÆGROV

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annann referanse				

Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	29.11.2023	saegleif 26.01.2024			
Oppmålingsforretning	2023/1421				
	29/2023				
		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1578 - 11/2	0	
		Berørt	1578 - 11/7	0	
		Berørt	1578 - 11/38	0	
		Berørt	1578 - 11/39	0	
		Berørt	1578 - 11/60	0	
		Berørt	1578 - 11/68	0	

Landmålarnummer	Namn
000417	LEIF SÆGROV

Opprett ny grunneigedom ved fradeling	24.08.2012	Tinglyst	27.02.2013	1525anc 31.01.2013
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
		Avgjever	1524 - 11/2	-1 624,4
		Mottakar	1524 - 11/60	1 624,3
		Berørt	1524 - 11/7	0
		Berørt	1524 - 11/38	0
		Berørt	1524 - 11/39	0

Adresser					
Adressetype	Adressenamn	Adressetilkleggsnamn	Adressekode	Adressenr	Krinsar
		Kjeldekode	Koord.syst.	Nord	Aust
Vegadresse	Gjerdsføret	24032	111		
				EURREF89 UTM Sone 32	
				6912839	416138
					Grunnkri ns: 0204 Gjerde
					Røystekri ns: 1 VALLDAL KRINS
					Kyrkj esokn: 08041102 Norddal
					Postnr.område: 6210 VALLDAL
					Tettstad:
					Atkomstpunkt Nei

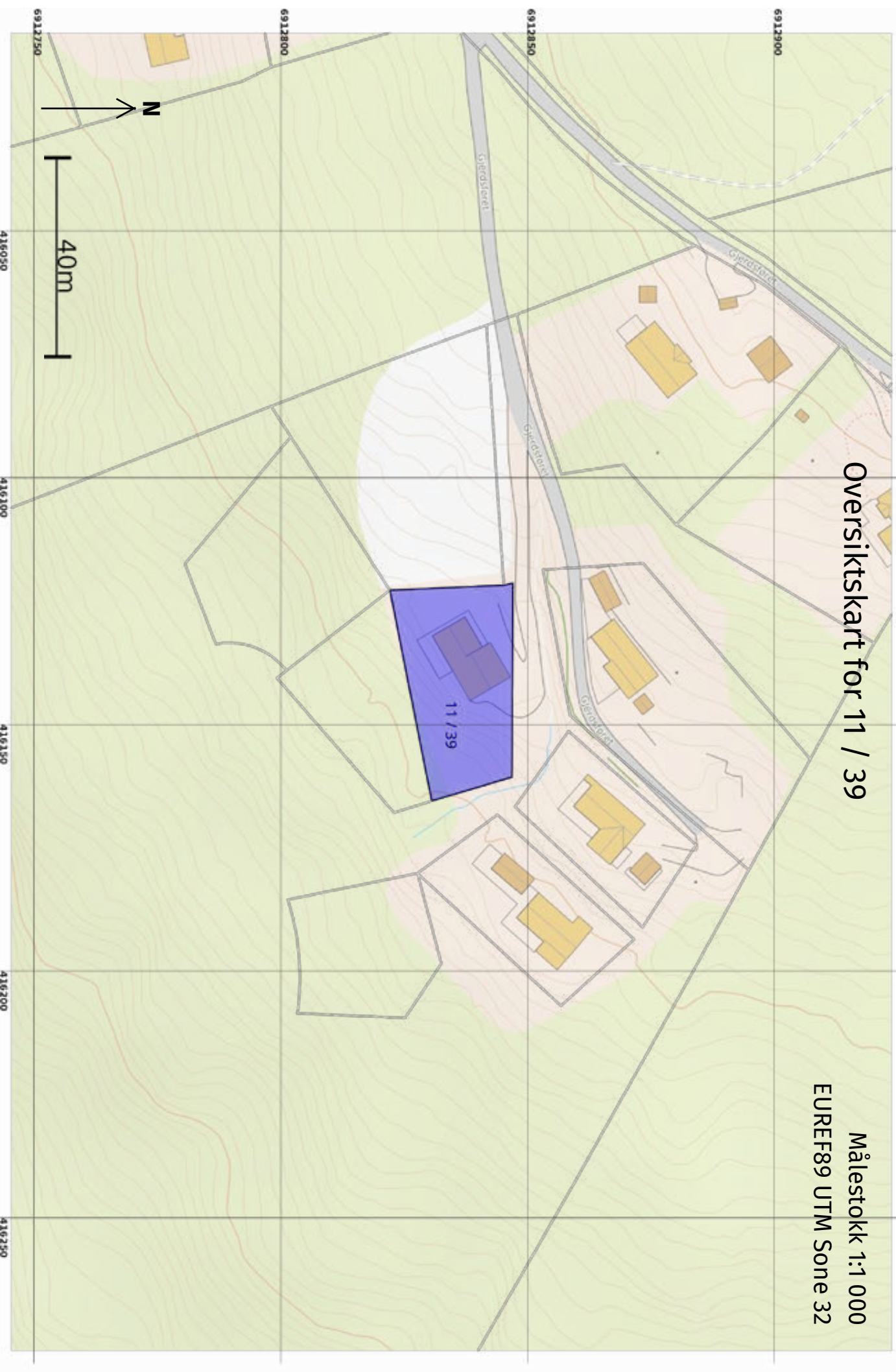
Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	300 211 284	Utbygd areal:	131	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyrning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6912842 Aust: 416137	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:	29.03.2011
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Fritidsbygg (hytter/sommarh. ol)	Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:	26.04.2012
Næringssgruppe:	Anna som ikkje er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Brukseiningar								
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
	Unummerert brukseining	0	0		0	0		11/39

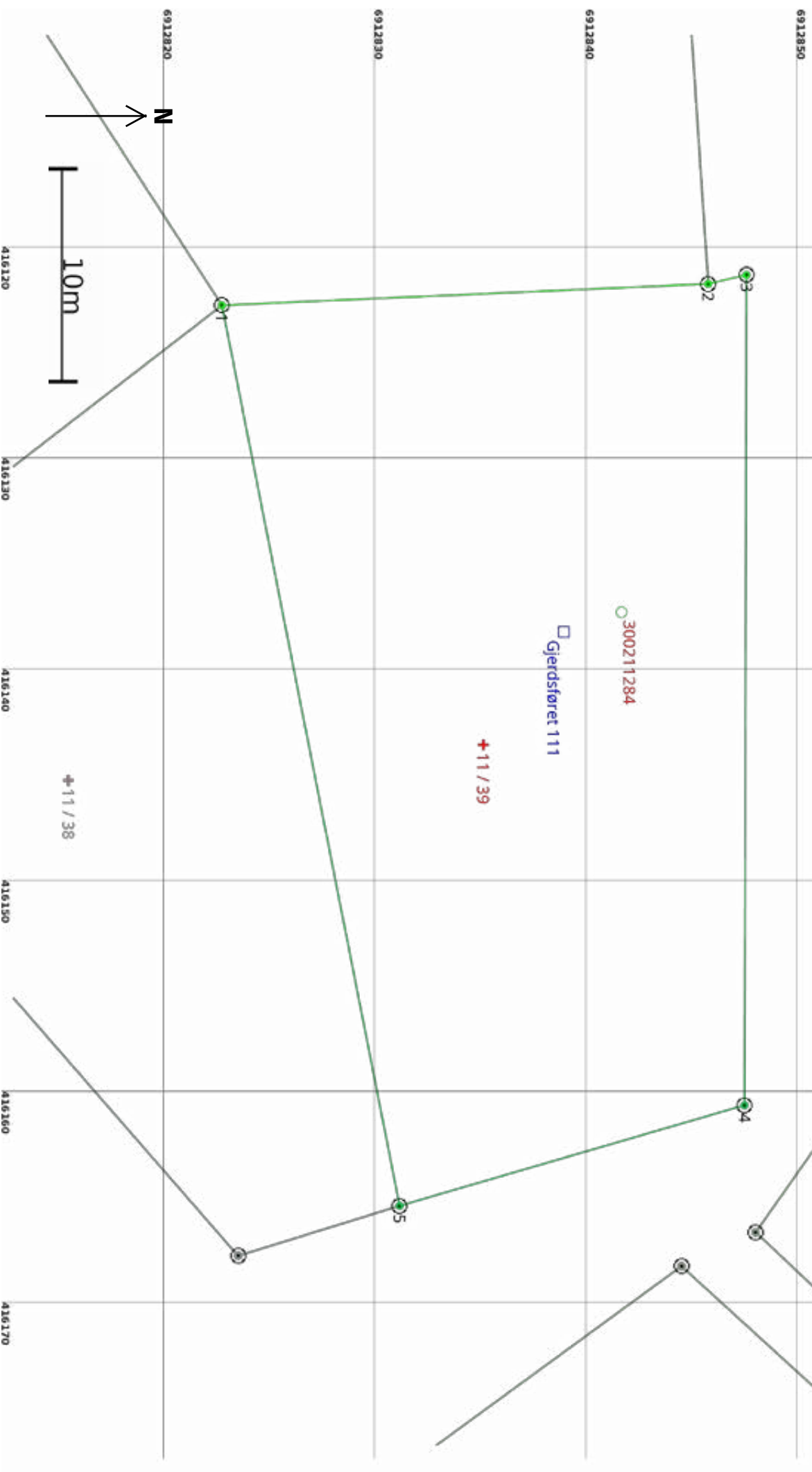
Oversiktskart for 11 / 39

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovudteig) 11 / 39

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinatar

Areal: 851,2

Arealmerknad:

Represantasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6912835

Aust: 416144

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype /		Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6912823,00	416122,78	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	23,03		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6912846,01	416121,77	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	1,86		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6912847,82	416121,34	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	39,29		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6912847,73	416160,63	Jord	Offentleg godkjent grensemerke	17,00		10 Terrengmålt	13	
5	6912831,41	416165,39	Fjell	Offentleg godkjent grensemerke	43,43		10 Terrengmålt	13	

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Grensejustering:

Det vart på same dag målt opp eit areal som ynskja grensejustert frå gnr 11 bnr 2 til gnr 11 bnr 39 (tomt 8). Areal utgjer 35.58 m², slik at eksisterande tomt (tomt 8) vil få eit totalareal på 815.67 m² + 35.58 m² = 851.25 m²

- Justert areal har lågare verdi enn 1G (folketrygdas beløp).
- Justert areal utgjer mindre enn 5 % av totalarealet til dei involverte eigedomane.
- Areal utgjer under 500 m².
- Ingen av eigedomane avgir meir enn 20 % før justering.

Sted

Stordal kommunehus

Dato

27.12.2023

Underskrift

Kjif Sæverov





Senterposisjon: 106013.92, 6935040.72
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 08.06.2024

0 10 20 30 40m

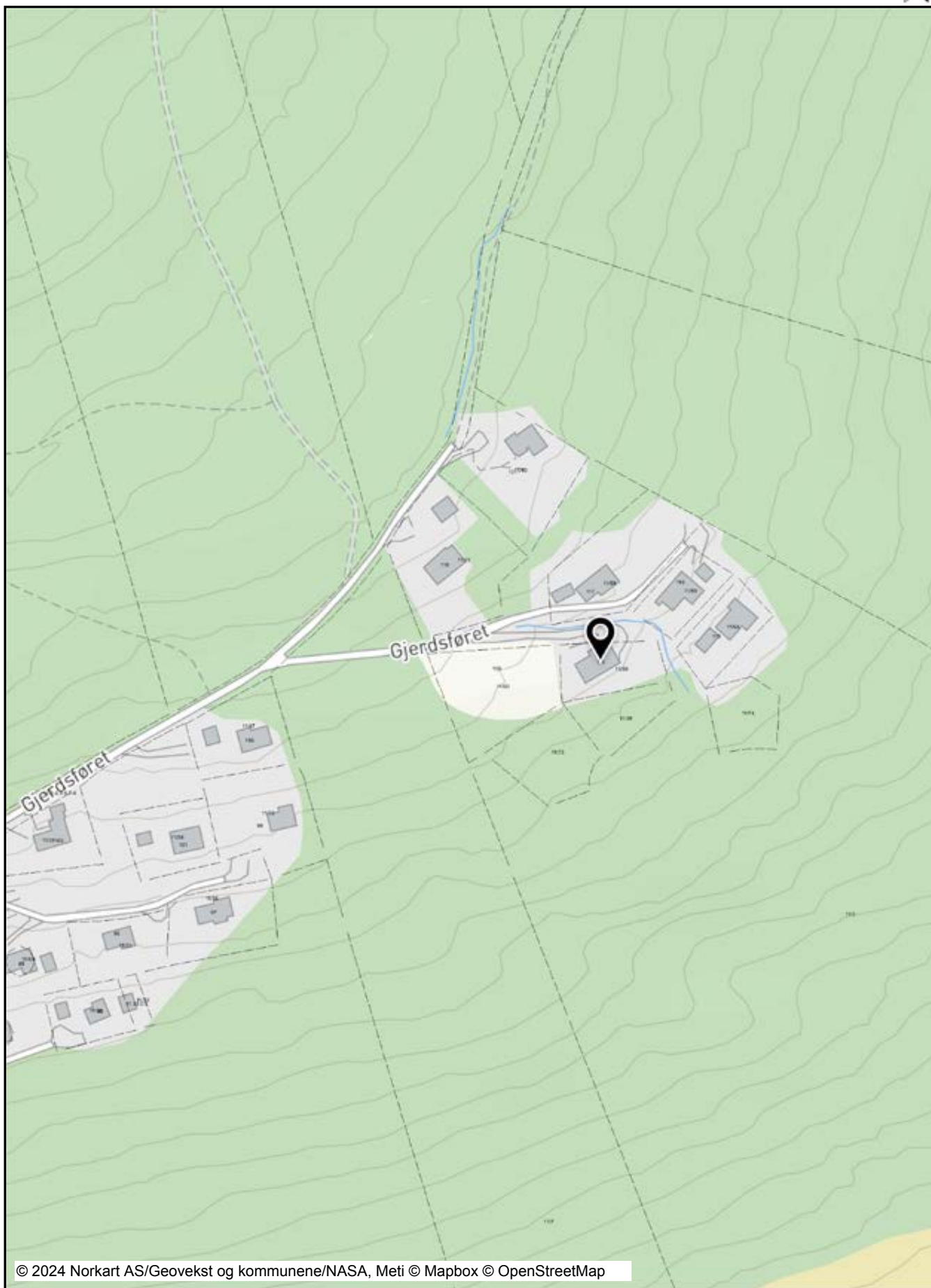


Grunnkart

Dato: 08.05.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon



Eiendomsgrense



Eiendomsteig

Abc

Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc

Matrikeladresse

Abc

Gateadresse

Abc

Adressepunkttekst

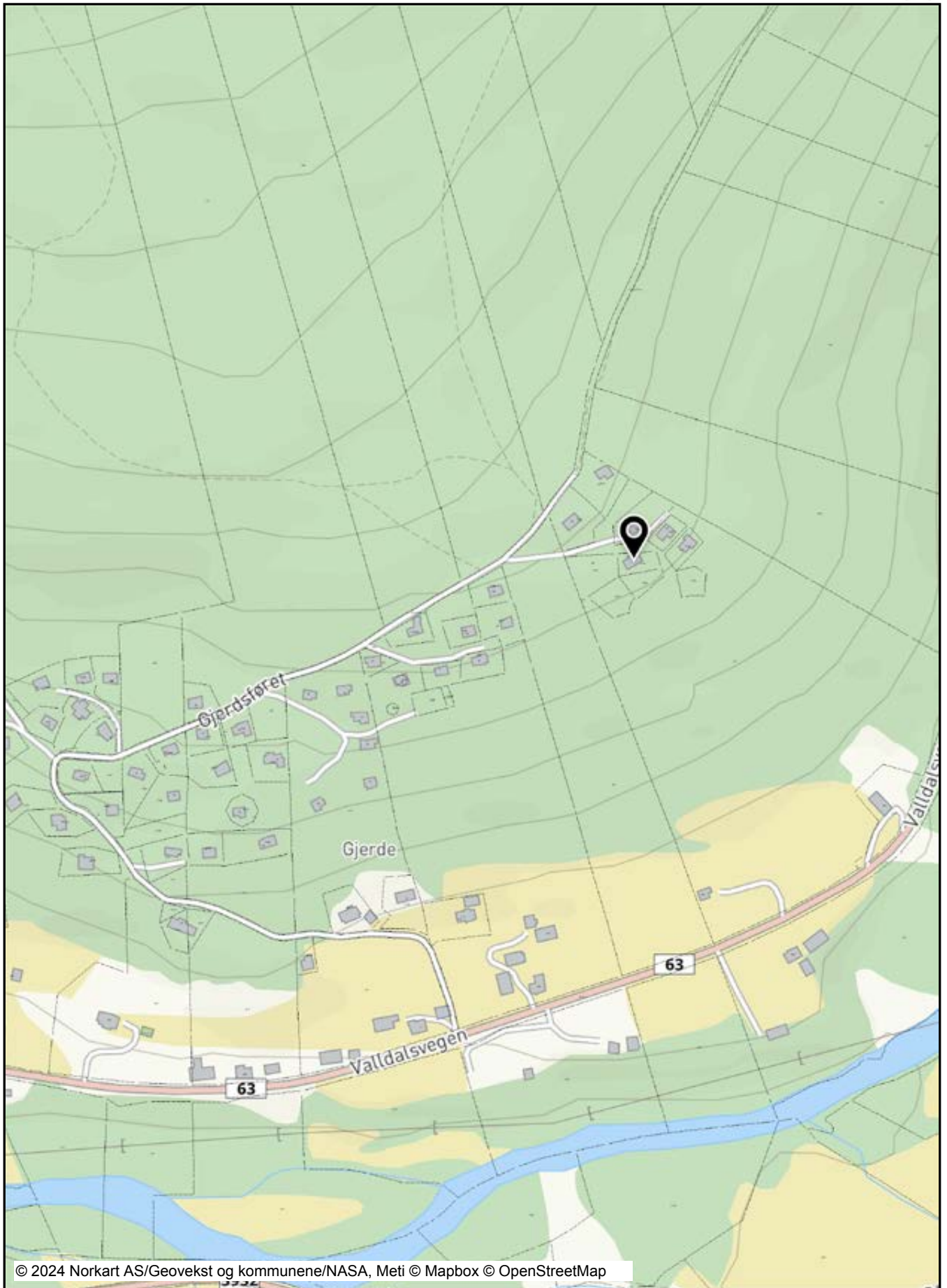


Grunnkart

Dato: 08.05.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon



Eiendomsgrense



Eiendomsteig

Abc

Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc

Matrikeladresse

Abc

Gateadresse

Abc

Adressepunkttekst

**Møtebok****Reguleringsplan for hytteområde på Gjerde gnr 11, bnr 2 og 3**

Saksnr. utval	Utval	Møtedato
057/06	Det faste utvalet for plansaker	16.10.06
071/06	Kommunestyret	16.11.06

Utsendte saksdokument:

Vedlegg:

- 1 Merknad frå Statens vegvesen, dagsett 27.07.06
- 2 Merknad frå Møre og Romsdal fylke, dagsett 17.08.06
- 3 Plankart og føresegner

Ikkje utsendte saksdokument:**Rådmannen si innstilling:**

1. Med bakgrunn i innkomne merknader blir pkt.6.5 under friluftsområde endra med slikt tillegg:
6.5 Det skal kunne drivast skogsdrift i området. Deretter uendra tekst.
2. Med heimel i § 27-2 i plan- og bygningslova vedtek Norddal kommunestyre reguleringsplan for hytteområde på Gjerde gnr 11 bnr 2,3 i samsvar med plankart og føreegner dagsett 25.01.06, sist revidert 09.10.06.

Handsaming i Det faste utvalet for plansaker 16.10.06:

Samrøystes i samsvar med innstillinga.

Innstilling i Det faste utvalet for plansaker - 16.10.06:

1. Med bakgrunn i innkomne merknader blir pkt.6.5 under friluftsområde endra med slikt tillegg:
6.6 Det skal kunne drivast skogsdrift i området. Deretter uendra tekst.
2. Med heimel i § 27-2 i plan- og bygningslova vedtek Norddal kommunestyre reguleringsplan for hytteområde på Gjerde gnr 11 bnr 2,3 i samsvar med plankart og føreegner dagsett 25.01.06, sist revidert 09.10.06.

Handsaming i Kommunestyret 16.11.2006:

Samrøystes i samsvar med innstillinga.

Vedtak i Kommunestyret - 16.11.2006:

1. Med bakgrunn i innkomne merknader blir pkt.6.5 under friluftsområde endra med slikt tillegg:
6.7 Det skal kunne drivast skogsdrift i området. Deretter uendra tekst.
2. Med heimel i § 27-2 i plan- og bygningslova vedtek Norddal kommunestyre reguleringsplan for hytteområde på Gjerde gnr 11 bnr 2,3 i samsvar med plankart og føreegner dagsett 25.01.06, sist revidert 09.10.06.

Saksgrunnlag:

Framlegg til reguleringsplan for hytteområde på Gjerde gnr 11 bnr 2,3, har lege ute til offentlig ettersyn i tida 12.07. – 26.08.06. Det er kome 2 merknader til saka.

Saksopplysningar:

Merknad 1. Statens vegvesen

Det er ikkje merknader til arealbruken. Tilkomst frå Rv 63 er utafor planområdet. Statens vegvesen vil gje løyve til utvida bruk av avkøyrsløp mot Rv 63 med vilkår om tekniske krav etter vegnormalane. Dette må det søkast om etter veglova.

Merknad 2. Møre og Romsdal fylke

Det er ikkje registrert viktige natur- og miljøverninteresser i området.

Det blir bedt om at det blir tatt omsyn til dyrka mark på eigedomen eller at tilkomst ikkje kjem i konflikt med dyrka mark. Skogsdrift må kunne drivast i reguleringsfeltet, men det blir bedt om at det blir klargjort betre i føresegnene der det er vist til pkt.6.5. Det blir sett på som positivt at kommunen vil sjå dette i ein større plansamheng.

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området.

Det er vist til at lokalisering bør skje i kommuneplansamheng, men det er godteke at denne planen blir fremma.

Det er elles ingen merknad til plan eller føresegner.

Kommentar

Merknaden sitt punkt om skogbruk. Det er vist til pkt.6.5 i føresegnene under friluftsområde:

6.5 Skogsdriften skal forvaltes på en slik måte at landskapets karakter i hytteområdet ikke endres. I god tid før ev. skogsdrift skal planer forelegges feltets hytteforening til uttale.

Punktet kunne starte med: Det skal kunne drivast skogsdrift i området, og så fortsette med teksten slik den alt står.

Saksvurdering og konklusjon:

Ut over endringa i føresegnene om skogsdrift er det ingen endringar i planframlegget. Denne endringa er berre ei presisering og krev inga ny utlegging. Saka går til kommunestyret.

Stig Holmstrøm
Rådmann



Melding om vedtak

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «PostSted»

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandssamar:	Arkivkode:	Dato:
	04/00034-13	Øystein Klempe, 70 25 88 45	L12	24.11.2006

Særutskrift: Reguleringsplan for hytteområde på Gjerde gnr 11, bnr 2 og 3

Vedtak i Kommunestyret - 16.11.2006:

1. Med bakgrunn i innkomne merknader blir pkt.6.5 under friluftsområde endra med slikt tillegg:
6.5 Det skal kunne drivast skogsdrift i området. Deretter uendra tekst.
2. Med heimel i § 27-2 i plan- og bygningslova vedtek Norddal kommunestyre reguleringsplan for hytteområde på Gjerde gnr 11 bnr 2,3 i samsvar med plankart og føreegner dagsett 25.01.06, sist revidert 09.10.06.

Vedtaket kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket ,oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar ein ønskjer, og dei grunnar du vil oppgje for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, vert du beden om å oppgje når denne meldinga kom fram.

Øystein Klempe
plansjef

Bente Klakken Osvik
førstesekretær

TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

-  OMRÅDE FOR BOLIGER
-  BOLIGER
-  OMRÅDE FOR FORRETNING
-  INDUSTRI
-  OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNYTTIG FORMÅL
-  BYGGEOMRÅDE SJØ

2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  LUNNEPlass

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENT.)

-  KJØREVEG
-  GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
-  TRAFIKKOMRÅDER I SJØ

4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TURVEG, LEKEPlass
- 

5. FAREOMRÅDER

-  RAS/FLOM
-  HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

-  FRILUFTSOMRÅDE
-  FORNMINNER

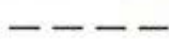
7. FELLESOMRÅDER

-  FELLES AVKJØRSEL
-  FELLES LEKEPlass
- 

8. FORNYELSESOMRÅER

- 

STREKSYMBOLER M.V

-  PLANENS BEGRENSING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
-  PÅBUDT PLASSERING BYGGEINJE
-  TOMTEGRENSE
-  EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
-  ANNEN BYGGEGRENSE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRISS AV BYGNING SOM SKAL INNGÅR I PLANEN
-  BYGNING SOM SKAL RIVES

daa = dekar (1000m²)

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000



REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
HYTTEOMRÅDE PÅ GJERDE I VALLDAL, GNR.11, BNR. 2 og 3
NORDDAL KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSENE FØLGER SOM VEDLEGG

Kartblad

KARTPRODUSENT

Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven

SAKSBEH DATO S

1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER

OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET

2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

PLANEN ER
UTARBEIDET AV:



Landskapsarkitekt MNL AS

Roger Tokle AS

Storgata 29

Tlf. 71 25 12 12, fax. 71 25 12 17
Boks 330, 6401 MOLDE

DATO
25.01.2006

SAK NR
405

TEGN NR

01

SAKSBEH

PBL § 25 REGULERINGSPÅ

1. BYGGEOMRÅDER

- ☐ OMRÅDE I
- ☐ BOLIGER
- ☐ OMRÅDE I
- ☐ INDUSTRI
- ☐ OMRÅDE I
- ☐ OFFENTL
- ☐ ALMENNY
- ☐ BYGGEOM

2. LANDBRUKSOMRÅ

- ☐ LINNEPL

3. TRAFIKKOMRÅDE

- ☐ KØREVEJ
- ☐ GANG OG
- ☐ TRAFIKK

4. FRILUFTSOMRÅDER

- ☐ PARK, TUI

5. FAREOMRÅDER

- ☐ RASFLG
- ☐ HØYSPE

6. SPESIALOMRÅDER

- ☐ FRILUFTS
- ☐ FORNN

REGULERINGSPÅ

HYTTEOMRÅDE P/

NORDDAL KOMMUN

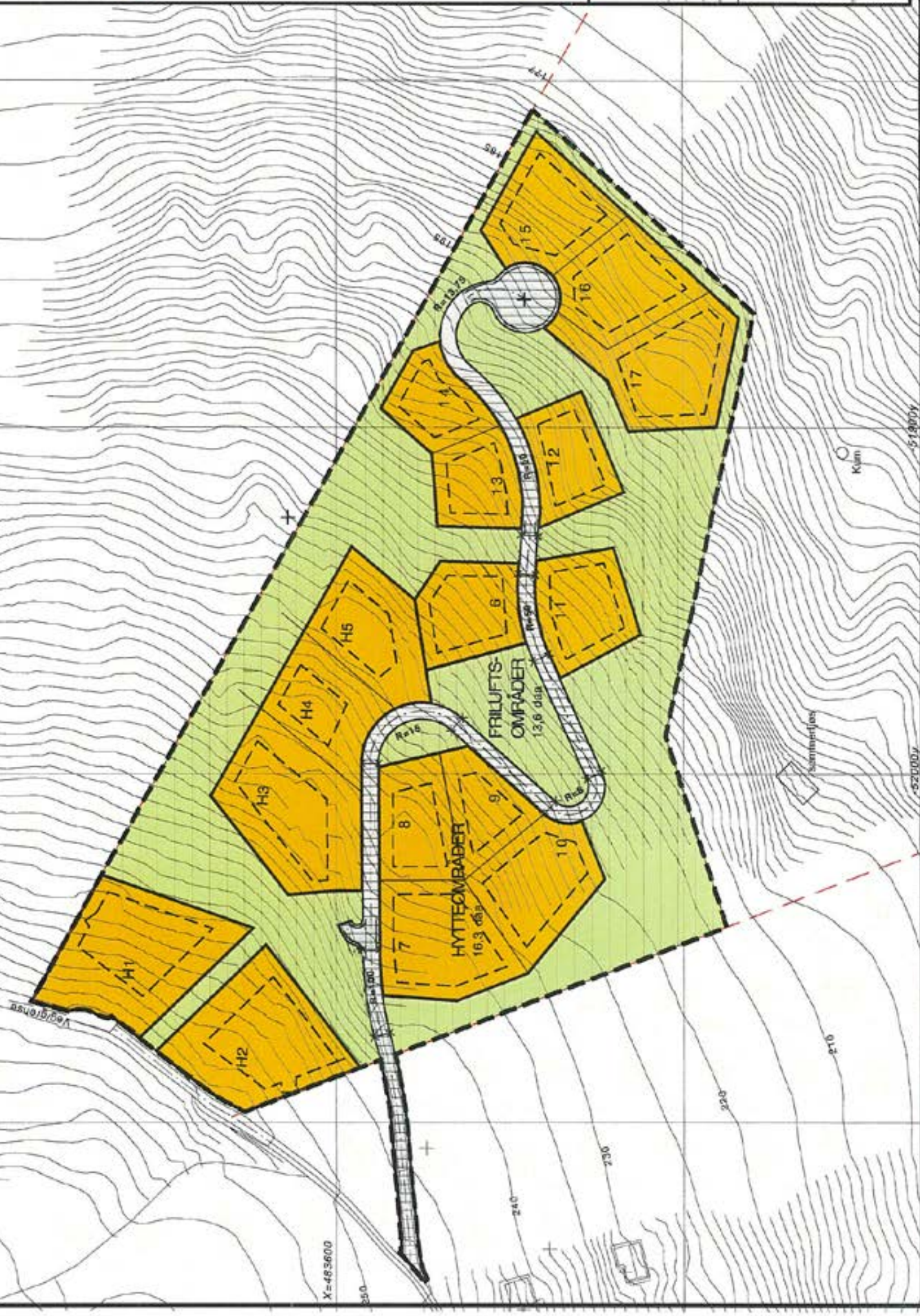
Saksbehandling iflg.:

1. GANGS BEHANDLING

OFFENTLIG ETTERSYN

2. GANGS BEHANDLING

KOMMUNESTYRETS



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
HYTTEOMRÅDE PÅ GJERDE, G/BNR. 11/2 OG 3, NORDDAL KOMMUNE**

Dat. 10.11.2005

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med plangrense, og avgrenses mot eiendommen 11/8,9 i nordøst, eiendommen 11/7 sørvest, mot traktorveg og eiendommene 11/1 og 11/5,6 i nordvest, og ei naturlig skråning i sør.

§ 2

Området reguleres for følgende formål: (Plan- og bygningslovens § 25)

Område for fritidsbebyggelse
Spesialområde friluftsområde
Felles avkjørsel/tilkomstveg

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved bygging i hytteområdet skal byggesøknaden inneholde:

- plassering av hytta med høydesetting av innvendig gulv
- høyde- og møneretning
- ev. terrenginngrep og forstøtningsmurer med angitt høyde

Ved siden av kart og tegninger skal det også medfølge en utfyllende beskrivelse av formgivning og materialbruk.

3.2 Ubebyggt areal

Ubebyggt areal på tomte skal så langt som mulig være urørt.

3.3 Gjerder

Gjerder tillates ikke. Det skal være mulig med fri ferdsel over tomtene.

3.4 Avfall

Husavfall fra området skal samles og lagres etter retningslinjer fra kommunen. Oppsamlingsenheter skal ev. plasseres ved kommunal kjøreveg.

3.5 Vann og avløp

Ved innlegging av vann i hyttene skal det også være godkjent avløpsanlegg. Det skal foreligge godkjent avløpsplan for hele feltet før det blir gitt enelttillatelse.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER

- 4.1 Innenfor planområdet tillates oppført totalt 17 hytter. Hyttene skal oppføres innenfor angitte byggegrenser.
- 4.2 Hyttene skal ha en utforming og utvendig materialbruk som er vanlig for distriktet. De skal oppføres enkeltvis.
- 4.3 Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimalt bebygd areal BYA= 90 m² eksklusiv uthus. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 27 – 35 °. Møneretningen skal følge terrenget. Mønehøyden settes til maks. 5,5 meter over ferdig planert terreng.
- 4.4 Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige BYA= 20 m².
- 4.5 Parkering skal skje i tilknytning til hver hytte. Det skal være plass til 2 biler for hver hytte.
- 4.6 Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn nødvendig for plassering av hyttene.

§ 5 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

- 6.1 Friluftsområdene skal brukes av allmennheten til friluftsliv.
- 6.2 Stier og skiløyper med enkel standard kan opparbeides.
- 6.3 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- 6.4 I friområdet kan det bygges nødvendig anlegg for vann og avløp.
- 6.5 Skogsdriften skal forvaltes på en slik måte at landskapets karakter i hytteområdet ikke endres. I god tid før ev. skogsdrift skal planer forelegges feltets hytteforening til uttalelse.
- 6.6 Langtidsparkering av campingvogner eller bobiler tillates ikke i området.

§ 7 FELLES AVKJØRSEL/TILKOMSTVEG

- 9.1 Tilkomst vegene skal opparbeides til som vist på plankartet. Tilkomsten skal være for grunneiere og hyttebrukerne.
- 9.2 Ved enden av vegene skal det opparbeides snuplass med diameter 20 meter. Vegene med snuplass skal opparbeides i takt med utbyggingen av hyttefeltet.

25.01.2006 Roger Tokle AS
rev. -20.06.06 øk

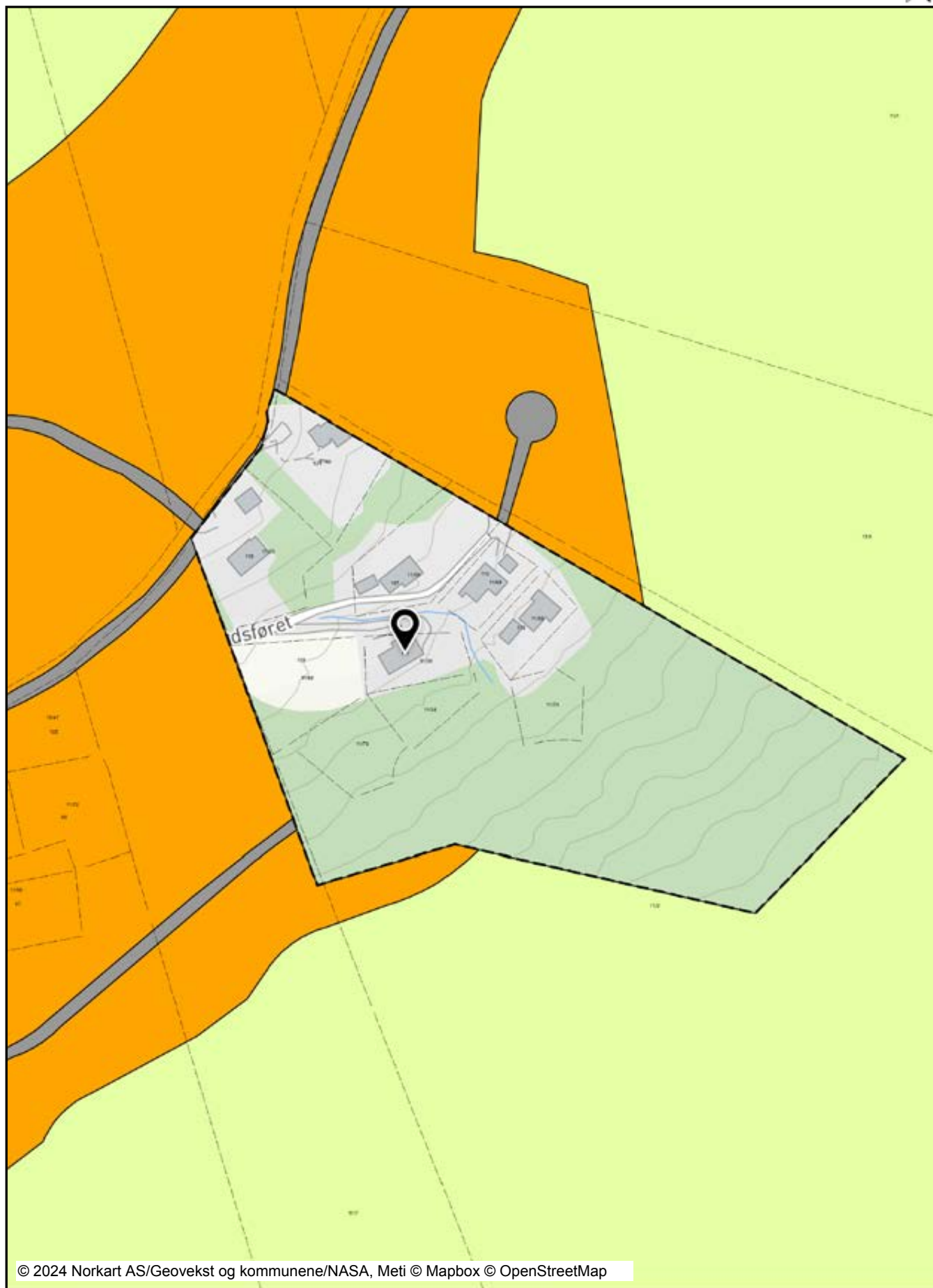


Reguleringsplan

Dato: 08.05.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Gateadresse
- Abc Adresspunkttekst

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

-  Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,

-  Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Formålsgrænse

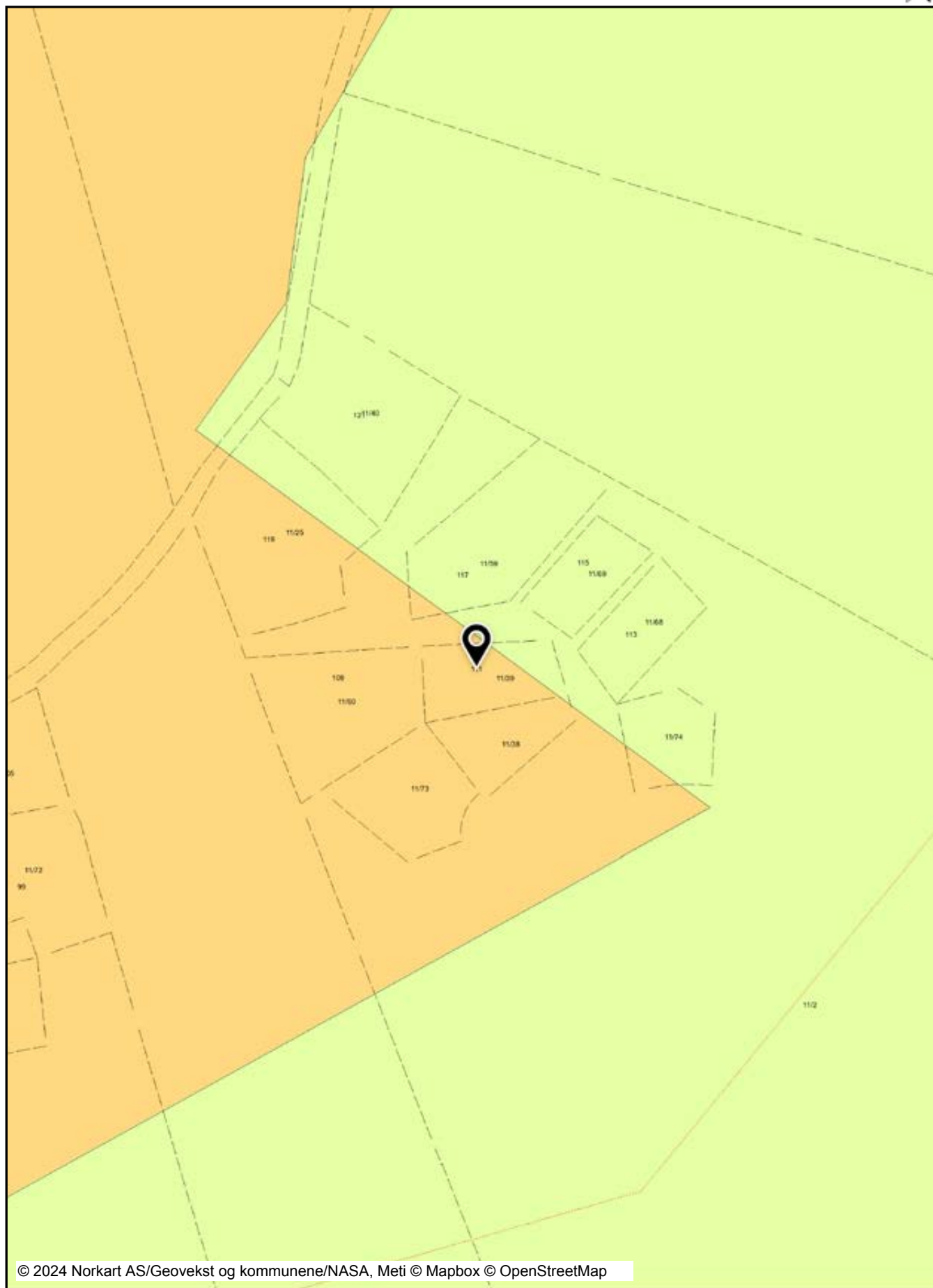


Kommuneplan

Dato: 08.05.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.l)</i>	
	Fritidsbebyggelse - framtidig
<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.l)</i>	
	LNF-område
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Retningslinjer</i>	
	LNF-område hvor landbruk er dominerende
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL1985)</i>	
	Grense for retningslinjeområde
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Adresser</i>	
Abc	Gateadresse
Abc	Adresspunkttekst
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>	
	Faresone grense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig



Samfunnstryggleik - Radon

Dato: 08.05.2024

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Radon aktsomhet

Radon aktsomhetsområde

 Usikker

 Moderat til lav

 Høy

 Særlig høy

▲ Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrense

 Eiendomsteig

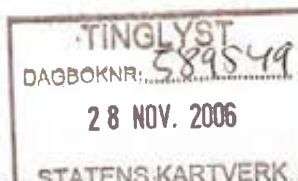
Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Matrikeladresse

Abc Gateadresse

Abc Adresspunkttekst

Doknr: 589549 Tinglyst: 28.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg 4

**FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR REINHEIMEN, VERN AV
TROLLSTIGEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE I RAUMA OG NORDDAL
KOMMUNAR I MØRE OG ROMSDAL FYLKE**

Fastsett ved kgl. res. av 24. november 2006 med heimel i lov 19. juni 1970 nr 63 om naturvern §§ 5 og 6, jf. §§ 21, 22 og 23. Fremma av Miljøverndepartementet.

§ 1. Avgrensing

Landskapsvernområdet gjeld følgjande gnr/bnr:

Rauma kommune: 3/1, 3/5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/8, 6/9, 6/10, 8/1, 8/2, 8/3, 9/1, 9/2, 9/6, 9/7, 10/1, 10/2, 10/3, 94/1, 95/1, 95/2, 95/3, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, , 96/7, 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/8, 97/9, 97/12, 97/16, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/6, 99/7, 99/8, 99/9, 99/11, 99/13, 99/14, 99/15, 99/16, 99/17, 99/19, 99/20, 99/21, 99/24, 99/25, 99/26, 99/29, 99/33, 99/37, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 101/2, 102/1, 102/2, 102/3, 103/1, 104/2, 104/6, 104/10, 104/14, 104/15, 202/1 og 202/3.

Norddal kommune: 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/6, 9/8, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/8, 10/11, 10/12, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 12/1, 12/2, 12/3, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 14/1, 14/2, 14/5, 15/1, 15/2, 15/4, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 18/1, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 20/1, 20/2, 20/4, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/19, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/26, 26/31, 26/33, 80/1 og 81/1.

Landskapsvernområdet dekkjer eit areal på ca. 146 km². Grensene for landskapsvernområdet går fram av vedlagde kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet oktober 2006.

Kartet og verneforskrifta finst i Norddal og Rauma kommunar, i Møre og Romsdal fylke, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkast i marka og knekkpunkta skal bli koordinatfesta.

§ 2. Formål

Formålet med opprettinga av Trollstigen landskapsvernområde er å:

- ta vare på eit særprega og vakkert natur- og kulturlandskap, der seterhus, seter-vollar og kulturminne etter fangst og beitebruk utgjer ein vesentleg del av landskapet sin eigenart
- ta vare på eit samanhengande område varierende frå høgjellet med leveområda til villreinen i Ottadalen nord til skogområda øvst i Isterdalen og Meiadalen
- ta vare på geologiske førekomstar og landskapsformer

Ålmenta skal ha tilgang til naturoppleving gjennom utøving av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.

§ 3. Vernereglar**1. Landskapet****1.1 Inngrep i landskapet**

Området er verna mot inngrep som vesentleg kan endre eller verke inn på landskapet sin art eller karakter. Med dei unntaka som følgjer av forskrifta punkt 1.2 og 1.3 er det forbod mot inngrep som oppføring, påbygging og ombygging av

Rauma ilike overført SK.

1524/26/10, 19 og 22

finnes ilike

Am



bygningar eller anlegg og andre faste eller midlertidige innretningar, vegbygging, vassdragsregulering, oppdemmingar, inngjerding av utmarksareal, oppdyrking og beitekulturivering, treslagsskifte, drenering og annan form for tørlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftleidningar, bergverksdrift og annan form for grave-, sprengings- eller borearbeid, sprøyting med kjemiske middel, plassering av campingvogner og bubilar, riving av seteranlegg, etablering og merking av turstiar, forureining og forøpling. Kulturminne skal vernast mot skade og øydelegging. Opplistinga er ikkje uttømmende.

Fylkesmannen avgjer i tvilstilfelle om eit tiltak kan endre landskapet sin art eller karakter vesentleg.

1.2 Reglane i 1.1 er ikkje til hinder for:

- a) Drift av eksisterande jordbruksareal og setervollar, m.a gjerdning, når dette ikkje er i strid med verneformålet.
- b) Vedlikehald av eksisterande bygningar, vegar, anlegg og andre innretningar. Alt vedlikehald på bygningar skal ta utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk med omsyn til utforming og materialbruk. Arbeidet skal ikkje medføre endringar av storleiken og eksteriøret til bygningen. Eksisterande vegar og andre anlegg kan haldast vedlike slik at dagens standard vert oppretthalde.
- c) Uttak av lausmassar til vegvedlikehald frå område som er spesielt avsett til formålet gjennom forvaltningsplanen.
- d) Oppstilling/plassering av campingvogner og bubilar på areal som er spesielt avsett til formålet gjennom forvaltningsplanen.
- e) Vedlikehald av merka stiar, løyper, bruer og skilt som kan oppretthaldast i medhald i forvaltningsplanen.

1.3 Forvaltningsstyresmakta kan gje løyve til:

- a) Oppføring av nødvendige nye bygningar til jordbruks- eller seterformål.
- b) Oppføring av nødvendige bygningar i regi av beitelag til beitebruk og tilsyn.
- c) Ombygging og tilbygg til eksisterande bygningar i samsvar med forvaltningsplanen.
- d) Gjenoppføring av bygningar som går tapt ved brann eller naturskade.
- e) Oppattaking av jordbruksdrift eller seterdrift på nedlagte setervollar.
- f) Oppdyrking og beitekulturivering av nye areal.
- g) Omlegging og opprusting av vegar for jord- og skogbruksformål.
- h) Gjerdning i utmark og bygging av sankekeveer.
- i) Riving av seteranlegg.
- j) Masseuttak og -deponering.
- k) Opparbeiding og merking av nye turstiar og løyper.
- l) Tiltak i samband med opparbeiding av rasteplass i tilknytning til vegen ved Slettvikane.

2. Plantelivet.

2.1. Vern av plantelivet

Plantelivet skal vernast mot skade og øydelegging. Nye planteartar må ikkje innførast.

2.2. Skogsdrift

Hogst av flater over 3 daa. er forbode.

Endring i samansetnad av treslag ved skogkultur, felling av særmerkte og dekorative tre, felling av furu med brannlyrer eller gaddar og daude tre som er med på å prege landskapet, er forbode.

2.3. Beiting

Beiting er tillate.

3. Dyrelivet.

3.1. Nye dyreartar må ikkje innførast. Forvaltningsstyresmakta kan gje løyve til utsetting av fisk frå lokale fiskestammar der dette er gjort tidlegare.

3.2. Reglane i punkt 3.1 er ikkje til hinder for:

- a) Fiske etter lakse- og innlandsfisklova
- b) Jakt og fangst etter viltlova

4. Ferdsel.

4.1. Generelt om ferdsel

All ferdsel skal skje omsynsfullt og varsamt slik at det ikkje skjer skade på landskap, naturmiljø eller kulturminne. Dyrelivet må ikkje forstyrrast.

4.2 Organisert ferdsel

Reglane i denne forskrifta er ikkje til hinder for organisert turverksemd til fots så lenge naturmiljøet ikkje blir skadelidande.

Anna organisert ferdsel og ferdselsformer som kan skade naturmiljøet må ha særskilt løyve av forvaltningsstyresmakta, jf. forvaltningsplanen.

4.3. Regulering av ferdsel

Innanfor nærare avgrensa delar av landskapsvernområdet kan Direktoratet for naturforvaltning ved eiga forskrift regulere eller forby ferdsel som kan vere til skade for naturmiljøet.

4.4 Generelle unntak for ferdsel

Reglane i punkt 4 gjeld ikkje nødvendig ferdsel i samband med militær operativ verksemd og tiltak i samband med ambulanse, politi-, rednings-, brannvern- og oppsynsverksemd, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgåver bestemt av forvaltningsstyresmakta.

5. Motorferdsel.

5.1. Forbod mot motorferdsel

Motorferdsel til lands og på vatn og landing med luftfartøy er forbode.

5.2. Reglane i punkt 5.1 er ikkje til hinder for:

- a) Motorferdsel i samband med militær operativ verksemd, og tiltak i samband med ambulanse, politi-, rednings-, brannvern- og oppsynsverksemd, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgåver bestemt av forvaltningsstyresmakta.
- b) Motorferdsel i samband med lovleg hogst. For slik transport skal det leggst vekt på å unngå terrengskader, vegetasjonsslitasje og forstyrring av dyrelivet.
- c) Motorferdsel på riksvei 63, på innmark og i nærleiken av innmark i samband med landbruksdrift.

- d) Motorferdsel i samband med vedlikehald og drift av vegar og kraftanlegg, m.a. anleggsvegar, luker og dammar.
- e) Bruk av lette beltegåande kjøretøy i samband med transport av felt elg og hjort under skoggrensa, når det ikkje er fare for terrengskade.

5.3. Forvaltningsstyresmakta kan gje løyve til:

- a) Øvingskøyning til formål nemnt i pkt. 5.2 a.
- b) Nødvendig transport av ved, materialar eller varer til buer og hytter, utkøyning av båt og nødvendig motorferdsel i samband med snømålingar o.l. på snødekt mark langs etablerte traséar eller ved lufttransport.
- c) Utkøyning av saltstein på snødekt mark i regi av beitelag.
- d) Nødvendig bruk av traktor på barmark etter kartfesta/særskilt nemnte eksisterande køyrespor/traktorvegar for transport av materialar, brensel og utstyr til hytter, buer og setrer. Køyrespora og traktorvegane skal gå fram av forvaltningsplanen.
- e) Motorferdsel på vinterføre som er nødvendig for drift av turistanlegg som ikkje ligg til brøyta bilveg.
- f) Motorferdsel i samband med opparbeiding, merking og preparering av skiløyper og skibakkar.

§ 4. Generelle dispensasjonsreglar

Forvaltningsstyresmakta kan gjere unntak frå vernereglane når formålet med vernet krev det, for vitskaplege granskingar, for arbeid av vesentleg samfunnsmessig verdi, eller i andre særlege tilfelle når dette ikkje strir mot formålet med vernet.

§ 5. Forvaltningsplan

Det skal utarbeidast ein forvaltningsplan med nærare retningsliner for forvaltning, oppsyn, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon m.v. Forvaltningsplanen skal godkjennast av Direktoratet for naturforvaltning.

§ 6. Skjøtsel

Forvaltningsstyresmakta kan sette i verk tiltak for å fremme formålet med vernet.

§ 7. Forvaltningsstyresmakt

Direktoratet for naturforvaltning fastset kven som er forvaltningsstyresmakt etter denne forskrifta.

§ 8. Rådgjevande utval

Det kan opprettast eit rådgjevande utval for forvaltninga av landskapsvernområdet.

§ 9. Iverksetting

Denne forskrifta trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes:
24/11-06 11

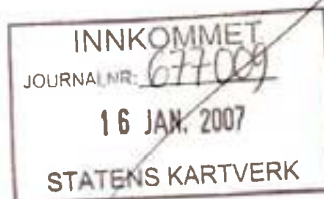


Org nr. 971 036 028

Direktoratet for **naturforvaltning**

Statens kartverk, tinglysingen

3507 Hønefoss



Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):

2007/120 ARE-NP-MEL

Arkivkode:

Dato:

09.01.2007

Tinglysning av endring av verneforskriftene for Reinheimen nasjonalpark, Romsdalen-, Tafjorden-Reindalen-, Trollstigen-, Ottadalen-, Finndalen og Lordalen landskapsvernområder.

Direktoratet for naturforvaltning har den 9. januar 2007 foretatt endringer av verneforskriftene for følgende verneområder i Norddal, Vågå, Lom, Skjåk og Lesja kommuner:

- Reinheimen nasjonalpark
- Romsdalen landskapsvernområde
- Tafjorden-Reindalen landskapsvernområde
- Trollstigen landskapsvernområde
- Ottadalen landskapsvernområde
- Finndalen landskapsvernområde
- Lordalen landskapsvernområde



Doknr: 331811 Tinglyst: 18.04.2007
STATENS KARTVERK

Bakgrunnen for endringene er at verneforskriftene henviser til feil vernekart, samt at det for Romsdalen landskapsvernområde er utelatt flere gårds- og bruksnummer som er berørt av verneområdet.

Direktoratet for naturforvaltning ber om at endringene tinglyses på de berørte eiendommer i Norddal, Vågå, Lom, Skjåk og Lesja kommuner. Vedlagt følger direktoratets vedtak om endring av verneforskriftene, samt verneforskriftene for de ovennevnte verneområder slik de lyder etter endringene.

Tinglysningsgebyret på 1.548,- vil bli overført til Deres konto med det første.

Med hilsen

**Berit Lein**

Direktør for arealforvaltningsavdelingen


Olav Nord-Varhaug**Besøksadresse:**

Tungasletta 2

Postadresse:

N-7485 Trondheim

Telefon:

73 58 05 00

Telefaks:

73 58 05 01

Videokonf:

73 90 51 40

Internett:

www.dimat.no

E-post:

Postmottak@dimat.no

Saksbehandler:

Marte Eliasson

Telefon:

73 58 05 00

Direktoratet for **naturforvaltning**Fylkesmannen i Oppland
Møre og Romsdal fylke

Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
2007/120 ARE-NP-MEL
Arkivkode:Dato:
09.01.2007**Endring av verneforskriftene for Reinheimen nasjonalpark, Romsdalen-, Tafjorden-Reindalen-, Trollstigen-, Ottadalen-, Finndalen- og Lordalen landskapsvernområder.**

Ved en inkurie ble grensene for Brettingsmoen naturreservat angitt feil i kartet som følger verneforskriftene for Reinheimen nasjonalpark, Romsdalen-, Tafjorden-Reindalen-, Trollstigen-, Ottadalen-, Finndalen- og Lordalen landskapsvernområder. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et nytt vernekart og verneforskriftene må derfor endres slik at de viser til det riktige vernekartet.

For Romsdalen landskapsvernområde er det er i tillegg flere eiendommer som er berørt av vernet som ikke er blitt med i listen over berørte gårds- og bruksnummer.

Direktoratet for naturforvaltning er i delegasjonsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988 gitt myndighet til blant annet å "rette feil og unøyaktigheter i beskrivelsen av det vernede område". Direktoratet vurderer retting i listen over berørte gårds- og bruksnummer, samt å rette verneforskriftene slik at disse henviser til det riktige vernekartet til å ligge innenfor direktoratets myndighet.

Vedtak

Direktoratet for naturforvaltning gjør følgende endring i Forskrift om vern av Reinheimen nasjonalpark, Rauma, Norddal, Vågå, Lom, Skjåk og Lesja kommuner, Møre og Romsdal og Oppland fylker:

Forskrift om endring av forskrift om vern av Reinheimen nasjonalpark, Rauma, Norddal, Vågå, Lom, Skjåk og Lesja kommuner, Møre og Romsdal og Oppland fylker

Med hjemmel i naturvernloven § 3, jfr. § 4, kgl. Res. 3.juli 1987 nr. 572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegeringsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988, gjøres følgende endringer i

Besøksadresse:
Tungasletta 2
Postadresse:
N-7485 TrondheimTelefon:
73 58 05 00
Telefaks:
73 58 05 01Videokonf:
73 90 51 40Internett:
www.dimat.no
E-post:
Postmottak@dimat.noSaksbehandler:
Marte Eliasson
Telefon:
73 58 05 00

Direktoratet for **naturforvaltning**

forskrift 24. november 2006 nr. 1302 om vern av Reinheimen nasjonalpark, Rauma, Norddal, Vågå, Lom, Skjåk og Lesja kommuner, Møre og Romsdal og Oppland fylker:

I

§ 1 skal lyde (endringer i fet kursiv):**§ 1. Avgrensing**

Nasjonalparken gjeld følgende gnr./bnr.:

Lesja kommune: 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 3/5, 3/18, 1/13, 2/1, 2/16, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/9, 2/10, 2/11, 2/13, 2/15, 2/17, 2/43, 2/44, 2/50, 2/62, 3/1, 3/3, 3/4, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/15, 3/16, 3/17, 3/19, 3/20, 3/21, 3/26, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/14, 4/15, 4/20, 4/23, 4/24, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 5/2, 5/3, 5/5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/7, 6/8, 6/23, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 8/1, 8/2, 8/3, 9/1, 9/2, 9/3, 9/6, 9/8, 10/1, 10/3, 10/4, 10/11, 10/15, 11/1, 11/2, 11/3, 11/5, 11/9, 11/12, 11/24, 12/1, 12/3, 12/5, 12/20, 13/1, 13/2, 13/7, 14/1, 15/1, 16/1, 16/2, 16/4, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 27/2, 24/1, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/3, 26/7, 27/1, 28/1, 29/1, 29/2, 29/4, 30/1, 30/2, 31/1, 31/4, 31/5, 32/1, 32/2, 33/1, 34/1, 34/8, 35/1, 35/2, 35/3, 36/1, 37/1, 37/2, 37/4, 37/5, 38/1, 38/2, 38/3, 39/1, 40/1, 41/1, 41/2, 42/1, 42/2, 43/1, 44/1, 46/1, 46/2, 48/1, 48/2, 48/3, 49/1, 49/2, 50/1, 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 53/3, 54/1, 54/2, 55/1, 56/1, 56/2, 56/4, 56/10, 57/1, 57/2, 57/3, 57/12, 58/1, 59/1, 59/6, 60/1, 61/1, 61/2, 61/3, 61/6, 62/1, 62/2, 63/4, 64/7, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 63/1, 63/2, 63/3, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4, 64/5, 64/6, 64/9, 64/10, 64/11, 64/14, 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 65/16, 66/1, 67/1, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 69/1, 69/2, 69/4, 70/1, 70/2, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/12, 72/1, 72/3, 73/1, 73/3, 73/4, 73/5, 73/7, 73/15, 73/17, 73/18, 73/19, 73/20, 73/21, 73/22, 73/23, 74/1, 75/1, 76/1, 2, 77/1, 78/1, 79/1, 80/1, 82/1, 83/1, 84/1, 85/1, 85/2, 86/1, 87/1, 89/2, 88/1, 88/5, 88/2, 88/3, 89/1, 89/3, 89/5, 89/6, 89/7, 90/1, 90/2, 90/4, 90/5, 90/6, 90/8, 90/14, 90/16, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 92/1, 92/2, 92/3, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96/1, 96/2, 96/3, 96/6, 97/1, 97/2, 97/5, 98/1, 99/1, 99/2, 99/5, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/9, 100/15, 100/17, 100/21, 100/25, 100/33, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 102/1, 102/3, 102/4, 102/5, 102/7, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/15, 102/16, 102/17, 102/20, 102/24, 102/42, 102/60, 103/1, 103/3, 103/4, 103/5, 103/6, 103/7, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 104/11, 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7, 106/1, 106/2, 106/6, 107/1, 108/1, 108/2, 108/3, 109/1, 109/2, 109/3, 109/5, 109/6, 110/1, 110/2, 110/4, 110/5, 111/1, 111/2, 111/4, 111/5, 111/8, 112/1, 112/2, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/9, 114/1, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 115/1, 115/2, 115/3, 115/11, 116/1, 116/2, 116/4, 116/6, 117/1, 117/2, 117/3, 117/5, 117/6, 117/7, 117/9, 117/19, 117/20, 117/21, 118/1, 118/2, 118/3, 119/1, 119/2, 119/3, 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 120/5, 120/9, 121/1, 121/2, 121/3, 121/5, 121/17, 121/18, 122/1, 122/4, 123/1, 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5, 124/6, 124/7, 124/11, 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 125/7, 126/3, 126/4, 126/6, 126/7, 126/15, 127/1, 127/2, 127/6, 128/4, 128/1, 128/2, 128/3, 129/1, 129/2, 129/4, 130/1, 131/1, 132/1, 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/9, 133/14, 134/1,

Direktoratet for **naturforvaltning**

134/3, 134/4, 134/5, 134/6, 134/8, 135/1, 135/5, 135/6, 135/11, 135/12, 135/13, 135/14, 135/28, 135/29, 135/30, 136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/6, 136/15, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/8, 137/9, 138/1, 138/2, 138/3, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 139/7, 139/8, 139/11, 139/12, 139/15, 140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 140/6, 140/7, 140/8, 140/10, 140/12, 140/15, 141/1, 141/2, 141/3, 141/6, 143/1, 143/2, 146/1, 147/1, 148/1, 157/1.

Skjåk kommune: 246/1.

Lom kommune: 159/1.

Vågå kommune: 26/1, 31/1, 55/1 og 159/1.

Rauma kommune: 3/1, 3/5, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 9/6, 9/7, 9/9, 10/1, 10/2, 10/3, 10/6, 13/1, 70/1, 70/2, 70/4, 70/6, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/6, 71/9, 72/1, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, 82/20, 82/21, 82/22, 82/26, 83/4, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 83/15, 83/16, 83/17, 85/2, 85/3, 85/5, 85/6, 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 85/28, 85/30, 85/33, 87/1, 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 88/9, 89/1, 89/2, 90/1, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/10, 90/11, 90/12, 90/15, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6 og 202/3.

Norddal kommune: 12/1, 12/2, 12/3, 14/1, 14/2, 14/5, 15/2, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 18/1, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19/1, 19/2, 19/3, 20/1, 20/2, 20/4, 23/1, 23/2, 23/3, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 37/12, 40/1, 40/2, 40/6, 40/8, 40/9, 40/10 og 80/1.

Nasjonalparken dekkjer eit totalareal på ca. 1.969 km².

Grensene for nasjonalparken går fram av kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet **desember 2006**. Dei nøyaktige grensene for nasjonalparken skal merkast av i marka og knekkpunktta skal bli koordinatfesta. Kartet og verneforskrifta finst i Lesja, Skjåk, Lom, Vågå, Rauma og Norddal kommunar, hos Fylkesmannen i Oppland, i Møre og Romsdal fylke, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

II

Forskriften trer i kraft straks.

Direktoratet for naturforvaltning gjør følgende endring i Forskrift om vern av Finndalen landskapsvernområde, Vågå og Lom kommuner, Oppland:

Forskrift om endring av forskrift om vern av Finndalen landskapsvernområde, Vågå og Lom kommuner, Oppland

Direktoratet for **naturforvaltning**

Med hjemmel i naturvernloven § 5, jfr. § 6, kgl.res. 3. juli 1987 nr.572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegeringsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988, gjøres følgende endringer i forskrift 24. november 2006 nr. 1307 om vern av Finndalen landskapsvernområde, Vågå og Lom kommuner, Oppland:

I

§ 1 skal lyde (endring i fet kursiv):

§ 1. Avgrensing

Landskapsvernområdet gjeld følgende gnr./bnr.:

Vågå kommune: 55/1, 159/1 og 201/1.

Lom kommune: 65/1 og 159/1.

Landskapsvernområdet dekkjer eit areal på ca. 34 km². Grensene for landskapsvernområdet går fram av kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet **desember 2006**.

Kartet og verneforskrifta finst i Vågå og, Lom kommunar, hos fylkesmannen i Oppland, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkast i marka og knekkpunkta skal bli koordinatfesta.

II

Forskriften trer i kraft straks.

Direktoratet gjør følgende endring i Forskrift om vern av Lordalen landskapsvernområde, Lesja kommune, Oppland:

Forskrift om endring av forskrift om vern av Lordalen landskapsvernområde, Lesja kommunen, Oppland:

Med hjemmel i naturvernloven § 5, jfr. § 6, kgl.res. 3. juli 1987 nr.572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegeringsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988, gjøres følgende endringer i forskrift av 24. november 2006 nr.1308 om vern av Lordalen landskapsvernområde, Lesja kommune, Oppland:

I

Direktoratet for **naturforvaltning**§ 1 skal lyde (endring i fet kursiv):**§ 1. Avgrensing**

Landskapsvernområdet ligg i Lordalen statsallmenning som er gnr./bnr. 157/1 i Lesja kommune.

Landskapsvernområdet dekkjer eit areal på ca. 21 km². Grensene for landskapsvernområdet går fram av kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet **desember 2006**.

Kartet og verneforskrifta finst i Lesja kommune, hos fylkesmannen i Oppland, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkast i marka og knekkpunktka skal bli koordinatfesta.

II

Forskriften trer i kraft straks.

Direktoratet gjør følgende endring i Forskrift om vern av Ottadalen landskapsvernområde, Vågå, Lom og Skjåk kommuner, Oppland:

Forskrift om endring i forskrift om vern av Ottadalen landskapsvernområde, Vågå, Lom og Skjåk kommuner, Oppland:

Med hjemmel i naturvernloven § 5, jfr. § 6, kgl.res. 3. juli 1987 nr.572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegeringsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988, gjøres følgende endringer i forskrift 24. november 2006 nr. 1306 om vern av Ottadalen landskapsvernområde, Vågå, Lom og Skjåk kommuner, Oppland:

I

§ 1 skal lyde (endringer i fet kursiv):**§ 1. Avgrensing**

Landskapsvernområdet gjeld følgende gnr./bnr.:

Vågå kommune: 159/1, 188/1 og 190/1.

Direktoratet for **naturforvaltning**

Lom kommune: 20/1, 21/2, 25/1, 34/3, 35/1, 76/1, 77/1, 77/2, 77/4, 78/1, 78/2, 82/1, 82/3, 82/4, 82/6, 82/7, 83/1, 84/1, 88/2, 89/1, 90/1, 91/1, 92/1, 93/1, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 95/1, 96/1, 97/1, 98/1, 99/1, 102/1, 158/1, 159/1 og 160/1.

Skjåk kommune: 42/1, 46/1, 60/1, 61/1, 62/1, 62/2, 63/2, 71/1, 71/2, 73/1, 74/1, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 76/3, 77/1, 78/1, 78/5, 79/1, 79/2, 80/1, 81/1, 82/1, 82/2 og 246/1.

Landskapsvernområdet dekkjer eit areal på ca. 223 km². Grensene for landskapsvernområdet går fram av kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet **desember 2006**.

Kartet og verneforskrifta finst i Vågå, Lom og Skjåk kommunar, hos Fylkesmannen i Oppland, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkast i marka og knekkpunkta skal bli koordinatfesta.

II

Forskriften trer i kraft straks.

Direktoratet gjør følgende endring i Forskrift om vern av Romsdalen landskapsvernområde, Norddal og Rauma kommuner, Møre og Romsdal:

Forskrift om endring i forskrift om vern av Romsdalen landskapsvernområde, Norddal og Rauma kommuner, Møre og Romsdal:

Med hjemmel i naturvernloven § 5, jfr. § 6, kgl.res. 3. juli 1987 nr.572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegeringsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988, gjøres følgende endringer i forskrift 24. november 2006 nr.1303 om vern av Romsdalen landskapsvernområde, Norddal og Rauma kommuner, Møre og Romsdal:

I

§ 1 skal lyde (endringer i fet kursiv):

§ 1. Avgrensing

Landskapsvernområdet gjeld følgende gnr./bnr.:

Direktoratet for **naturforvaltning**

Norddal kommune: 80/1.

Rauma kommune: 12/1, 12/2, 12/3, 12/5, 13/1, 13/2, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 65/3, 66/1, 66/3, 66/5, 66/7, 69/2, 69/3, 69/4, 69/6, 69/7, 69/20, 70/1, 70/2, 70/4, 70/6, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7, 71/9, 71/13, 71/14, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/8, 72/9, 72/10, 72/11, 72/12, 72/13, 72/14, 72/15, 72/16, 72/17, 72/18, 72/20, 72/21, 72/23, 72/26, 78/1, 79/2, 79/3, 79/6, 79/9, 79/12, 79/16, 79/17, 79/35, 80/1, 80/2, 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 82/28, 82/29, 82/30, 82/31, 82/32, 82/33, 82/34, 82/35, 82/36, 82/37, 82/39, 82/40, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 84/1, 84/2, 84/3, 84/4, 84/9, 84/10, 84/11, 85/1, 85/2, 85/3, 85/4, 85/5, 85/6, 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 85/21, 85/24, 85/30, 85/31, 85/33, 85/34, 85/35, 85/36, 85/37, 85/39, 85/40, 85/41, 85/42, 85/44, 85/45, 86/1, 87/1, 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 88/9, 88/13, 88/14, 88/15, 89/1, 89/2, 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/10, 90/11, 90/12, 90/13, 90/14, 90/15, 90/16, 90/17, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/8, 91/9, 91/10 og 202/3.

Landskapsvernområdet dekkjer eit areal på ca. 136 km². Grensene for landskapsvernområdet går fram av kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet **desember 2006**.

Kartet og verneforskrifta finst i Norddal og Rauma kommunar, i Møre og Romsdal fylke, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

På kartet er det avmerka ei sone A og ei sone B der det gjeld særskilde reglar. Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal merkast av i marka og knekkpunkta skal bli koordinatfesta.

II

Forskriften trer i kraft straks.

Direktoratet gjør følgende endring i Forskrift om vern av Tafjorden-Reindalen landskapsvernområde, Norddal kommune, Møre og Romsdal:

Forskrift om endring i forskrift om vern av Tafjorden- Reindalen landskapsvernområde, Norddal kommune, Møre og Romsdal

Med hjemmel i naturvernloven § 5, jfr. § 6, kgl.res. 3. juli 1987 nr.572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegeringsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988, gjøres følgende endringer i forskrift 24. november 2006 nr.1304 om vern av Tafjorden-Reindalen landskapsvernområde, Norddal kommune, Møre og Romsdal:

I

Direktoratet for **naturforvaltning**§ 1 skal lyde (endring i fet kursiv):**§ 1. Avgrensing**

Landskapsvernområdet gjeld følgende gnr./bnr. i Norddal kommune:

14/1, 14/2, 14/5, 15/2, 18/1, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 19/1, 19/2, 19/3, 20/1, 20/2, 20/4, 23/1, 23/2, 23/3, 24/1, 24/2, 29/1, 29/2, 30/1, 31/1, 31/3, 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 33/1, 33/2, 33/3, 34/1, 34/2, 34/4, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 37/12, 38/1, 38/2, 39/1, 40/1, 40/2, 40/6, 40/8 og 40/9.

Landskapsvernområdet dekkjer eit areal på ca. 74 km². Grensene for landskapsvernområdet går fram av kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet **desember 2006**.

Kartet og verneforskrifta finst i Norddal kommune, i Møre og Romsdal fylke, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal merkast av i marka og knekkpunktta skal bli koordinatfesta.

II

Forskriften trer i kraft straks.

Direktoratet gjør følgende endring i Forskrift om vern av Trollstigen landskapsvernområde, Rauma og Norddal kommuner, Møre og Romsdal:

Forskrift om endring i forskrift om vern av Trollstigen landskapsvernområde, Rauma og Norddal kommuner, Møre og Romsdal

Med hjemmel i naturvernloven § 5, jfr. § 6, kgl.res. 3. juli 1987 nr.572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegeringsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988, gjøres følgende endringer i forskrift 24. november 2006 nr.1305 om vern av Trollstigen landskapsvernområde, Rauma og Norddal kommuner, Møre og Romsdal:

I

§ 1 skal lyde (endring i fet kursiv):**§ 1. Avgrensing**

Landskapsvernområdet gjeld følgende gnr./bnr.:

Rauma kommune: 3/1, 3/5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/8, 6/9, 6/10, 8/1, 8/2, 8/3, 9/1, 9/2, 9/6, 9/7, 10/1, 10/2, 10/3, 94/1, 95/1, 95/2, 95/3, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4,, 96/7, 97/1, 97/2, 97/3,

Direktoratet for **naturforvaltning**

97/4, 97/5, 97/8, 97/9, 97/12, 97/16, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/6, 99/7, 99/8, 99/9, 99/11, 99/13, 99/14, 99/15, 99/16, 99/17, 99/19, 99/20, 99/21, 99/24, 99/25, 99/26, 99/29, 99/33, 99/37, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 101/2, 102/1, 102/2, 102/3, 103/1, 104/2, 104/6, 104/10, 104/14, 104/15, 202/1 og 202/3.

Norddal kommune: 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/6, 9/8, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/8, 10/11, 10/12, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 12/1, 12/2, 12/3, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 14/1, 14/2, 14/5, 15/1, 15/2, 15/4, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 18/1, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 20/1, 20/2, 20/4, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 26/18, 26/19, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/26, 26/31, 26/33, 80/1 og 81/1.

Landskapsvernområdet dekkjer eit areal på ca. 146 km². Grensene for landskapsvernområdet går fram av kart i målestokk 1:100.000, datert Miljøverndepartementet **desember 2006**.

Kartet og verneforskrifta finst i Norddal og Rauma kommunar, i Møre og Romsdal fylke, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkast i marka og knekkpunktka skal bli koordinatfesta.

II

Forskriften trer i kraft straks.

Videre saksgang

Direktoratet ber Fylkesmannen i Oppland og Møre og Romsdal fylke om å kunngjøre forskriftsendringene til kommunene og berørte lokale interesser. Direktoratet vil sende endringsforskriften til tinglysing og til kunngjøring i Norsk Lovtidend.

24 Norddal

1/10 Eiendommen er historisk

1/19
6/22

Med hilsen

Berit Lein

Direktør for arealforvaltningsavdelingen

Olav Nord-Varhaug

Kopi til:

Miljøverndepartementet

Postboks 8013 Dep 0030 Oslo

Rauma Kommune ikke tinglyst.

TINGLYST DAGBOKNR. 331811 18 APR. 2007 STATENS KARTVERK

i dette del.

SR LESJA

65/1 er sammenføyd med 65/8

76/2 " " " " 76/1

100/21 " " " " 99/2

3/1 " " " " 101/4

1/1 Eiendommen er historisk

5 " " " "

1 " " " "

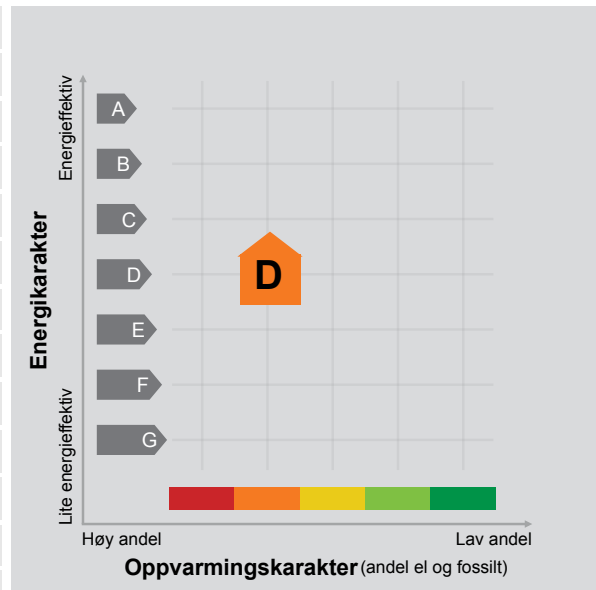
107/6 Eiendommen er historisk

133/14 " " " "

64/1 Historisk Lønn ikt.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Fjord
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300211284
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	ece7231e-89d6-421a-9b7b-9b2bad5c1392
Dato	12.04.2024



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Fyr riktig med ved**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:
Postnummer:
Sted:
Kommune: Fjord
Bolignummer:
Dato: 12.04.2024 16:37:11
Energimerkenummer: ece7231e-89d6-421a-9b7b-9b2bad5c1392

Kommunenummer: 1578
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 39
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300211284

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

[illegible]

[illegible]

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, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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 esignatur, 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. Nor-malt 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 for-behold. 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0018/24

Adresse: Gjerdsfjøret 111, 6210 VALLDAL, gnr. 11, bnr. 39 i
Fjord kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.08.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/