

Vengedalen – fritidsbolig

VENGEDALEN

notar



Prisantydning Kr. 3 800 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom – fjellet BRA-i/BRA Total 106/118 kvm NOTAR.NO
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

notar



Vengedalen - fritidsbolig

Unik mulighet - fritidsbolig fra 2017 med attraktiv beliggenhet øverst i Vengedalen - tilkomst året rundt - turmekka

Adresse	Vengedalen - fritidsbolig 6320 ISFJORDEN
Prisantydning	Kr 3 800 000,-
Omkostninger	Kr 113 990,-
Totalpris	Kr 3 913 990,-
BRA-i/BRA Total	106/118 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	2017
Soverom	3
Etasje	1

Notar v/Kjetil Gujord presenterer en lekker fritidsbolig øverst i Vengedalen - beliggende midt i et turmekka uten like!

Fritidsbolig med fantastisk beliggenhet, med uante turmuligheter rett utenfor dørstokken. Eiendommen har tilkomst året rundt, med parkeringsplass 50 meter fra hytta.

Fritidsboligen er satt opp i 2017 og inneholder blant annet gang/entre, tre soverom, to stuer, kjøkken, bad, badstu og gang. Terasse med utgang fra stue. Det er også en utvendig frittstående bod.

Boligen har p.t. ikke innlagt strøm, men det er lagt fram til boligen og vil bli etablert/ferdigstilt før overtakelse. Ikke innlagt vann, men det er etablert pumpesystem. Tilgang til vann er i bekk like ved eller i elva over veien. Toalettløsning er av typen snurredo.

Velkommen til visning! Husk påmelding

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	19
Plantegning	20
Budgivning	93

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fjellhytte i Vengedalen, sentralt i Rauma kommune ett av Norges mest attraktive turområde hele året med utallige muligheter for turer og toppturer til beins og med ski. Kort vei til flere langrennsløyper og Alpinanlegg i Skorgedalen. Hytta har nydelig beliggenhet med fantastisk utsikt mot Vengetindene, Romsdalshorn, Blånebb og Romsdalseggen like ved. Mot vest og nord (Isfjorden, Grøvdalen mm.) Klauva, Kirketaket og Kjøvskartind. Eiendommen ligger flott til på ett lite høydedrag nær vei og elv fra Vengdalsvannet. Det er kort vei til nærbutikker i Isfjorden og Åndalsnes sentrum. Det finnes utallige fantastiske turområder til fots og på ski i svært attraktivt turområde. Hytta glir fint inn i terrenget, med flott og stor platting rundt hele fritidseiendommen.

ADKOMST

Tilkomst fra E 139 Dombås og Ålesund, eller Riksvei 62 fra Molde. Cirka 1t og 15 min fra Molde og 1, 5 t fra Ålesund. Fra Isfjorden tar man av FV 177 til man kommer til krysset Vengdalsveien.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vengedalen - fritidsbolig, 6320 ISFJORDEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0149/24

SELGER

Gjermund Sjøsaasen
Lill Berit Løyte Sjøsaasen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 52, bruksnummer 61, , ideell andel 1/1. i Rauma kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

ENERGIKLASSE

D

STRØMFORBRUK

Det er p.t. ikke innlagt strøm. Det er lagt fram strøm til hytta, og dette vil bli ferdigstilt/påkoblet før en overtakelse finner sted.

TOMT

Eiet tomt på 713 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomt på cirka 713 m2. Ligger vakkert på ett lite høydedrag cirka 30 m fra vei og 50 meter fra parkering året rundt. Det er ingen bompenger eller årlig avgift for denne hytta, da dette eksisterer er en rettighetbruk for veien ved tomtkjøp (kjøp av aksje i veilag).

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.08.2026. utført av Venaas Byggkompetanse AS.

BYGGEÅR

2017

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er en tømmerbygning med torvtak, oppført i 2017 og ferdigstilt i 2018. Ytterveggene består av maskinelt justert laftet tømmer.

Bygningen er fundamentert på såleblokkelementer fylt med betong, med en overliggende isolert betongplate som utgjør gulv på grunn. Grunnmuren består av de samme såleblokkelementene.

Dreneringen er etablert med drenerør som har tilkobling fra taknedløp og avløp. Vannet ledes videre til en

gråvann- og slamfangkum som dreneres gjennom kammer og dreneringsmasser.

Veggkonstruksjonen er utført i maskinelt justert laftet tømmer.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med underliggende dragere i rundtømmer og et overliggende luftesjikt over isolasjonen. Taket er tekket med torv på et underlag av platonplast og takpapp lagt på tro.

Etasjeskilleren består av gulv på grunn med underliggende isolasjon og en støpt plate. I tillegg er det en hems over et av soverommene, utført med bjelkelag i tre.

Vinduene er i malt tre med todelte, vertikalt gjennomgående sprosser, utført som sidehengslede med tolags isolerglass. Hoveddøren er en rød malt tredør med et ruteformet vindu, og det er en malt balkongdør i tre med gjennomgående rutet glass og sprosser.

Eiendommen har en platting på avrettet mark, delvis på en understøttende konstruksjon, som går rundt hele boligen og delvis rundt en utebod.

Eiendommen inkluderer også en utebod oppført med et enkelt reisverk, kledd med enkelfaset panel. Bygningen har en sperrekonstruksjon med torvtak. Ytterveggene er oppført i justert tømmer, isolert med laftevatt.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: Terrassebordene ligger for tett, noe som gir redusert opptørking og økt risiko for råteskader over tid.

- Overflater – gulv

Avvik: Det er målt underliggende fukt på et lokalt begrenset sted under parkett ved kjøkkenbord/vinduer mot sør. Det ble foretatt målinger rundt området uten utslag. Årsaken til fukt kan være relatert til åpning i mur eller luftlomme, men dette er ikke bekreftet.

- Overflater – vegger og himlinger

Avvik: Det er overflater på vegg som er uferdige eller har utette åpninger mot himling. Isolasjon er synlig mot ender, spesielt mot himling og yttervegger. Panel rundt pipe har ikke spikerslag, noe som fører til sprekker og spenninger i panelet som er godt synlige. Dette indikerer unøyaktig utførelse.

Det er utført delvis utbedring av avvik etter takst, men omfang og kvalitet på dette arbeidet er ikke dokumentert.

- Innvendige trapper

Avvik: Stige opp hems er ikke sikret etter forskriften, mangler trinn- og fall-sikring og bruk må skje på eget ansvar.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

- Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Avvik: Det er påbegynt utførelse av våtromsarbeider.

Manglende prosjektering og fagmessig utførelse medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

Våtrommet bør oppgraderes dersom boligen eller badet tilkobles vanninntak, og tiltaket skal tilfredsstillе dagens krav til tettesjikt og våtrom.

- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Platene dekker ikke våte soner, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i disse områdene.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik på varmekilde

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen avtrekksventilasjon. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon må vinduet åpnes for lufting.

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon av tømmer og er synlig og lett målbart uten hulltaking. Badet er ikke tilkoblet vann. Nann må varmes opp og bæres inn manuelt. Badet er vurdert til at det ikke har tilstrekkelig våtromssjikt i våte soner og må derfor nærmest totalrenoveres.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Innredningen er ikke montert i vater og dermed ikke i lodd, noe som er tydelig på frontene til dører og skuffer.

Det mangler dekkfronter over stekeovn og under vask.

Kjøleskapet er ikke korrekt montert i nisjen; det mangler innfesting, og avstandene er uriktige. Dette medfører usikker lukking av dører og kan gi økt slitasje på motor og hengsler.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.

Det er påvist fravær av sluk eller automatikk som stenger vanntilførsel ved en vannlekkasje i spesialrom med vanninstallasjoner.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannledningene er ikke koblet via koblingsskap med avrenning/drensrør eller lekkasjestopper, noe som øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

- Tomteforhold > Andre tomteforhold

Avvik: Det er ikke etablert vei helt inn til tomt som vanskeliggjør for rullestol eller funksjonshemming.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers

egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Se beskrivelse

Beskrivelse: Husker ikke navn på lokalt rørleggerfirma som også hadde godkjenning for gassinstallasjon, men kan finnes ved behov

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ved byggesøknad

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

Ja

Beskrivelse: Det er skjevheter på støpt plate under gulv. Er nok fra det ble støpt såle

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

Ja

Beskrivelse: Hytten består av 2 laftekasser og et mellombygg i stavlaft. det betyr at det kan bli noen uttetheter ved sammenføyninger da den laftede delen har sig første år, mens tavlaft står som montert. Det har vært mus i hytten, men det er aldri noe som er blitt ødelagt

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tillykke laft

Beskrivelse: Tømmer har satt opp hytte. Terrasse er gjort på dugnad

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

Området er uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNFR-område (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag). Området er også berørt av fredningsvedtak. Noe som stiller begrensinger til bruk og utnyttelse av eiendommene. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Utsnitt av kommuneplankart med situasjon og tegnforklaring er vedlagt prospekt. Bestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for jord og flomskred, FKB-AR5, Naturtyper i Norge - landskap, Vannforekomster, Vernskog, Aktsomhetskart for snøskred, Løsmasser N50/N250, Radon, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd. Se vedlagt områdeanalyse eller kontakt kommunen for ytterligere info.

OPPVARMING

Vedfyring. Gjennomgående peisinnsats fra stue til kjøkken og vedovn i badstue. Badstue med vedovn.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Opparbeidet parkeringsplass for hytta, ca. 50 meter fra boligen. Det blir brøytet på vinteren, så det er tilkomst året rundt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eiendommen har kjøpt seg inn med aksje i veilag, som gjør at eiendommens eiere har tilgang til veg uten ytterligere årlig kostnad. Det er også inkludert brøyting på vinteren. Denne "fordelen" finansieres gjennom inntekt fra bom.

Boligen har ikke innlagt vann.

Privat avløp: Koblet avløp til drens/avløp med felles gråvannstank med slamaskiller.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "fritidsbolig på gnr/bnr 52/61, Vengedalen", datert 26.07.2017.

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

Tidligere tørk og deler av bad er omgjort til badstue, og deler av tidligere badstue er omgjort til større bad.

Innvendig skiller man mellom boligen hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligen 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.

Meglerforetaket gjør deg oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Rauma kommune avviker fra dagens fasade. Det er også satt inn et vindu i fasade mot nord. Samt montert flere avtrekkspiper.

Fasadeendringer er søknadspliktig.

Videre har ikke meglerforetaket mottatt dokumentasjon fra kommunen om oppføring eller ferdigstilling av bod.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

26.07.2017.

INNHold

Kjøkken, peisstue, bad, badstue, entré, gang, 2 soverom og soverom med hems og soveplass.

Bod/redskapsbod.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har en stor IKEA-innredning i U-form med halvøy. Innredningen har lakkerte MDF-fronter med profil og

en opphøyd benkeplate av store steinfliser med laminat på siden. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel porselensvask og avtrekksvifte med kullfilter. Innredningen er ikke montert i vater, og det mangler dekkfronter over stekeovn og under vask. Det er observert muselort i kjøkkeninnredningen. Hvitevarer består av gasskomfyr, stekeovn og kjøleskap. Kjøleskapet er ikke korrekt montert i nisjen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Baderommet er omsøkt uten innlagt vann og er ikke tilkoblet offentlig vannledning, selv om denne er lagt inn. Vann må bæres inn til en vanntank som trykkstyres av en pumpe. Rommet har skiferaktig flis på gulv med fall mot dør. Gulvet mangler varmekilde. Veggene har våtromsplater som ikke dekker alle våte soner. Badet er utstyrt med servant og dusjnise med dusjvegger. Servant og dusjbatteri er tilkoblet avløp, men ikke vann. Rommet har ikke avtrekksventilasjon, kun en spalte ved døren.

Badstue

Badstuen ligger nær badet og har vedfyring. Vedovnen er plassert i en brannsikker innretning kledd med fasadeskifer og har stålpipeline. Rommet har fliser på gulvet, vegger av tømmer og himling i ubehandlet gran. Badstuen er utstyrt med fuktbrett for vanddamping, men har ikke sluk.

Innvendige overflater

Gulv: Trestavs parkett på de fleste gulv, med unntak av vindfang, gang utenfor baderom, badstue og bad.

Hemsen har furuplank. Det er målt underliggende fukt på et lokalt begrenset sted under parketten ved kjøkkenbordet.

Vegger: Veggene består av tømmer eller delvis vokset/beiset panel. Noen overflater er uferdige med utette åpninger mot himling hvor isolasjon er synlig. Panelet rundt pipen har ikke spikerslag, noe som har ført til synlige sprekker.

Himling: Himling av hardvoksbehandlet furu.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er etablert innvendig vanntilførsel fra en tank på baderommet til kjøkken, dusj og servant. Boligen er ikke tilkoblet innlagt vanninntak, og vann må bæres inn. Vannledningene er ikke koblet via koblingsskap med avrenning eller lekkasjestopper.

- Avløpsrør: Avløp er koblet til en felles gråvannstank med slamavskiller.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og dels gjennom yttervegg.

- Varmtvannstank: En liten varmtvannstank drevet av gass- eller el-pumpe er installert, men er ikke i bruk.

- Andre VVS-installasjoner: Det er montert en underliggende snurredass med fire kamre og en kapasitet på 140 liter. Denne fungerer uten strøm, og det er ikke lagt kabel for varmetilførsel.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er dels oppmontert med fremlagte stikkontakter og uttak, og er ikke ferdigstilt. Eier opplyser å være elektroingeniør og har delvis utført elektrisk arbeid selv. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Branntekniske forhold: Det er plassert fire brannvarslere i boligen, og brannslukkingsapparat er på plass.

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

Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen.

AREALER

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 118 m²

BOD, REDSKAP LAGER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m² Kjøkken, peisstue, bad, badstue, entré, gang, soverom 2 med hems og soveplass og 2 soverom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på tegninger når det gjelder dels plassering og størrelse på badrom og badstue.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det foreligger ikke/ikke dokumentert ansvarlig søker og utførende på oppstartet våtromsarbeid for våtrom.

Når det gjelder elektro så er det som du så lagt kabel frem til hytta fra Rauma Energi, hvor kun fiberkabel delen pr. i dag er tilkoblet, dette ble utført av Rauma fiber.

El-anlegget er ikke godkjent og anses som midlertidig løsning i påvente på ferdigstilling og godkjenning av arbeidet.

Tiltakshaver/revirent melder følgende;

Elektroarbeider vil bli ferdigstilt senest ved salg før overlevering og ansvarlig installatør er da;

Nøtterøy Elektropartner AS (or. Nr. 991 433 392)

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 765,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - fritidsbolig: kr 1938,00

Feie- og tilsynsasvgift: kr 827,00

EIENDOMSSKATT

Kr 5 340,- pr 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 837 500,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 800 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 95 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 113 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 913 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1539/52/61:

17.09.1991 - Dokumentnr: 6980 - Erklæring/avtale

BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: KAVLI ELISABETH OG OLUF

PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER

ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.

Overført fra: Knr:1539 Gnr:52 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2002 - Dokumentnr: 3457 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om naturreservat

Overført fra: Knr:1539 Gnr:52 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2004 - Dokumentnr: 8661 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om naturreservat

Overført fra: Knr:1539 Gnr:52 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2015 – Dokumentnr: 158733 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1539 Gnr:52 Bnr:2

GRUNNBOKSDATO
26.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
27.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder – Partner – Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no
Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.6% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 250,- (inkl. mva.)
Notars digitale grunnpakke	kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 950,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Områdeanalyse
Tinglyste erklæringer
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kommuneplanens arealdel m/situasjon
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VENGEDALEN - FRITIDSBOLIG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Områdeanalyse
Tinglyste erklæringer
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kommuneplanens arealdel m/situasjon
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0149/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lill Berit Løyte Sjøsaasen	Gjermund Sjøsaasen
Gateadresse	
Vengedalen - fritidsbolig	
Poststed	Postnr
ISFJORDEN	6320
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0149/24

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

Initialer selger: LBLS, GS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Husker ikke navn på lokalt rørleggerfirma som også hadde godkjenning for gassinstallasjon, men kan finnes ved behov

Arbeid utført av

Se beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved byggesøknad

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Det er skjevheter på støpt plate under gulv. Er nok fra det ble støpt såle

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytten består av 2 laftekasser og et mellombygg i stavlaft. det betyr at det kan bli noen utettheter ved sammenføyninger da den laftede delen har sig første år, mens stavlaft står som montert. Det har vært mus i hytten, men det er aldri noe som er blitt ødelagt

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, tømrerarbeid 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tømrer har satt opp hytte. Terrasse er gjort på dugnad

Arbeid utført av

Tillykke laft

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

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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 nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Berit Løyte Sjøsåsen	cd1519ad20cf9364d2e42 03654ba3061e2ceba38	21.08.2026 13:48:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjermund Sjøsaasen	cb44b0f70f1515bda8e2e 66605fe3dfd6bb46246	25.08.2026 11:47:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0149/24

- 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>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vengedalsvegen 0, 6320
 RAUMA kommune
 gnr. 52, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 22783-1004

Eiendomsverdi ref nr: IU2145

Autorisert foretak: Venaas Byggkompetanse AS

Vår ref: Jan Vidar Venaas



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.



Rapportansvarlig



Jan Vidar Venaas

Uavhengig Takstingeniør

j.v.venaas@gmail.com

980 51 585



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

I god stand, Tak blåst av ved tidligere storm. Nytt konstruksjon av tak.

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Stilfull og sjarmerende Bolig av tømmer med torvtak som med svært godt vedlikeholdt i byningskropp. Egen utebod/lager som harmonerer med hovedbygget. Boligen glir fint inn i terrenget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tømmer vegger og hardvokset panel på vegger. Hardvokset hvit himling på vegger som ligger over tømmeråser. Stilfullt og hamonerende interiør. Gjennomgående peisnnsats fra stue til kjøkken. Stort kjøkken/opppholdsrom med langbord.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Uferdig våtrom. Ikke tilkoblet vann, men lagt inn rør for tilkobling. Det er etablert dusjnise , servantskap og varmtvannstank med med pumpe og oppvarmingsmulighet. Vann må i dag bæres inn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort romslig kjøkken med halvøy fra IKEA. Inneholder gasskomfyr, stekovn, kombiskap og dobbel vask med krane.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med vedfyring og egen pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El- anlegg dels på strøm som ikke er ferdigstilt. Men jobbes med før ett salg slutføres. Rør i rør uten tilkoblet stamme i koblingsskap etter TEK 17.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fint opparbeid natur tomt med bolig som harmonerer naturlig inn i nydelig og populært fjellområde i Vengedalen. Stor platting som glir inn i terrenget rundt hele boligen. Relativt kort vei til parkering. Tomten ligger nær Andalsnes sentrum, alpinbakke i Skorgedalen og diverse langrennsløyper i Vengedalen og Isjorden/Kavli. Mange svært attraktive topturer i nærområdet.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

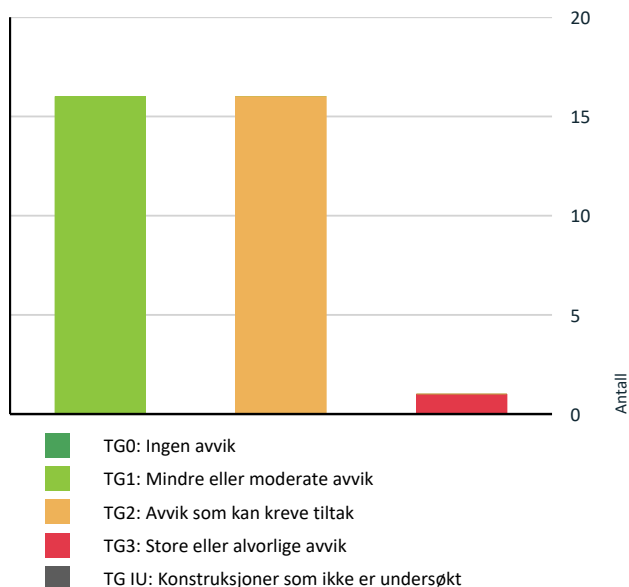
Fritidsbolig

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

Det er avvik på tegninger når det gjelder dels plassering og størrelse på baderom og badstue.

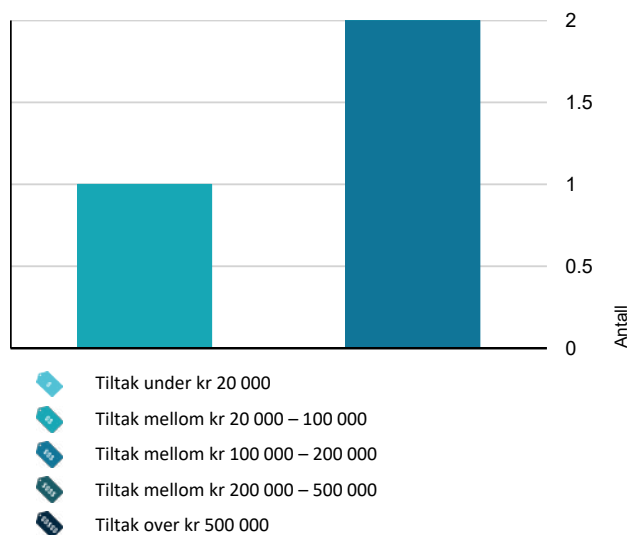
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappreport er utført mest mulig etter NS 3600:2025 der dette er mulig. Det finnes mye halvgjort arbeid på baderom som gjør dette ikke er klart da vann ikke er innlagt og koblet til. Det er likevel hensiktsmessig med vurderinger på arbeidet som er gjort.

Opplysninger og dokumentasjon er gitt fra eier/rekvirent. Det har vært etterspurt dokumenter og informasjon. Oppmåling kan ha noe avvik grunnet grovt tømmer. Det er tatt med hems i oppmåling, men som ikke målbart areal i forhold til høyde.

Det har vært begrenset tilgang på dokumenter og dokumentert utførelser på befaringstidspunkt. Disse dokumentene er dels på plass men det mangler for baderom og el-arbeider. Det har vært gjort arbeid på baderom og med el anlegget, men dette er ikke dokumentert arbeid med manglende godkjenninger.

Det har pågått arbeid siden befaring helt til i dag 18.08.2026. Eier/tiltakshaver sier han jobber med detaljer på panel og avslutninger mot tak og yttervegger. Mangler dokumentert bilder på dette. Noe av avvik kan være rettet uten at takstingeniør kan dokumentere dette.

Bad virker å være ufagmessig utført og det finnes ikke ansvarlig søker eller utførende på, prosjektering og utførende membran og tettesjekk.

EL-arbeidet er utført delvis av tiltakshaver/rekvirent som er elektroingeniør av tidligere yrke. Han har avtale med godkjent el-firma for prosjektering og godkjenning av anlegget. Godkjenninger skal være på plass før salg.

Uten dokumenterte endringer kan ikke takst endres siden befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier opplyser at han er elektroingeniør og har delvis utført elektrisk arbeid selv.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Ferdigstilt 2018

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Normalt god til noe over standard. Pen og tiltalende bolig med koselig og harmonerende innredning. Badstue med vedovn. Større kjøkkeninnredning fra IKEA.

Ikke innlagt vann, men klargjort med rør til rør, dusj og baderomsinnredning med 1 servant. Innlagt strøm som ikke er ferdigstilt eller godkjent. Det jobbes med ferdigstillelse. Det er hems med soveplass som ikke har målbart areal over ene soverom.

Det er ikke innlagt vann, men lagt opp rør i rør, installert , servanter med vask, vann toalett, vann- trykk tank. Dusjbatteri er ikke montert.

Vedlikehold

Meget godt vedlikehold utvendig. Det mangler ferdigstillelse av el-anlegg. Det finnes manglende utføring og gliper på stående panel mot himling. Enkelte tettinger mot tømmer og himling mangler stedvis. Kjøkkeninnredning med avvik i montering. Det jobbes med utbedring og ferdigstillelse på el- anlegg og detaljer for salg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Torvtak med av gress, med underliggende platonplast og takpapp som undertak lagt på tro.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med underliggende dragere i rundtømmer. Overliggende luftesjikt over isolasjon.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Maskinelt justert laftet tømmer med 180 mm dimensjon.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med todelte, vertikalt gjennomgående sprosser. Sidehengslet utførelse i tre med tolags isolerglass, der det ikke er fastkarm.

Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør i tre, rødmalt utførelse, med ett ruteformet vindu.
Malt balkongdør i tre med gjennomgående rutet glass og sprosser.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på avrettet mark eller delvis understøttende konstruksjon rundt hele boligen og delvis rundt uteboden.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene ligger for tett, noe som gir redusert opptørking og økt risiko for råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør legges med tilstrekkelig avstand for å sikre god ventilasjon og opptørking.
- Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG2 settes som varsel på fare for råteskade uten utbedring av lufting og riktig avstand mellom terrassebord.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv er kontrollert på kjøkken og soverom 1 med krysslaser. Blir omtalt under etasjeskillere.

Gulvet er avrettet på betongplate med underliggende isolasjon av Isopor/EPS.

Trestavs parkett er lagt på de fleste gulv, med unntak av vindfang, gang utenfor badet, badstue og bad. Furuplank er benyttet på hems.

Vurdering av avvik:

- Det er målt underliggende fukt på et lokalt begrenset sted under parkett ved kjøkkenbordet/vinduer mot sør. Det ble foretatt målinger rundt området uten utslag. Årsaken til fukt kan være relatert til åpning i mur eller luftlomme, men dette er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til den lokale fuktmålingen under parketten ved kjøkkenbordet/vinduene mot sør.
- Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå skader på gulvkonstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

TG 2 settes grunnet misstanke om kondensering av hulerom eller mulig inndrivning av fukt ved ekstemvær. Det kan ikke påvises årsakssammenheng uten grundigere undersøkelser.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger av tømmer eller delvis vokset/beiset panel over bærende konstruksjonsåpninger.

Himling av hardvoksbehandlet furu.

Vurdering av avvik:

- Det er overflater på vegg som er uferdige eller har utette åpninger mot himling. Isolasjon er synlig mot ender, spesielt mot himling og yttervegger. Panel rundt pipe har ikke spikerslag, noe som fører til sprekker og spenninger i panelet som er godt synlige. Dette indikerer unøyaktig utførelse.

Det er utført delvis utbedring av avvik etter takst, men omfang og kvalitet på dette arbeidet er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

TG2 settes grunnet unøyaktig utførelser, skjønnhetsmessig vurdering og at isolasjon støv kan være irriterende for luftveier og for enkeltindivider.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn med underliggende isolasjon og støpt plate uten avvik utover 20 mm.

Avvik kontrollert med krysslaser:

- Gulv soverom 1 har avvik opp mot 14 mm på 2 meter, som også er det totale avviket.
- Gulv kjøkken har maksimalt avvik på 10 mm.

Hems over soverom 2, med adkomst fra soverom 3, er utført med bjelkelag i tre. Det er usikkert om denne konstruksjonen er oppført samtidig med den opprinnelige boligen.



Radon

Beskrivelse

Det er opplyst av tiltakshaver det er brukt radonduk. Ikke sett dokument på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for at radonsperren ikke har tilstrekkelig effekt og at det kan forekomme forhøyede radonverdier i boligen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

HMS avvik/merknad grunnet mangel på dokumentasjon på utførelse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peis oppført dels med Leca, dels med 50 mm brannmursplater, med fasade utførelser av fasadeskifer og gjennomgående innsats i glass fra kjøkken til peisstue. Pipe er dels av lettklinker, med isolert stålpipes mot gjennomføring i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er plassert en trestige opp til hemsen hvor det er plassert en dobbeltseng. Stigen har begrenset sikring og inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Stige opp hems er ikke sikret etter forskriften, mangler trinn- og fall-sikring og bruk må skje på eget ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Stigen bør sikres med tilstrekkelig trinn- og fallsikring for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende sikring medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt ved bruk av hems.

TG 2 settes grunnet åpenbar risiko for fallfare ved bruk av trapp til og ifra hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt heltre fyllingsdører. Én dør har noe avvik i lodd i forhold til vegg og lukking. Korreksjon anses ikke nødvendig.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert muselort i kjøkkeninnredningen. Det er usikkerhet rundt opphavet, men det er påvist manglende eller utilstrekkelig tetting rundt karmene ved ytterdører. Ujevnheter i mur og eventuelle åpninger rundt rørgjennomføringer kan også være mulige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tetting av alle mulige inngangspunkter, som åpninger rundt dører, vinduer og rørgjennomføringer, for å hindre videre inntrenging av skadedyr. Videre bør det vurderes å kontakte skadedyrbekjemper for å kartlegge omfanget og eventuelt iverksette tiltak. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader på bygningsdeler, forurensning og helseplager.

TG 2 setter grunnet observasjoner og usikkert omfang og tilgang for småangere. I utgangspunktet har konstruksjonen begrenset fare for skade da dette er laftet konstruksjon bygd på grunnmur og støpt plate.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Baderommet er omsøkt uten innlagt vann, noe som medfører at det ikke stilles krav etter TEK17/VETEK17 om søknad og prosjektering/utførende for våtrom eller godkjenning etter dagens forskrifter i Plan og Bygningsloven.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. redusere risikoen for lekkasjer og skade

Boligen er ikke tilkoblet offentlig vannledning, men denne er lagt inn. Det er montert snurreddass med kammer, samt vanntank som trykkstyres av pumpe. Innredning med servant og dusjnise med dusjvegger er montert. Vann må bæres inn.

På bakgrunn av utførte våtromsarbeider velges full analyse av utført arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er påbegynt utførelse av våtromsarbeider. Manglende prosjektering og fagmessig utførelse medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid. Våtrommet bør oppgraderes dersom boligen eller badet tilkobles vanninntak, og tiltaket skal tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

TG settes etter åpenbare mangel ved inspeksjon/befaring av utførende våtromsarbeid og avvik i byggemeldte tegninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde ved befarings. Mangler dusjevegg. Legg merke til avstand usikker utførelse av membranløsning.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet mangler dokumentasjon og mangler prosjektering og fagmessig utførelse av utført våtromsarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Urten manglede dokumentasjon settes TG 2 uansett. For å lukke avvik må dokumentasjon fremlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Dette punktet er beskrevet på grunn av avvik i tidligere utført våtromsarbeid, selv om dette ikke er pålagt etter dagens bruk, da det ikke er tilkoblet vann.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Platene dekker ikke våte soner, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

TG 2 settes grunnet avvikene er for store til fremtidig normalt bruk på arbeidet som er utført.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Bad skiferaktig flis. Godkjent fall mot dør og terskel på 35 mm og 40 mm totalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak

- Gulvet mangler varmekilde, og det er ikke annen varmekilde i rommet. Dette kan medføre redusert komfort og økt fare for fuktskader på grunn av manglende oppvarming og uttørring av rommet. Det bør etableres egnet varmekilde for å sikre tilfredsstillende innneklima og redusere risiko for skader.

Manglende varme kilde må etableres og dokumenteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er udokumentert, ukjent eller delvis manglende vanntett sjikt uten klassifisering eller dokumentasjon på hele eller deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
- Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Hele Vanntett sjikt/membran må gjøres på nytt av godkjent fagfolk som kan dokumentere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant og dusjbatte er ikke tilkoblet vann, men er tilkoblet avløp.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Manglende avtrekk på baderom, men spalte vi dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen avtrekksventilasjon. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon må vinduet åpnes for lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning på baderommet for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi skader på bygningsdeler og dårlig innneklima.

TG2 settes grunnet badet mangler avtrekksventilasjon. Avtrekksventilasjon må etableres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke grunnlag for å foreta fuktmålinger da badet ikke er i bruk som bad. Det er ingen tegn på fukt ved overflate målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon av tømmer og er synlig og lett målbart uten hulltaking. Badet er ikke tilkoblet vann. Nann må varmes opp og bæres inn manuelt. Badet er vurdert til at det ikke har tilstrekkelig våtromssjikt i våte soner og må derfor nærmest totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig våtromssjikt i våte soner for å sikre mot fukt- og vannskader. Manglende våtromssjikt medfører økt risiko for inntrengning av fukt i konstruksjonen, som kan føre til råte, mugg og omfattende skader over tid. Totalrenovering av badet anbefales for å oppnå forskriftsmessig standard og redusere risikoen for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stor kjøkkeninnredning fra IKEA i U-form med halvøy mot fellesrom/kjøkken. Opphøyd benkeplate av store steinfliser med laminat i matchende utførelse på siden. Lakkede MDF-fronter med profil. Dobbel porselensvask og gasskomfyr.

Vurdering av avvik:

- Innredningen er ikke montert i vater og dermed ikke i lodd, noe som er tydelig på frontene til dører og skuffer.

Det mangler dekkfronter over stekeovn og under vask.

Kjøleskapet er ikke korrekt montert i nisjen; det mangler innfesting, og avstandene er uriktige. Dette medfører usikker lukking av dører og kan gi økt slitasje på motor og hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen bør justeres slik at den står i vater og lodd for å sikre korrekt funksjon og estetisk uttrykk.

Manglende dekkfronter over stekeovn og under vask bør monteres for å hindre støvansamling og gi et helhetlig inntrykk.

Kjøleskapet må festes korrekt i nisjen med riktige avstander for å sikre stabilitet, riktig lukking av dører og redusere unødig slitasje på motor og hengsler. Manglende eller feil montering kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på kjøleskapet.

TG 2 settes grunnet avvik i montering og estetikk detaljer. For å lukke avviket må feil/mangler utbedres.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter. Ingen større avtrekksventilasjon, bortsett fra via vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innneklima, økt fuktbelastning på for eksempel vinduer og opphopning av fett i rommet. Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen for å redusere risikoen for dårlig innneklima og fuktskader.

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk nær kokesonen.

TG 2 grunnet manglende/ufullstendig avtrekk på kjøkken. For å lukke avvik må det monteres ett avtrekk ut nær ventilator.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Bygningsdelen er ikke tilkoblet vann, noe som medfører redusert risiko for vannsøl.

Badstuen ligger nær badet og har vedfyring. Den er utstyrt med fuktbrett for vanddamping og stålppe. Det er fliser på gulvet. Vedovnen er plassert i en egen brannsikker innretning, oppført av 50 mm brannmursplater og kledd med fasadeskifer. Veggene er av tømmer, og himlingen er i ubehandlet gran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.
- Det er påvist fravær av sluk eller automatikk som stenger vanntilførsel ved en vannlekkasje i spesialrom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er usikker membranløsning under flis, og det mangler membranbånd forterkning med oppkant mot vegger. Dette kan føre til fuktinntrenging i betong ved vannsøl, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å utbedre membranløsningen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
- Fravær av sluk medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller begrenses, noe som kan føre til fuktskader og skade på bygningsdeler, samt i verste fall følgeskader til tilstøtende rom. Det anbefales å være svært påpasselig ved bruk for å unngå vannsøl, og vurdere tiltak for å redusere risikoen for vannskader.

TG2 settes grunnet manglende sluk og tilfredsstillende dokumentert membranløsning. Minst en av delene må etableres for lukking av avvik.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Besiktiget åpne deler i baderom og tilkoblinger i vaskeskap. Rørleggerarbeid er utført av Bademiljø Seth AS i Åndalsnes. Det er etablert innvendig vanntilførsel fra tank på baderom til kjøkken, dusj og baderomsservant.

Det er ikke tilkoblet innlagt vanninntak, og vann må derfor bæres inn og eventuelt oppvarmes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vannledningene er ikke koblet via koblingskap med avrenning/drensrør eller lekkasjestopper, noe som øker risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

For lukking av avvik TG 2 må fremtidig montering/tilkobling av inntaksslange etableres sammen med koblingskap med avrenning eller lekkasjestopp ventil. I skap bør fordelingstokker ha egen redusjons/stengeventil. Rør må trekkes på nytt og eller utbedres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Koblet avløp til drens/avløp med felles gråvannstank med slamaskiller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer/dels gjennom yttervegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Liten varmtbanstank drevet av gass-/eller el- pumpe. Er ikke i bruk

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

For toalettet er det montert en underliggende snurrelass med kapasitet på 140 liter uten strøm. Denne har fire kamre og kan dreies og snus for tømming. Kompostering kan oppnås ved temperaturer over 10 grader. Det er ikke lagt kabel for varmetilførsel.



⚠ 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Eier beskriver:

Det er dels oppmontert el-anlegg med fremlagte stikkontakter og uttak. Dette anlegget er ikke ferdigstilt. Når det gjelder elektro så er det som du så lagt kabel frem til hytta fra Rauma Energi, hvor kun fiberkabel delen pr. i dag er tilkoblet, dette ble utført av Rauma fiber.

Elektroarbeider vil bli ferdigstilt senest ved salg før overlevering og ansvarlig installatør er da;

Nøtterøy Elektropartner AS (or. Nr. 991 433 392)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier opplyser at han er elektroingeniør og har delvis utført elektrisk arbeid selv.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring og egeninnsats øker risikoen for at arbeidet ikke er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan medføre skjulte feil, brannfare og fare for liv og helse. Det anbefales at anlegget kontrolleres og dokumenteres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risiko og sikre forsvarlig utførelse. Eventuelle utbedringskostnader kan påløpe.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Det er blant annet brukt en del åpne skjøteledninger da anlegget ikke er ferdig. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Manglende samsvars og kontrollerklæringer på anlegget må utføres og dokumenteres for å lukke HMS avvik og sikre boligen mot brannfare.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er plassert 4 brannvarslere rundt om i boligen og brannslukningsapparat er på plass.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn dels på fjell, dels på sprengstein og dels på løse stein- og grove sandmasser.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Det er etablert drenerør med tilkobling fra taknedløp og avløp. Dette ledes videre til gråvann-/slamfangkum som dreneres via kammer og dreneringsmasser. Det er ikke vurdert at sålefundament eller grunnmur trenger full fuktisikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av såleblokkelementer fylt med betong og overliggende isolert betongplate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et lite høydedrag med fall i minst tre retninger, noe som leder vann bort fra grunnmur og grunn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Fremlagt inn i bolig men ikke tilkoblet vanntilførsel.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Hytta ligger i terrenget på en liten høyde uten tilkomstvei til boligen. Det må parkeres cirka 50 meter fra hytta om sommeren og 350 meter til parkeringsplass om vinteren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert vei helt inn til tomt som vanskeliggjør for rullestol eller funksjonshemming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres adkomstvei helt frem til tomten for å sikre tilgjengelighet for rullestolbrukere og personer med nedsatt funksjonsevne. Manglende adkomst kan medføre redusert tilgjengelighet og brudd på krav til universell utforming.

For å lukke avvik for universell tilkomst må vei til bolig etableres.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier opplyser at han er elektroingeniør og har delvis utført elektrisk arbeid selv.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

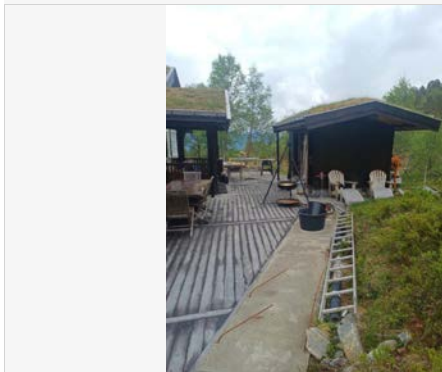
Tilstandsrapport

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for at radonsperren ikke har tilstrekkelig effekt og at det kan forekomme forhøyede radonverdier i boligen. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring og egeninnsats øker risikoen for at arbeidet ikke er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan medføre skjulte feil, brannfare og fare for liv og helse. Det anbefales at anlegget kontrolleres og dokumenteres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risiko og sikre forsvarlig utførelse. Eventuelle utbedringskostnader kan påløpe.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Det er blant annet brukt en del åpne skjøteledninger da anlegget ikke er ferdig. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod, redskap lager



Anvendelse

Oppbevaring utstyr og vedlager

Byggeår

2018

Kommentar

Ferdigstilt.

Standard

Enkelt reisverk i 48 x 148, kledd med enkelfaset panel, uinnredet. Sperrekonstruksjon med Torvtak.

Vedlikehold

Godt

Taktekking

Torvtak med underliggende papptekke og platonplast

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrer liggende på åser av tømmer, med underliggende panel som himling. Isolering med over- og underliggende bord, hvor siste lag fungerer som rupanel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Ansvarlig utførende:

Tilly Laft ved Jørn Tilly.

Firmaet har i dag ny adresse og navn, som er Tilly Sau og Laft, org.nr. 979 544 871.

Ytterveggene er oppført i tømmer av justerte materialer, dels forkonstrert på produksjonslager. Isolert med laftevatt mellom hvert reis og i hjørnene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, renovasjon of feiing	Kr.	2 271
EIENDOMSKATT	Kr.	5 340
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger

Bod, redskap lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod, redskap lager	Kr.	70 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 050 000

Kommentar

Fradrag forskrifts mangler bad. FORUTSATT GODKJENT EL-ANLEGG. - 150 000,- UTEN.

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 120 000
------------------------------------	------------	------------------

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

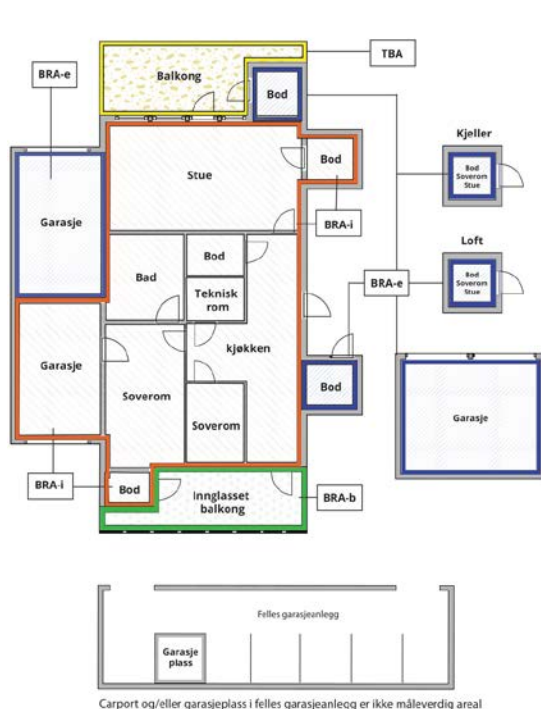
Hva er målverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



Intern bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Bod, redskap lager

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

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)				
Etasje	106			106		8	114
Hems							
SUM	106					8	114
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, peisstue, bad, badstue, entré, gang, soverom, soverom 2 med hems og soveplass, soverom 3		
Hems		Hems med soveplass	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på tegninger når det gjelder dels plassering og størrelse på baderom og badstue.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-arbeider og våtromsarbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke/ikke dokumentert ansvarlig søker og utførende på oppstartet våtromsarbeid for våtrom.

Når det gjelder elektro så er det som du så lagt kabel frem til hytta fra Rauma Energi, hvor kun fiberkabel delen pr. i dag er tilkoblet, dette ble utført av Rauma fiber.

El-anlegget er ikke godkjent og anses som midlertidig løsning i påvente på ferdigstilling og godkjenning av arbeidet.

Tiltakshaver/rekvirent melder følgende;

Elektroarbeider vil bli ferdigstilt senest ved salg før overlevering og ansvarlig installatør er da;

Nøtterøy Elektropartner AS (or. Nr. 991 433 392)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Jan Vidar Venaas	Takstingeniør
	Gjermund Sjøsaasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	52	61		0	712.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vengedalsvegen 0

Hjemmelshaver

Sjøsaasen Gjermund, Sjøsaasen Lill Berit Løyte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fjellhytte i Vengedalen, sentralt i Rauma kommune ett av Norges mest attraktive turområde hele året med utallige muligheter for turer og topturer til beins og med ski. Kort vei til flere langrennsløyper og Alpinanlegg i Skorgedalen.

Hytta har nydelig beliggenhet med fantastisk utsikt mot Vengetindene, Romsdalshorn, Blånebba og Romsdalseggen like ved. Mot vest og nord (Isfjorden, Grøvdalen mm.) Klauva, Kirketaket og Kjøvskartind.

Eiendommen ligger flott til på ett lite høydedrag nær vei og elv fra Vengdalsvannet. Det er kort vei til nærbutikker i Isfjorden og Åndalsnes sentrum. Det finnes utallige fantastiske turområder til fots og på ski i svært attraktivt turområde.

Hytta glir fint inn i terrenget, med flott og stor platting rundt hele fritidseiendommen.

Adkomstvei

Tilkomst fra E 139 Dombås og Ålesund, eller Riksvei 62 fra Molde. Cirka 1t og 15 min fra Molde og 1, 5 t fra Ålesund. Fra Isfjorden tar man av FV 177 til man kommer til krysset Vengdalsveien. Kort vei til parkering på sommer, felles parkering 350 m på vinterstid. Det er ingen bompenger for denne hytta, da dette eksisterer en rettighetstomtebruk for veien ved tomtekjøp.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet vann foreløpig, men det er tilrettelagt for dette. Vann bæres inn på nåværende tidspunkt.

Tilknytning avløp

Privat anlegg.

Regulering

Det finnes ingen reguleringsplan med detaljer for dette området.

Om tomten

Tomt på cirka 713 m2. Ligger vakkert på ett lite høydedrag cirka 30 m fra vei og 50 meter fra parkering sommer. 350 på vinterstid (Vengedalen parkering) Det er kort vei til vann fra elv. Det er innlagt rør for tilkobling for vann.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4	2026	Promille

Formuesverdi

1 335 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
FAKTURA RØRLEGGARBEIDR			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Bademiljø

BRØLLEGER OG RUTER PÅ SAMME STED

Brachne Sath AS
5300 ANDALSHØI

Forsikringsnr.: 981 403 862 MVA

GJERMUND SJØSAASEN
NYSTRANDVEGEN 205
2044 TORSGRUNN

NK 3642
2/8-18 for
betaling

Leveringsadresse:
HYTTE I VINGEDALEN

Faktura

Faktura nr.: 23379
Kundensr.: 15723
Fakturdato: 23.08.18
Forfall: 02.09.18
Ordre nr.: 510
Leveret dato: 06.08.18

FAKTURA GJELDER
DIVERSE KOBLINGER
UTFØRES I SLUTTEN AV UKE 32, ELLER BEGYNNELSEN AV UKE 33

Bestikkesles	Antall	Enh.	Enh. pris	Skatt	Belast.
MEDGATT MATERIELL					100,00
40 mm x 45° PP-VT bend	2,0	stk	50,00	10,0%	18,00
8 x 60 mm, kombikrue, ELZ	4,0	stk	8,22	10,0%	141,00
21 - 27 mm Proclamp skruer	4,0	stk	30,30	10,0%	925,40
1/2" x 10mm fordelingsskruer	2,0	stk	515,61	10,0%	58,04
1/2" mess anslutningsrør	2,0	stk	32,74	10,0%	92,74
3/4" x 1/2" mess anslutningsrør	2,0	stk	51,52	10,0%	60,30
1/2" mess T-rør	2,0	stk	89,20	10,0%	1 856,34
15 x 1/2" FPL-pex koblingssett	1,0	stk	114,50	10,0%	15,00
10 x 1/2" FPL, sluttstykke	10,0	stk	8,38	10,0%	89,38
15mm x 1/2" FPL, oppussing	2,0	stk	77,78	10,0%	1 031,04
3/4" x 1/2" fordeling 3 WTR	1,0	stk	572,80	10,0%	51,92
10 mm x 1/2" FPL, bykkesutløser	2,0	stk	28,84	10,0%	27,36
10mm x 1/2" FPL, korus 1/2" mull	2,0	stk	15,20	10,0%	82,18
1/2" x 1/2" FPL kropp 1/2" union	2,0	stk	45,90	10,0%	152,32
1/2" x 1/2" FPL kropp 1/2" innfat	2,0	stk	84,62	10,0%	167,00
1/2" x 1/2" FPL kropp 1/2" union	4,0	stk	40,55	10,0%	82,42
1/2" x 1/2" FPL, kropp 1/2" innfat	1,0	stk	91,58	10,0%	630,36
1/2" x 1/2" FPL, kropp 1/2" innfat	2,0	stk	355,20	10,0%	131,38
15mm x 1/2" veggbox G&S M74	2,0	stk	72,99	10,0%	42,81
3/4" lokk for fordeling	3,0	stk	15,85	10,0%	82,08
Dobbeltklemmer 625mm varer	1,0	stk	91,20	10,0%	254,88
FLASKEVANNLÅS 1 1/4" x 40 HVT	1,0	stk	263,20	10,0%	50,00
BF CLICKVENTIL 2-DELT		RS	50,00		
Forbruksmateriell					
MEDGATT ARBEID					5 530,00
ARBEID - ORD. TID	7,0	TIM	790,00		2 800,00
LÆRLING - ORD. TID	7,0	TIM	400,00		125,00
SERVICEBIL	1,0	STK	125,00		
TOTALT EKSKL. MVA					14 614,00
FAKTURAGEBYR					80,00
Ørsmvning					0,40
MERVERDIAVGIFT 25,0%					3 673,00
TOTALT INKL. MVA					18 368,00

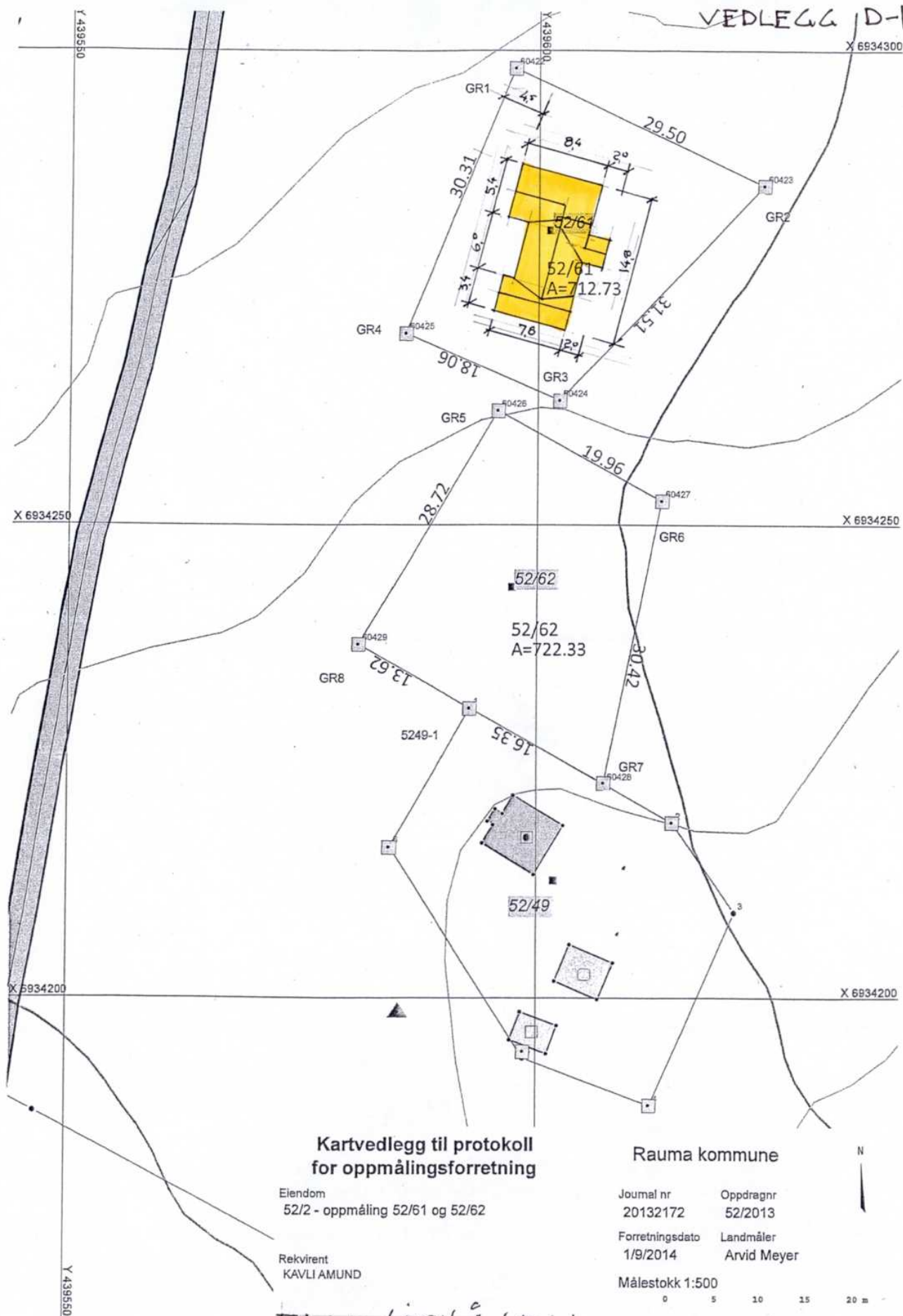
Alle våre fakturer er overført til Auctor. Ved å sen betaling slipper du å betale renter og gebyrer for fakturans forfallidato.

BETALINGSINFORMASJON

Kundensr.: 15723
GJERMUND SJØSAASEN

Faktura nr.: 23379
Fakturdato: 23.08.18
Forfall: 02.09.18

Kontonr.: 96552552374
KID nr.: 000157230233791
Å betale: 18 368,00



FAM. SJØSÅSEN
HYTTE 52/61
SITUASJONSPLAN

M=1:500

T. Gjestland Arkitektkontor
Stangsgt. 6
3916 PORSGRUNN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	15/628 – 8	Torbjørn Lillebø	GB - 52/61	26.07.2017

Sak: 212/2017 - Ferdigattest for fritidsbolig på gnr/bnr 52/61, Vengedalen

SAKSOPPLYSNINGER:

Gnr/bnr: 52/61/	Byggested: Vengedalen
Bruk/formål: Fritidsbolig	Tiltakets art: Nybygg
Ansvarlig søker: T. Gjestland Arkitektkontor v/T. Gjestland	Tiltakshaver: 52
Antall bruksenheter: 1	Bruksareal: 106 m ² ^{*)} Kommunens tall for føring i Matrikkelen.

Det vises til søknad om ferdigattest for fritidsbolig på gnr/bnr 52/61 mottatt 04.07.2017. Byggetillatelse for tiltaket er gitt den 07.04.2015, som sak 96/2015.

VEDTAK:

Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved ferdigattest for fritidsbolig på gnr/bnr 52/61, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet som sak 212/2017.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 07.04.2015. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler som hindrer ferdigattest.

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

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

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

Med hilsen

Torbjørgh Lillebø
Avdelingsleder Forvaltning
direkte tlf.nr. 71166646

Mottakere:

T. Gjestland Arkitektkontor	Stangsgt. 6	3916	PORSGRUNN
-----------------------------	-------------	------	-----------

Eiendom	1539 52/61		
Utskriftsdato	19.03.2025	Antall datasett	95

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

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

9 Berørte datasett

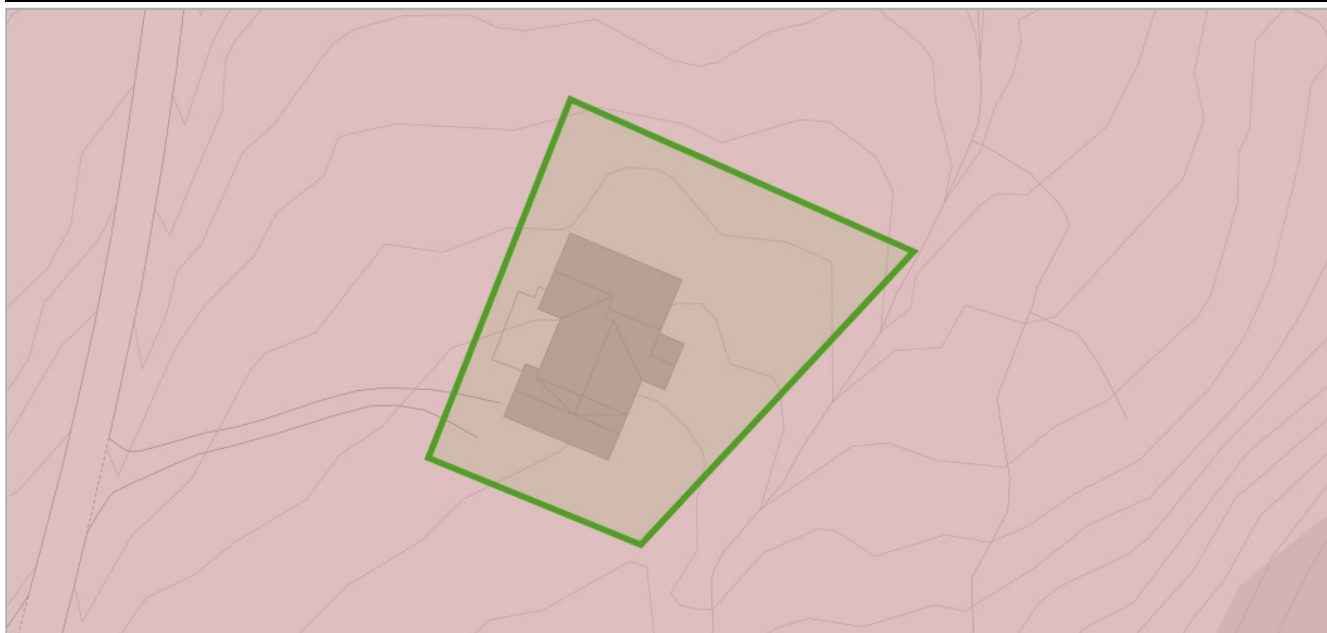
- ❗ Aktsomhetskart for jord og flomskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vannforekomster
- ❗ Vernskog
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleir
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleir
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Vindkraft

Aktsomhetskart for jord og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

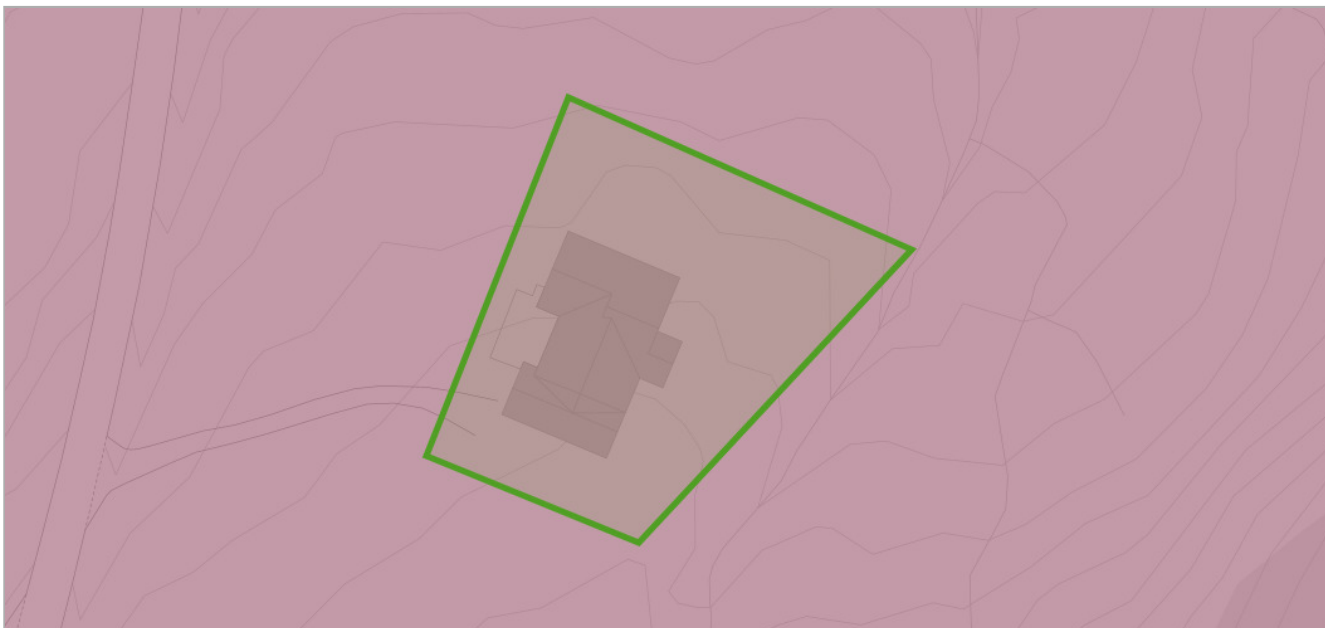
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_rve_6_potensielteskredfareområde
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	18.03.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

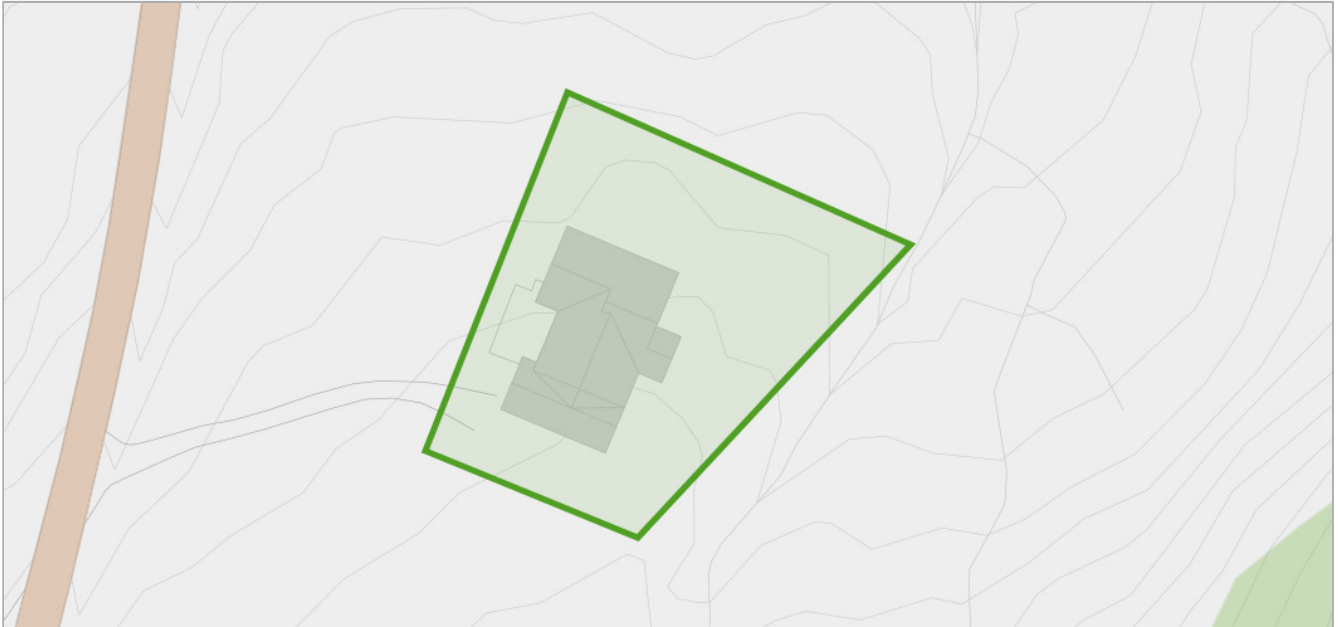
Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

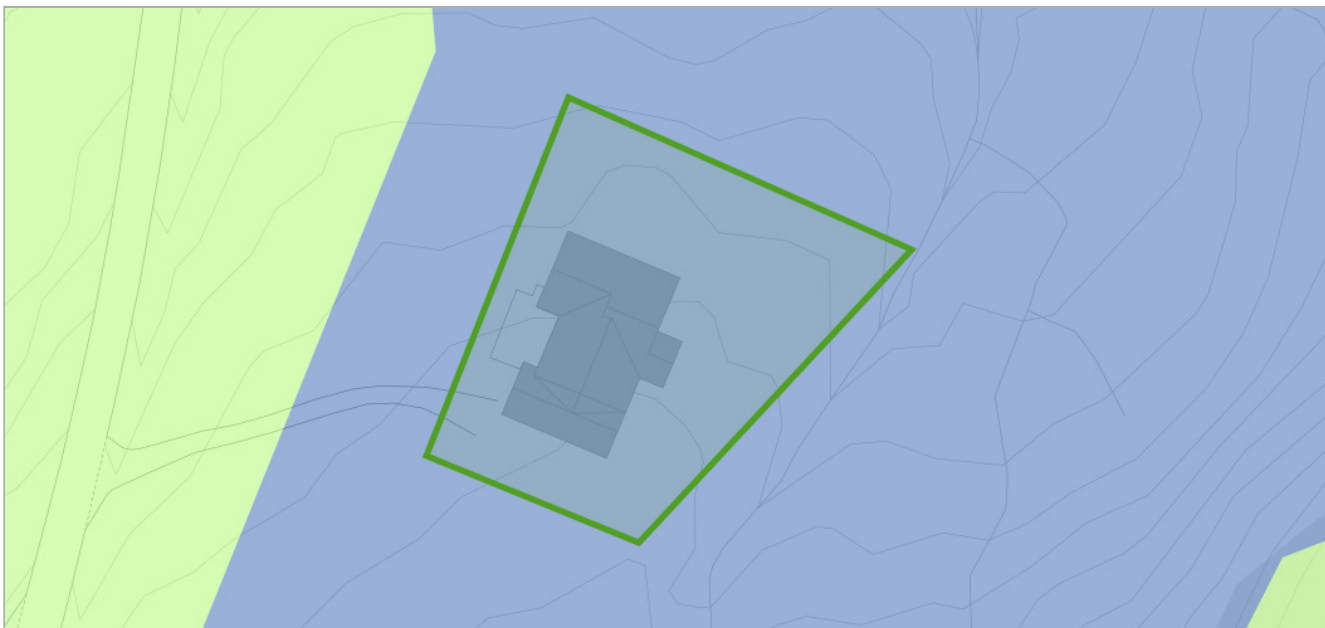
Tegnforklaring

Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Middels	Ikke tresatt

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

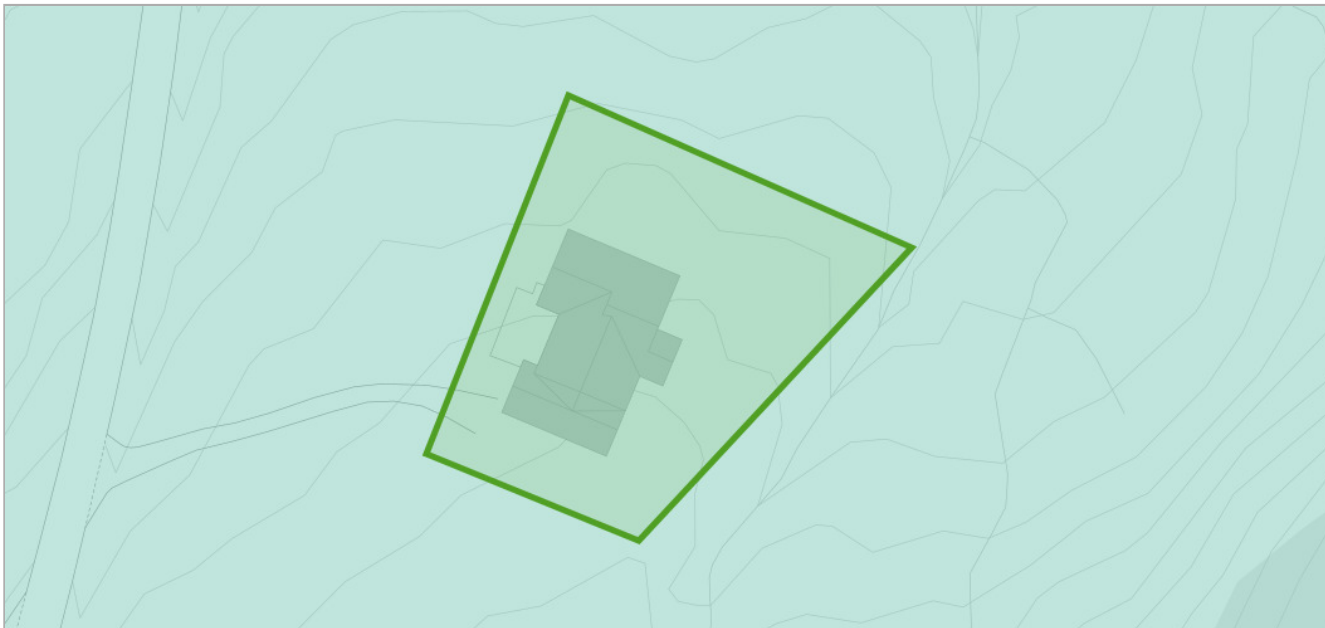
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

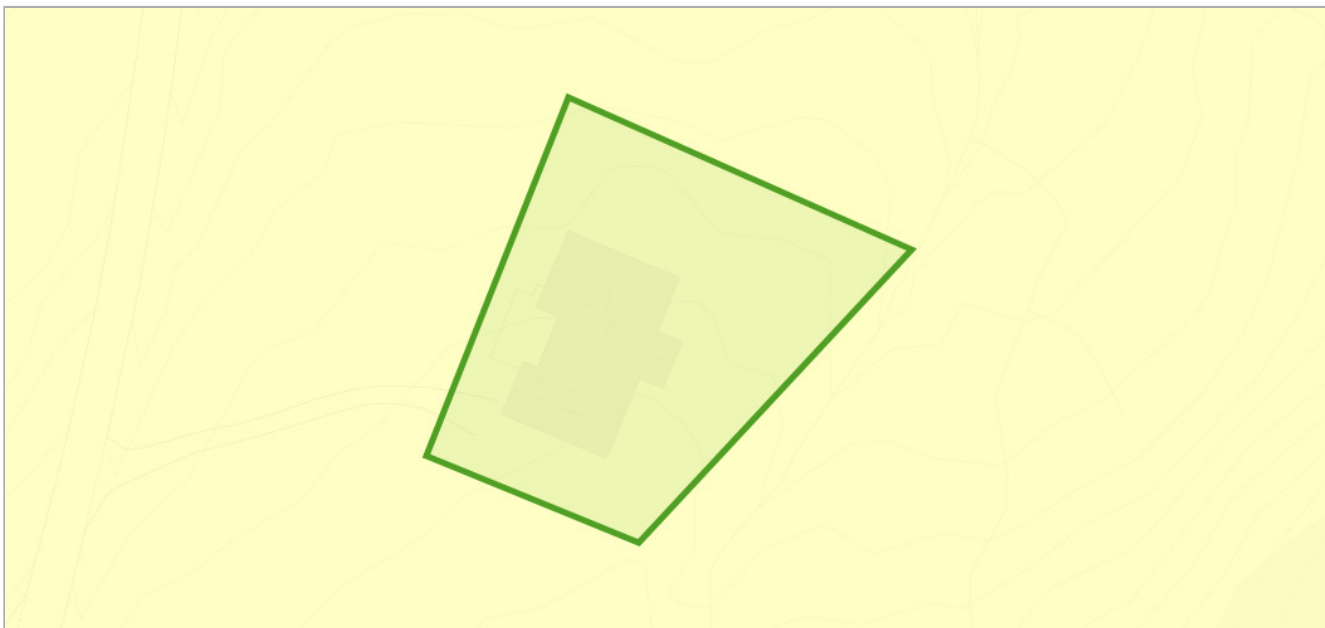
Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Dypt nedskåret dallandskap under skoggrensen

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

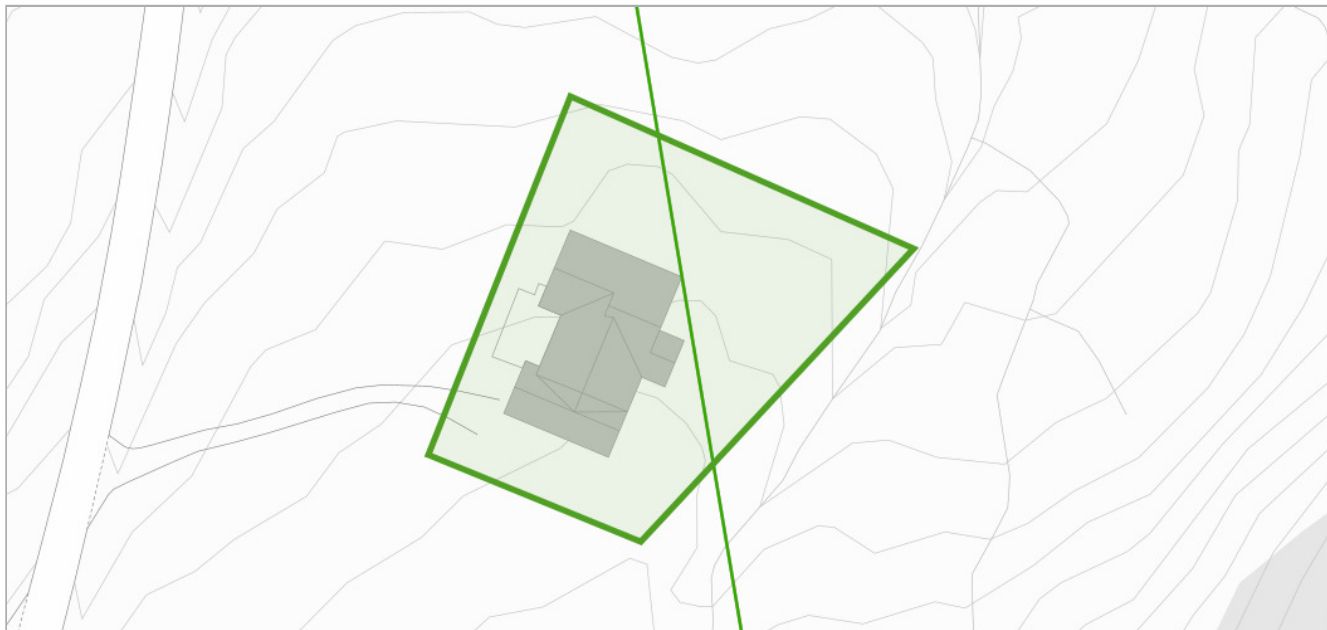
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Vannforekomster

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Godt potensial

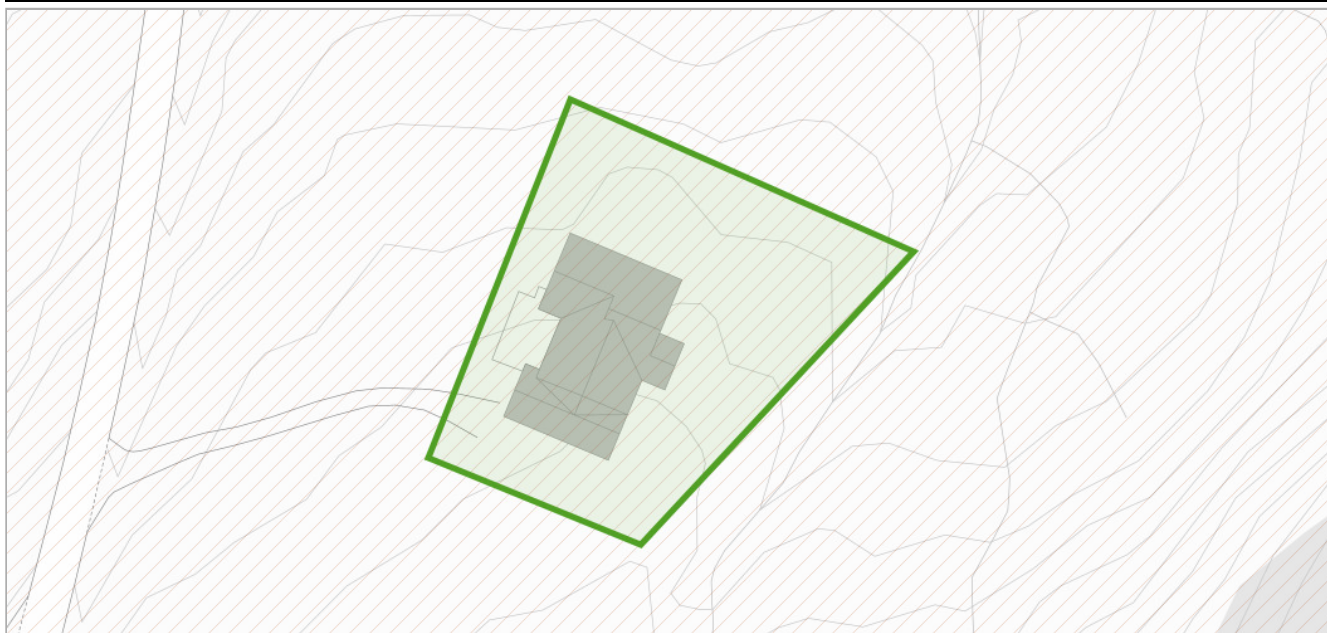
Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Venjeåa bekkefelt	Møre og Romsdal FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Venjeåa bekkefelt	Møre og Romsdal FK	God	Naturlig

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	19.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

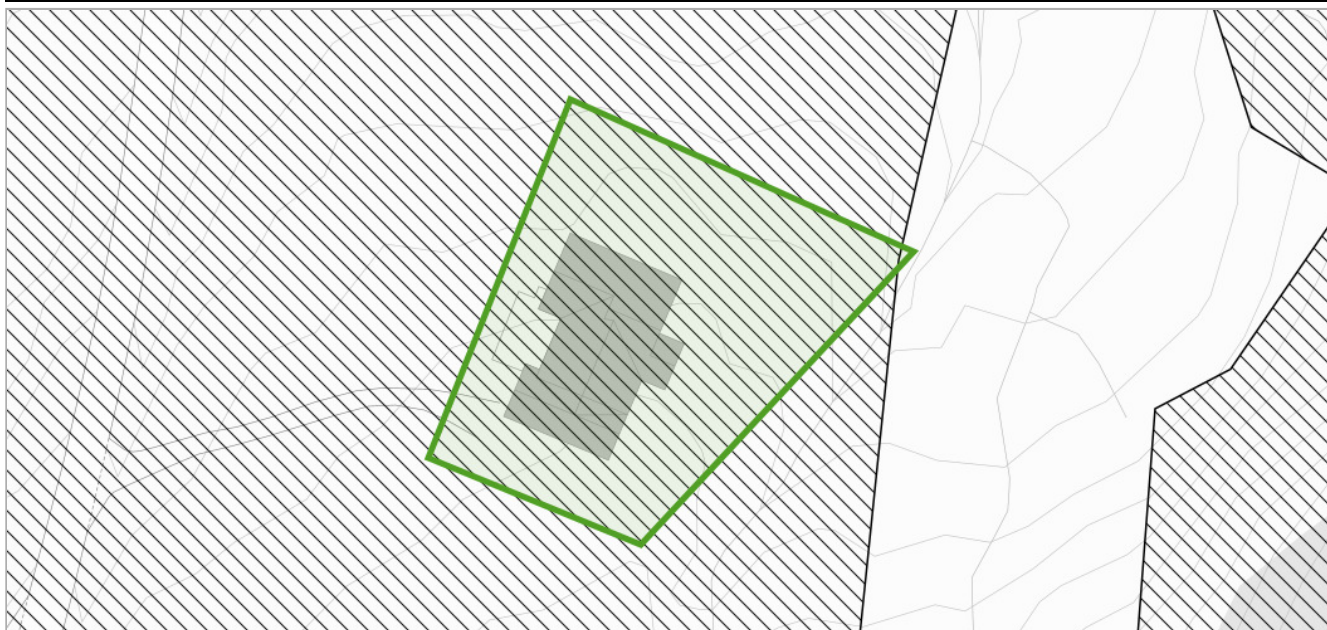
Tegnforklaring

Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
Vinjeåa	Vengåa

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Doknr: 3457 Tinglyst: 21.05.2002 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

21 MAI 2002

ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 3457

Vedlegg 4

**FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR DOVREFJELL. VERN AV
DALSIDA LANDSKAPSVERNOMRÅDE I NESSET OG RAUMA
KOMMUNER I MØRE OG ROMSDAL FYLKE OG I LESJA KOM-
MUNE I OPPLAND FYLKE.**

Fastsatt ved kronprinsregentens resolusjon av 3. mai 2002 med hjemmel i lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern § 5 og § 6, jf. §§ 21, 22 og 23. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1 AVGRENSING

Landskapsvernområdet berører følgende gnr/bnr:

Neset kommune: 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 79/12, 79/34, 79/37, 80/1, 80/2, 80/3, 80/4, 81/1, 81/3, 81/4, 123/1 (Eresfjord og Vistdal statsallmenning).

Rauma kommune: 43/14, 43/16, 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/14, 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 49/20, 49/21, 49/22, 49/23, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/15, 53/1, 53/2, 53/3, 53/5, 53/6, 53/7, 53/10, 53/11, 53/13, 53/14, 65/1, 65/2, 66/1, 66/3, 66/4, 67/1, 67/2, 67/3, 67/5, 67/9, 67/12, 67/13, 67/17, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/6, 69/12, 70/1, 70/2, 70/4, 70/6, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 72/1, 72/4, 72/5, 73/1, 74/1, 75/5, 75/6, 75/7, 76/1, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/10, 77/19, 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/15, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 79/16, 80/1, 80/2, 202/2 (Hen statsallmenning), 202/4 (Grytten statsallmenning, øst).

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, 62/2, 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, 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, 156/1 (Dalsida statsallmenning).

Landskapsvernområdet dekker et areal på 644,9 km². Grensene for landskapsvernområdet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:150.000, datert Miljøverndepartementet april 2002. De nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkes i marka og knekkpunktene skal koordinatfestes.

Kartet og verneforskriften blir oppbevart i Nesset, Rauma og Lesja kommuner, hos Fylkesmennene i Møre og Romsdal og Oppland, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

§ 2 FORMÅL

Formålet med Dalsida landskapsvernområde er å:

1. Ta vare på et egenartet og vakkert naturlandskap med kulturminner etter fangst og beitebruk.
2. Ta vare på et sammenhengende leveområde til villreinen i Snøhettaområdet.
3. Ta vare på geologiske forekomster og landskapsformer.

§ 3 VERNEBESTEMMELSER

1. Landskapet

- 1.1 Området er vernet mot alle tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre el-

ten pkt. 1.2 og 1.3 er det forbud mot inngrep som oppføring, påbygging og ombygging av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, vassdragsregulering, oppdemninger, inngjerding av utmarksarealer, oppdyrking og beitekultivering, treslagskifte, drenering og annen form for tørrelegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftledninger, bergverksdrift og annen form for grave-, sprengnings- eller borearbeider, sprøyting med kjemiske midler, plassering av campingvogner og bobiler, riving av seteranlegg, etablering og merking av turstier, forurensing og forsøpling. Opplistingen er ikke uttømmende.

Fylkesmannen avgjør i tvilstilfeller om et tiltak kan endre landskapets art eller karakter vesentlig.

1.2 Bestemmelsene i 1.1 er ikke til hinder for:

- a) Drift av eksisterende setervoller, når det ikke er i strid med verneformålet.
- b) Vedlikehold av eksisterende bygninger, veger, anlegg, gjerder o.l. Alt vedlikeholdsarbeid på bygninger skal ta utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Arbeidet skal ikke medføre endringer av størrelsen eller eksteriøret på bygninger. Eksisterende veier og andre anlegg kan vedlikeholdes slik at dagens standard opprettholdes.
- c) Uttak av løsmasser til vegvedlikehold fra områder som er spesielt avsatt til formålet gjennom forvaltningsplan.
- d) Hensetting/parkering av campingvogner og bobiler på areal som er spesielt avsatt til formålet gjennom forvaltningsplan.
- e) Vedlikehold av merka stier, løyper, bruer og skilt. Forvaltningsmyndigheten kan nekte merking av stier dersom det er nødvendig i forhold til verneformålet.
- f) Drift og vedlikehold av eksisterende energi- og kraftanlegg.
- g) Nødvendig istandsetting ved akutt utfall. Ved bruk av motorisert transport skal det i etterkant sendes melding til vedkommende forvaltningsmyndighet,
- h) Oppgradering/fornyelse av kraftledninger for heving av spenningsnivå og øking av linjetverrsnitt når dette ikke forutsetter vesentlige fysiske endringer i strid med verneformålet.

1.3 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- a) Oppføring av nye bygninger til landbruksvirksomhet og som ikke er i strid med verneformålet.
- b) Ombygginger og restaurering av eksisterende bygninger.
- c) Mindre tilbygg til eksisterende bygninger.
- d) Gjenoppføring av bygninger som går tapt ved brann eller naturskade.
- e) Gjenopptakelse av jordbruksdrift eller seterdrift på nedlagte setervoller.
- f) Oppdyrking/beitekultivering av nye arealer.
- g) Omlegging og opprusting av veier for jord- og skogbruksformål.

- h) Riving av seteranlegg.
- i) Gjerdning i utmark og bygging av sankekveer.
- j) Masseuttak og massedeponering.
- k) Opparbeiding og merking av nye turstier og løyper.
- l) Oppgradering/fornyelse av kraftledninger som ikke faller inn under pkt. 1.2 h)
- m) Framføring av nye kraftlinjer, kabler eller telelinjer.

2. Plantelivet.

- 2.1 Nye plantearter må ikke innføres.
- 2.2 Endring i sammensetning av treslag ved skogkultur, felling av særmerkte og dekorative tre, felling av furu med brannlyer eller gadder og døde trær som er med på å prege landskapet er forbudt.
- 2.3 Hogst av flater over 3 daa. er forbudt.
- 2.4 Beiting er tillatt.

3. Dyrelivet.

- 3.1 Jakt, fangst og fiske er tillatt etter gjeldende lovverk.
- 3.2 Nye dyrearter må ikke innføres. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til utsetting av fisk fra lokale fiskestammer der dette er gjort tidligere.

4. Ferdsel.

- 4.1 All ferdsel skal skje hensynsfullt og varsomt slik at det ikke skjer skade på landskap, kulturminner eller naturmiljø. Dyrelivet må ikke forstyrres.
- 4.2 Innenfor nærmere avgrensede deler av landskapsvernområdet kan Direktoratet for naturforvaltning ved forskrift regulere eller forby ferdsel som kan være til skade for kulturminner eller naturmiljøet.

Bestemmelsen i pkt. 4.2 gjelder ikke i forbindelse med militær operativ virksomhet, politi-, rednings-, brannvern-, oppsyns- og forvaltningsoppgaver.

5. Motorisert ferdsel.

- 5.1. Motorisert ferdsel til lands og til vanns og landing med luftfartøy er forbudt.

5.2. Bestemmelsen i 5.1 er ikke til hinder for:

- a) Motorisert ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet, politi-, rednings-, brannvern-, oppsyns- og forvaltningsoppgaver.
- b) Motorferdsel på bilveg.

- c) Motorferdsel i forbindelse med tillatt hogst. For slik transport skal det legges vekt på å unngå terrengskader, vegetasjonsslitasje og forstyrrelse av dyrelivet.
- d) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med landbruksdrift på og ved innmark.
- e) Motorferdsel i forbindelse med vedlikehold og drift av veier og kraftanlegg, herunder kraftledninger, anleggsveier, luker og dammer.
- f) Motorisert transport av felt elg og hjort under skoggrensen.

5.3 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- a) Øvelseskjøring på vinterføre til formål nevnt i pkt. 5.2 a).
- b) Utkjøring av saltsteiner vinterstid i regi av det enkelte beitelag.
- c) Luft- og snøscootertransport av brensel, materialer, utstyr og proviant til setrer, buer, hytter m.m.
- d) Motorferdsel på vinterføre som er nødvendig for drift av turistanlegg som ikke ligger til brøytet bilveg.
- e) Motorferdsel i forbindelse med opparbeiding, merking og preparering av skiløyper og skibakker.

§ 4 GENERELLE UNNTAKSBESTEMMELSER

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra vernebestemmelsene når formålet med vernet krever det, for vitenskapelige undersøkelser, for arbeid eller tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i andre særlige tilfeller, når dette ikke strider mot formålet med vernet.

§ 5 FORVALTNINGSPLAN

Forvaltningsmyndigheten kan iverksette tiltak for å fremme formålet med vernet. Det skal utarbeides en forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for oppsyn, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon m.m. Forvaltningsplanen skal godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning.

§ 6 FORVALTNINGSMYNDIGHET

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som er forvaltningsmyndighet for landskapsvernområdet.

§ 7 RÅDGIVENDE UTVALG

Det kan opprettes et rådgivende utvalg for forvaltningen av landskapsvernområdet.

§ 8 IKRAFTTREDELSE

Denne forskriften trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes
8/5 Sidsel Kistoffen

Direktoratet for **naturforvaltning**

Romsdal tingrett
Fylkeshuset
6404 Molde

Deres ref.:

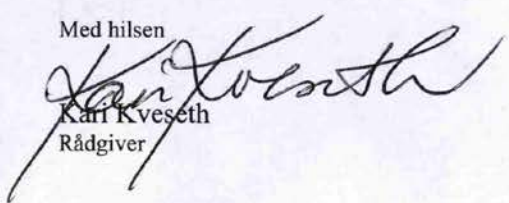
Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
03/146 AREA-NP-KKVArkivkode:
423.5/15Dato:
13.10.2004**Tinglysning av vedtak om endring av verneforskriften for Dalsida landskapsvernområde, Nesset, Rauma og Lesja kommuner, Møre og Romsdal og Oppland fylker.**

Direktoratet for naturforvaltning har den 13.10.2004 endret verneforskriften for Dalsida landskapsvernområde, Nesset, Rauma og Lesja kommuner, Møre og Romsdal og Oppland fylker.

Direktoratet for naturforvaltning ber om at vedtaket blir tinglyst på berørte eiendommer.

Tinglysningsgebyr på kr. 1.690,- blir overført med det første.

Med hilsen


Karl Kveseth
RådgiverDoknr: 8661 Tinglyst: 27.10.2004 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Endringsforskrift for Dalsida landskapsvernområde av 13.10.2004
Endret verneforskrift for Dalsida landskapsvernområde

TINGLYST

27 OKT. 2004

ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 8661

Vedlegg 1

**Forskrift om verneplan for Dovrefjell, vedlegg 4, vern av Dalsida
landskapsvernområde, Nesset, Rauma og Lesja kommuner, Møre og
Romsdal og Oppland.**

Fastsatt ved Kronprinsreg.res. 3. mai 2002 med hjemmel i lov av 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern § 5 og § 6, jf. § 21, § 22 og § 23. Fremmet av Miljøverndepartementet. Endret av Direktoratet for naturforvaltning 13. oktober 2004 med hjemmel i kgl.res. av 3. juli 1987 nr. 572 om delegering av myndighet etter naturvernloven m.v. til Miljøverndepartementet for fredningsvedtak, og delegasjonsbrev fra Miljøverndepartementet av 3. november 1988.

§ 1. Avgrensing

Landskapsvernområdet berører følgende gnr./bnr.:

Nesset kommune: 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 79/12, 79/34, 79/37, 80/1, 80/2, 80/3, 80/4, 81/1, 81/3, 81/4, 123/1 (Eresfjord og Vistdal statsallmenning).

Rauma kommune: 43/14, 43/16, 48/1, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/14, 49/1, 49/2, 49/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17, 49/18, 49/20, 49/21, 49/22, 49/23, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/15, 53/1, 53/2, 53/3, 53/5, 53/6, 53/7, 53/10, 53/11, 53/13, 53/14, 56/1, 56/2, 56/3, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 57/10, 65/1, 65/2, 66/1, 66/3, 66/4, 67/1, 67/2, 67/3, 67/5, 67/9, 67/12, 67/13, 67/17, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/6, 69/12, 70/1, 70/2, 70/4, 70/6, 71/1, 71/2, 71/3, 71/4, 72/1, 72/4, 72/5, 73/1, 74/1, 75/5, 75/6, 75/7, 76/1, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/10, 77/19, 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/15, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 79/8, 79/9, 79/10, 79/11, 79/16, 80/1, 80/2, 202/2 (Hen statsallmenning), 202/4 (Grytten statsallmenning, øst).

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, 62/2, 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, 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, 156/1 (Dalsida statsallmenning).

Landskapsvernområdet dekker et areal på 644,9 km². Grensene for landskapsvernområdet framgår av kart i målestokk 1:150.000, datert Miljøverndepartementet april 2002. De nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal avmerkes i marka og knekkpunktene skal koordinatfestes.

Kartet og verneforskriften blir oppbevart i Nesset, Rauma og Lesja kommuner, hos Fylkesmennene i Møre og Romsdal og Oppland, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

§ 2. Formål

Formålet med Dalsida landskapsvernområde er å:

1. Ta vare på et egenartet og vakkert naturlandskap med kulturminner etter fangst og beitebruk.
2. Ta vare på et sammenhengende leveområde til villreinen i Snøhettaområdet.
3. Ta vare på geologiske forekomster og landskapsformer.

§ 3. Vernebestemmelser

1. Landskapet

- 1.1 Området er vernet mot alle tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på landskapets art eller karakter. Med de unntak som følger av forskriften pkt. 1.2 og 1.3 er det forbud mot inngrep som oppføring, påbygging og ombygging av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, vassdragsregulering, oppdemninger, inngjerding av utmarksarealer, oppdyrking og beitekulturivering, treslagskifte, drenering og annen form for tørrelgging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftledninger, bergverksdrift og annen form for grave-, sprengnings- eller borearbeider, sprøyting med kjemiske midler, plassering av campingvogner og bobiler, riving av seteranlegg, etablering og merking av turstier, forurensing og forsøpling. Opplistingen er

ikke uttømmende.

Fylkesmannen avgjør i tvilstilfeller om et tiltak kan endre landskapets art eller karakter vesentlig.

1.2 Bestemmelsene i 1.1 er ikke til hinder for:

- a) Drift av eksisterende setervoller, når det ikke er i strid med verneformålet.
- b) Vedlikehold av eksisterende bygninger, veger, anlegg, gjerder o.l. Alt vedlikeholdsarbeid på bygninger skal ta utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Arbeidet skal ikke medføre endringer av størrelsen eller eksteriøret på bygninger.
Eksisterende veier og andre anlegg kan vedlikeholdes slik at dagens standard opprettholdes.
- c) Uttak av løsmasser til vegvedlikehold fra områder som er spesielt avsatt til formålet gjennom forvaltningsplan.
- d) Hensetting/parkering av campingvogner og bobiler på areal som er spesielt avsatt til formålet gjennom forvaltningsplan.
- e) Vedlikehold av merka stier, løyper, bruer og skilt. Forvaltningsmyndigheten kan nekte merking av stier dersom det er nødvendig i forhold til verneformålet.
- f) Drift og vedlikehold av eksisterende energi- og kraftanlegg.
- g) Nødvendig istandsetting ved akutt utfall. Ved bruk av motorisert transport skal det i etterkant sendes melding til vedkommende forvaltningsmyndighet.
- h) Oppgradering/fornyelse av kraftledninger for heving av spenningsnivå og øking av linjetverrsnitt når dette ikke forutsetter vesentlige fysiske endringer i strid med verneformålet.

1.3 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- a) Oppføring av nye bygninger til landbruksvirksomhet og som ikke er i strid med verneformålet.
- b) Ombygginger og restaurering av eksisterende bygninger.
- c) Mindre tilbygg til eksisterende bygninger.
- d) Gjenoppføring av bygninger som går tapt ved brann eller naturskade.
- e) Gjenopptakelse av jordbruksdrift eller seterdrift på nedlagte setervoller.
- f) Oppdyrking/beitekulivering av nye arealer.
- g) Omlegging og opprusting av veier for jord- og skogbruksformål.
- h) Riving av seteranlegg.
- i) Gjerdning i utmark og bygging av sankekeveer.
- j) Masseuttak og massedeponering.
- k) Opparbeiding og merking av nye turstier og løyper.
- l) Oppgradering/fornyelse av kraftledninger som ikke faller inn under pkt. 1.2 h)
- m) Framføring av nye kraftlinjer, kabler eller telelinjer.

2. Plantelivet

- 2.1 Nye plantearter må ikke innføres.
- 2.2 Endring i sammensetning av treslag ved skogkultur, felling av særmerkte og dekorative tre, felling av furu med brannlyer eller gadder og døde trær som er med på å prege landskapet er forbudt.
- 2.3 Hogst av flater over 3 daa. er forbudt.
- 2.4 Beiting er tillatt.
3. *Dyrelivet*
 - 3.1 Jakt, fangst og fiske er tillatt etter gjeldende lovverk.
 - 3.2 Nye dyrearter må ikke innføres. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til utsetting av fisk fra lokale fiskestammer der dette er gjort tidligere.
4. *Ferdse*
 - 4.1 All ferdsel skal skje hensynsfullt og varsomt slik at det ikke skjer skade på landskap, kulturminner eller naturmiljø. Dyrelivet må ikke forstyrres.
 - 4.2 Innenfor nærmere avgrensede deler av landskapsvernområdet kan Direktoratet for naturforvaltning ved forskrift regulere eller forby ferdsel som kan være til skade for kulturminner eller naturmiljøet.

Bestemmelsen i pkt. 4.2 gjelder ikke i forbindelse med militær operativ virksomhet, politi-, rednings-, brannvern-, oppsyns- og forvaltningsoppgaver.
5. *Motorisert ferdsel*
 - 5.1 Motorisert ferdsel til lands og til vanns og landing med luftfartøy er forbudt.
 - 5.2 Bestemmelsen i 5.1 er ikke til hinder for:
 - a) Motorisert ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet, politi-, rednings-, brannvern-, oppsyns- og forvaltningsoppgaver.
 - b) Motorferdsel på bilveg.

Veien til Mardalsbotn innenfor Johanhytta skal ikke brøytes i perioden 01.12 - 01.06.
 - c) Motorferdsel i forbindelse med tillatt hogst. For slik transport skal det legges vekt på å unngå terrengskader, vegetasjonsslitasje og forstyrrelse av dyrelivet.
 - d) Nødvendig motorferdsel i forbindelse med landbruksdrift på og ved innmark.
 - e) Motorferdsel i forbindelse med vedlikehold og drift av veier og kraftanlegg, herunder kraftledninger, anleggsveier, luker og dammer.
 - f) Motorisert transport av felt elg og hjort under skoggrensen.
 - 5.3 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:
 - a) Øvelseskjøring på vinterføre til formål nevnt i pkt. 5.2 a).
 - b) Utkjøring av saltsteiner vinterstid i regi av det enkelte beitelag.
 - c) Luft- og snøscootertransport av brensel, materialer, utstyr og proviant til setrer, buer, hytter m.m.

- d) Motorferdsel på vinterføre som er nødvendig for drift av turistanlegg som ikke ligger til brøytet bilveg.
- e) Motorferdsel i forbindelse med opparbeiding, merking og preparering av skiløyper og skibakker.

§ 4. Generelle unntaksbestemmelser

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra vernebestemmelsene når formålet med vernet krever det, for vitenskapelige undersøkelser, for arbeid eller tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i andre særlige tilfeller, når dette ikke strider mot formålet med vernet.

§ 5. Forvaltningsplan

Forvaltningsmyndigheten kan iverksette tiltak for å fremme formålet med vernet. Det skal utarbeides en forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for oppsyn, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon m.m. Forvaltningsplanen skal godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning.

§ 6. Forvaltningsmyndighet

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som er forvaltningsmyndighet for landskapsvernområdet.

§ 7. Rådgivende utvalg

Det kan opprettes et rådgivende utvalg for forvaltningen av landskapsvernområdet.

§ 8. Ikrafttredelse

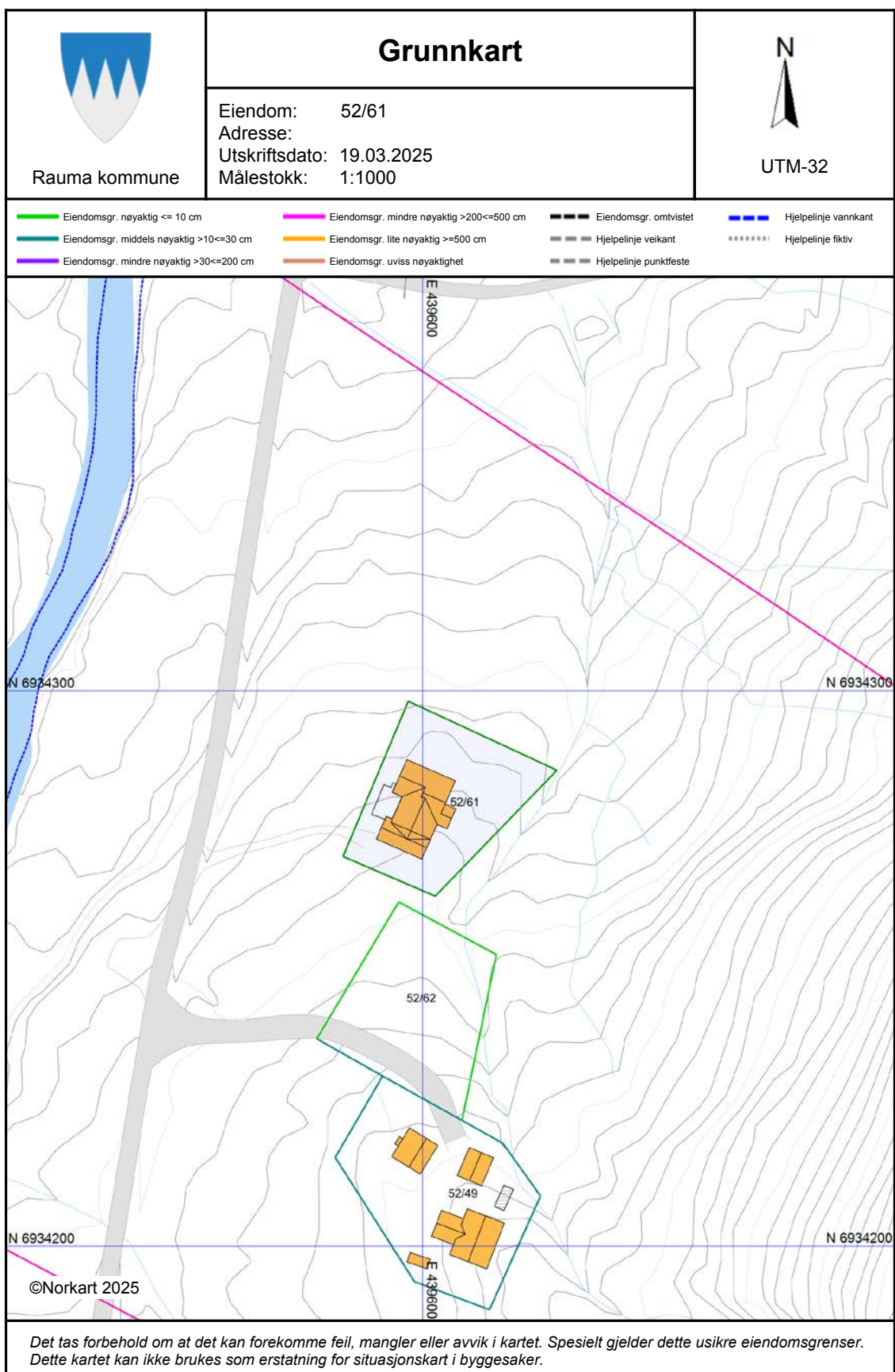
Denne forskriften trer i kraft straks.

TINGLYST

27 OKT. 2004

ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 8661

- Gm. 48/3 og 50/6 i Rauma er sammenføyd med gm. 48/2.
- Gmr. 49/7 er sammenføyd med gm. 49/8.
- Gmr. 49/9 og 14 er sammenføyd med gm. 50/5
- Gm. 49/17 er ikke registrert
- Gmr. 52/5 er sammenføyd med gm. 52/2
- Gmr. 79/5 er sammenføyd med gm. 79/1.



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt 1	Beregnet areal	712.7
Etablert dato	20.02.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.09.2014 17.02.2015	13/2172	Tinglyst 25.02.2015	52/2 (-712,7), 52/61 (712,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6934281.05	439601.21		Ja	712.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SJØSAASEN LILL B LØYTE F021065*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYSTRANDVEGEN 205 3944 3944 PORSGRUNN	Bosatt (B)
SJØSAASEN GJERMUND F251063*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYSTRANDVEGEN 205 3944 3944 PORSGRUNN	Bosatt (B)

Adresse

Matrikkeladresse: 52/61/0/0

Adressetilleggsnavn: Venjesdalen

Poststed	6320 ISFJORDEN	Kirkesogn	08010803 Hen
Grunnkrets	308 Dale	Tettsted	
Valgkrets	2 ISFJORDEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300520356		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	26.07.2017

1: Bygning 300520356: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 26.07.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	106
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	106
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	106
Avløp		Bebygd areal	130
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

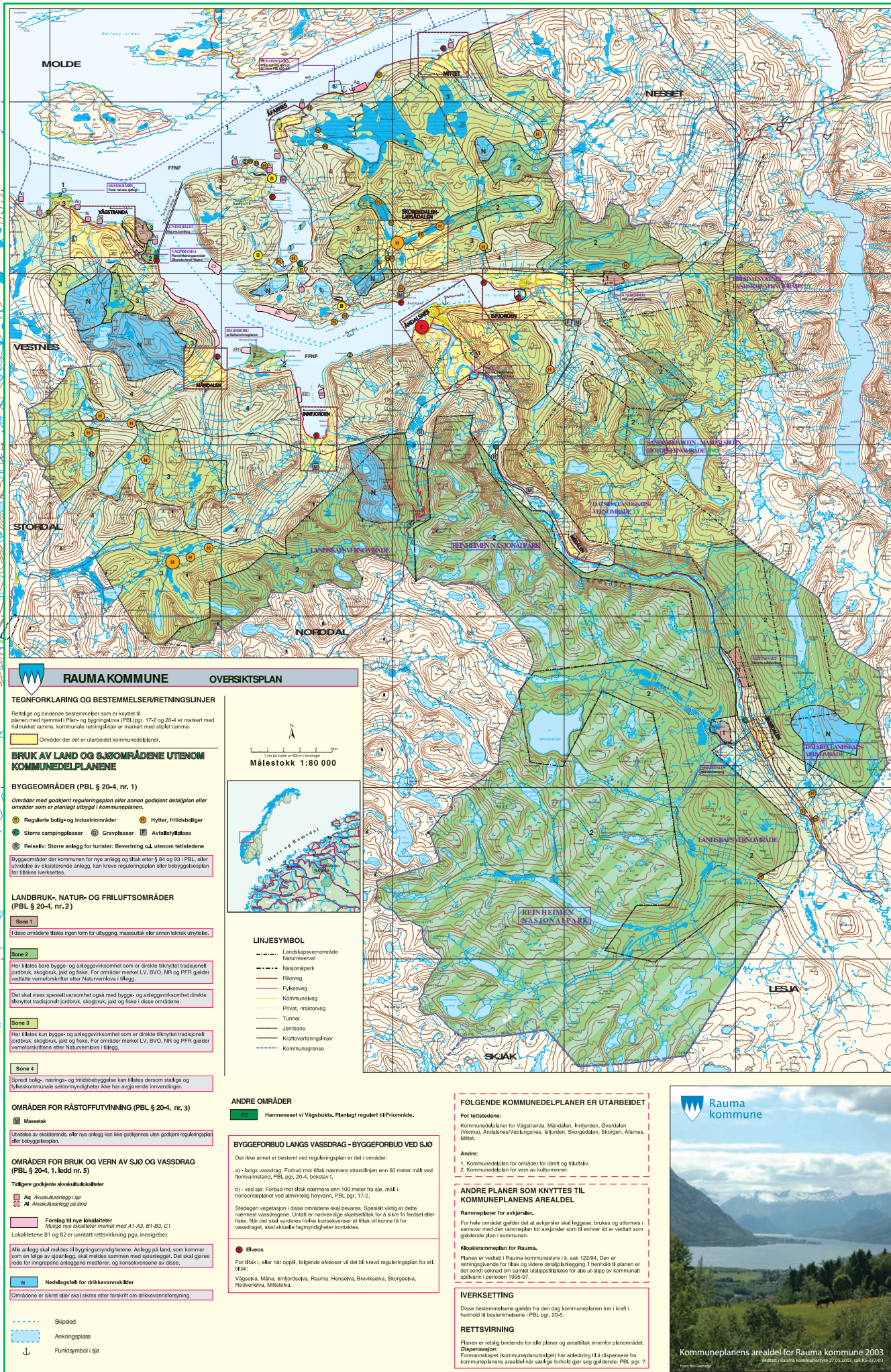
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.04.2015	28.09.2015
Ferdigattest	26.07.2017	22.11.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	1539-52/61/0/0	H0101	52/61	106	3	1	1	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	106	106	0	106	106



RAUMA KOMMUNE

OVERSIKTSPLAN

TEGNFORKLARING OG BESTEMMELSER/RETNINGSLINJER

Rettlige og bindende bestemmelser som er knyttet til planen med hjemmel i Plan- og bygningslova (PBL) og 20-4 er markert med heltrukket linje. Kommunale retningslinjer er markert med stiplet linje.

Områder der det er utarbeidet kommuneplaner.

BRUK AV LAND OG SJØOMRÅDENE UTEMOM KOMMUNEDELPLANENE

BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, nr. 1)

Områder med godkjent reguleringsplan eller annen godkjent detaljplan eller områder som er planlagt utbygd i kommuneplanen.

- Regulerte bolig- og industriområder
- Hytter, fritidsboliger
- Større campingplasser
- Gravplasser
- Avfallsbeholdning
- Reiseliv: Større anlegg for turister: Bevertning o.l. utenom tettstedene

Byggeområder der kommunen for nye anlegg og tiltak etter § 84 og 93 i PBL, eller utvidelse av eksisterende anlegg, kan kreve reguleringsplan eller byggesaksplan for tiltakene iverksettes.

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4, nr. 2)

Sone 1

I disse områdene tilates ingen form for utbygging, massutak eller annen teknisk utnyttelse.

Sone 2

Her tilates bare bygge- og anleggsaktiviteter som er direkte tilknyttet tradisjonell jordbruk, skogbruk, jakt og fiske. For områder merket LV, BVD, NFR og PFR gjelder vedtatte verneforskrifter eller Naturvernlova i tillegg.

Det skal vises spesiell varsomhet også med bygge- og anleggsaktiviteter direkte tilknyttet tradisjonell jordbruk, skogbruk, jakt og fiske i disse områdene.

Sone 3

Her tilates kun bygge- og anleggsaktiviteter som er direkte tilknyttet tradisjonell jordbruk, skogbruk, jakt og fiske. For områder merket LV, BVD, NFR og PFR gjelder verneforskrifter eller Naturvernlova i tillegg.

Sone 4

Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tilates dersom statlige og fylkeskommunale sektormyndigheter ikke har avvejende innvendinger.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, nr. 3)

Masseutak

Utvidelse av eksisterende, eller nye anlegg kan ikke godkjennes uten godkjent reguleringsplan eller byggesaksplan.

OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJO OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1, ledd nr. 5)

Tidligere godkjente skiløskiløkaliteter

- Aq Skiløskiløanlegg i sjø
- Al Skiløskiløanlegg på land

Forslag til nye lokaliteter

Mulige nye lokaliteter merket med A1-A3, B1-B3, C1

Lokalitetene B1 og B2 er unntatt rettsvirkning pga. innsigelse.

Alle anlegg skal meldes til bygningsmyndighetene. Anlegg på land, som kommer som en følge av spanlegg, skal meldes sammen med spanlegget. Det skal gjøres melding for inngrepene anleggenes medfører, og konsekvensene av disse.

N

Nedslagsfelt for drikkevannskilder

Områdene er sikret eller skal sikres etter forskrift om drikkevannsforsyning.

Skipsled

Ankingsplass

Punktambol i sjø



LINJESYMBOL

- Landkapsvernområde
- Naturreservat
- Nasjonspark
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunaleveg
- Privat-, trafikkveg
- Tunnel
- Jernbane
- Kraftoverføringslinjer
- Kommunegrense

ANDRE OMRÅDER

Hammeset v/ Vågabukta, Planlagt regulert til Friområde.

BYGGEFORBUD LANGS VASSDRAG - BYGGEFORBUD VED SJO

Der ikke annet er bestemt ved reguleringsplan er det i områder:

- a) - langs vassdrag: Forbud mot tiltak nærmere strandlinjen enn 50 meter målt ved flomnivået. PBL, par. 20-4, bokstav f.
- b) - ved sjø: Forbud mot tiltak nærmere enn 100 meter fra sjø, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. PBL, par. 17-2.

Stedegen vegetasjon i disse områdene skal bevares. Spesielt viktig er dette nærmest vassdragene. Unntatt er nødvendige skiløstiltak for å sikre fri ferdsel eller fiske. Når det skal vurderes hvilke konsekvenser et tiltak vil kunne få for vassdraget, skal aktuelle fagmyndigheter kontaktes.

Elveos

For tiltak i, eller nær opp til, følgende elveos vil det bli krevd reguleringsplan for tiltak: Vågabukta, Måna, Innfjordsteva, Rauma, Hensetva, Breiviksteva, Skorgesteva, Rudesteva, Mittetsteva.

FØLGENDE KOMMUNEDELPLANER ER UTARBEIDET

For tettstedene:

Kommuneplaner for Vågåtranda, Måndalen, Innfjorden, Øverdalen (Verna), Andalsnes/Vebungnes, Bjfjorden, Skorgedalen, Skorgen, Åtarnes, Mittet.

Andre:

- 1. Kommuneplan for områder for idrett og friluftsliv.
- 2. Kommuneplan for vern av kulturminner.

ANDRE PLANER SOM KNYTTES TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rammepåner for avviklerer.

Planen er vedtatt i Rauma kommunestyre i k. sak 122/94. Den er rettslig bindende for tiltak og videre detaljplanlegging. I henhold til planen er det sendt søknad om samlet utstillingsløyse for alle utslipp av kommunalt spillvann i perioden 1995-97.

Koaksrammepåner for Rauma.

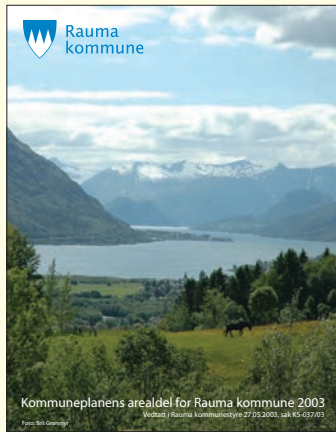
Planen er vedtatt i Rauma kommunestyre i k. sak 122/94. Den er rettslig bindende for tiltak og videre detaljplanlegging. I henhold til planen er det sendt søknad om samlet utstillingsløyse for alle utslipp av kommunalt spillvann i perioden 1995-97.

IVERKSETTING

Disse bestemmelsene gjelder fra den dag kommuneplanen tre i kraft i henhold til bestemmelsene i PBL, par. 20-5.

RETTSVIRNING

Planen er rettslig bindende for alle planer og arealtak innenfor planområdet. **Disposisjon:** Formannskapet (kommuneplanutvalget) har anledning til å dispensere fra kommuneplanens arealdel når særlige forhold gør seg gjeldende. PBL, par. 7.



Kommuneplanens arealdel for Rauma kommune 2003. Vedtatt i Rauma kommunestyre 27.09.2003, sak 85-03/03. Foto: Bård Gundersen

Nabolagsprofil

Tomt 1

Høyde over havet

393 m

Offentlig transport

✈	Molde Lufthavn, Årø	37.2 km
🚆	Åndalsnes stasjon Linje R65	7.9 km
🚌	Romsdalseggen Linje 6300	3 min 🚶 0.3 km

Avstand til byer

Åndalsnes	8 km
Molde	40.9 km
Kristiansund	64.2 km
Trondheim	163.6 km
Bergen	272.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Trollveggen Camping	5.6 km
🚗	Trollveggen	6.1 km

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Rauma Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 10.6 km
- Skitrek i anlegget: 1

Aktiviteter

Rauma Golfklubb	7 km
-----------------	------

Sport

⚽	Isfjorden stadion Fotball, friidrett	4.4 km
⚽	Idrettsdelen Isfjordshallen Aktivitetshall	5.1 km
⚽	Kick Rauma	7.6 km
⚽	Helsebanken Åndalsnes	7.9 km

Dagligvare

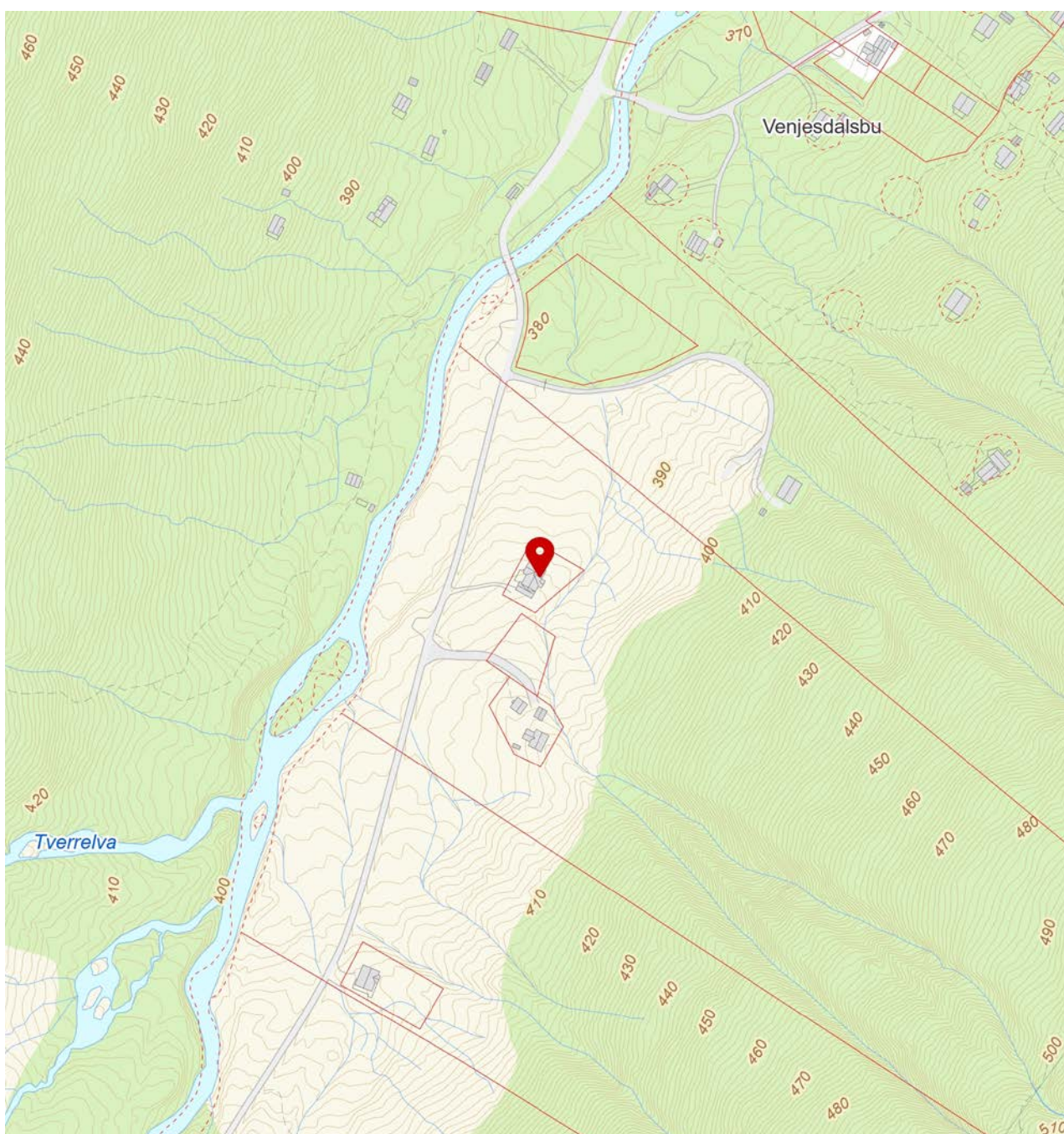
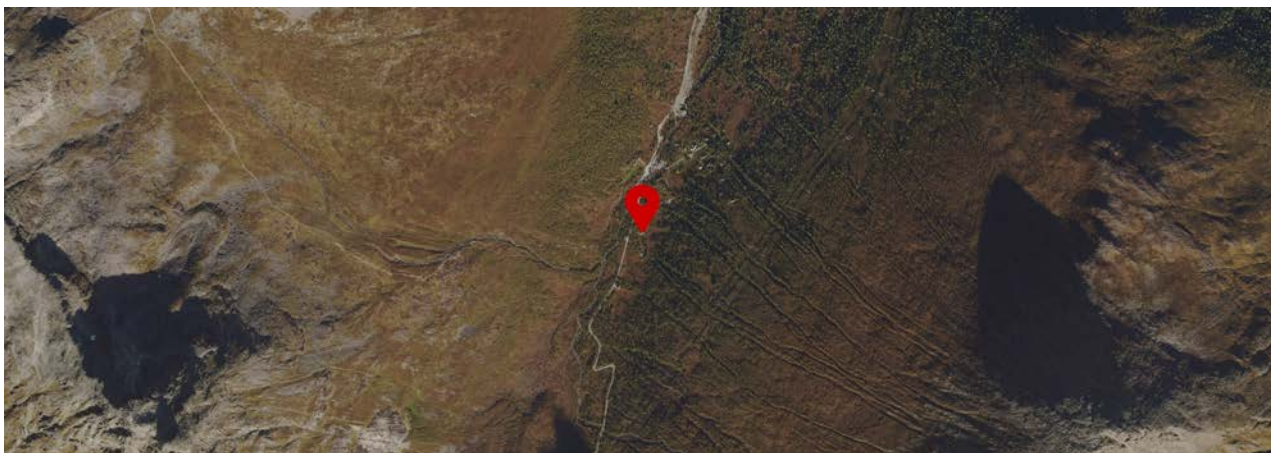
Bunnpris Isfjorden Post i butikk, PostNord	5.1 km
Bunnpris Åndalsnes PostNord	7.7 km

Varer/Tjenester

🏪	ALTI Rauma	7.7 km
🏪	Apotek 1 Åndalsnes	7.7 km
🏪	Åndalsnes Vinmonopol	8.2 km



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



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



Adresse
, 6320 ISFJORDEN

Dato for energimerking
26.08.2026

Merkenummer
Energiatest-2026-339435

Bygningskategori
Småhus

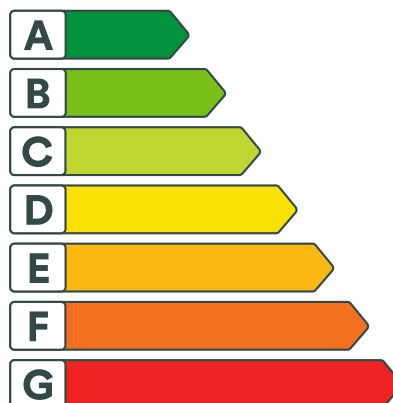
Bygningsnummer
300520356

Gårdsnummer
52

Bruksnummer
61

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2018

Bygningstype
Fritidsbolig

Bruksareal
106,0 m²

Oppvarmet bruksareal
106,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Ved

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
225,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
212,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 796 kWh



, 6320 ISFJORDEN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



, 6320 ISFJORDEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

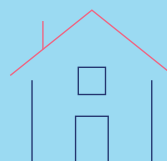
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0149/24

Adresse: Vengedalen - fritidsbolig, 6320 ISFJORDEN, gnr.
52, bnr. 61 i Rauma kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.08.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/