Haugan 7, 6320 ISFJORDEN



PROPR.NO

Selger
Atle Vågen Svendsgaard
48009275

Prisantydning
3 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1539 Gnr. 43 Bnr. 731 Snr. 10

Moderne og stilren 4-roms med flott utsikt, gode solforhold og turmuligheter rett utenfor døren

PRISANTYDNING
kr 3 950 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 500 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 23 350 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
88kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 546kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2023



Velkommen til Haugan 7! Leiligheten ligger vestvendt i 2. etasje.



Fra spisebordet kan man nyte utsikten til Store Venjetinden.



Romslig kvalitetskjøkken fra HTH.



Kjøkken mot stue.



Flott utsikt også fra stuen.



Stue med både varmepumpe og peis.



Stue og gang.



Flott og romslig bad.



Hovedsoverom



Soverom 2



Soverom 3, i dag brukt som kontor og gjesterom.



Gang med flislagt inngangsparti.



Stor og bred gang.



Bod/vaskerom med smart oppbevaring.



Flott utsikt i flere retninger fra terrassen.



Fra terrassen ser man blant annet rett på Store Venjetinden.



Inngangspartiet. Bod under trapp ble bygd i 2025. Rundt leilighetene er det opparbeidet felles plen og i 2025 plantet tre frukttrær.



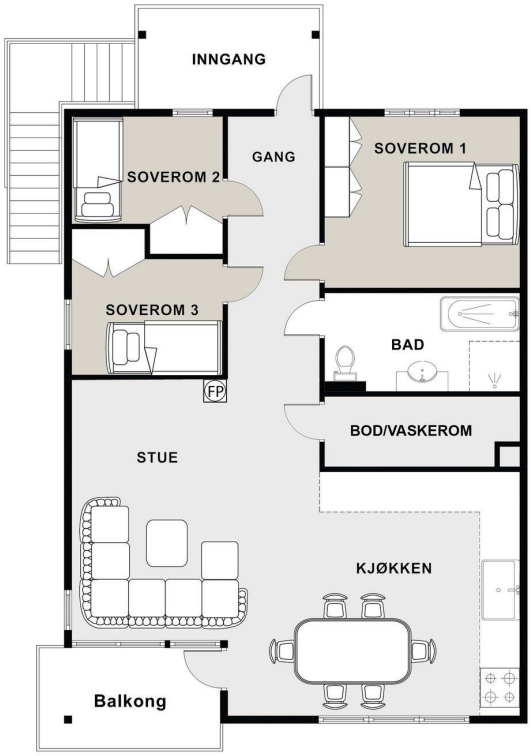
Overbygd og romslig inngangsparti.



Carport med elbillader, sportsbod og ekstra parkering på siden.



Sportsbod bak carport.



HAAKON
LUNDKVIST PHOTOGRAPHY

OMTREDENDE OMRÅDER
Innvendig 112.24 m²

Målestokk i meter. Plan levert av Haakon Lundkvist. Planen er kun veiledende, og alle mål er omtrentlige.
All informasjon her er hentet fra kilder som antas å være pålitelige og nøyaktige. Vi kan ikke garantere nøyaktigheten, og interesserte personer bør stole på sine egne undersøkelser.

Plantegning.

Om eiendommen

Velkommen til en moderne og innholdsrik leilighet fra 2023!

Denne stilrene og gjennomførte boligen byr på høy standard og smarte løsninger. Store vindusflater og varme farger sørger for et lyst og trivelig innemiljø med spektakulær utsikt.

Kort oppsummert:
- 3 soverom
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Bad med dusj og badekar
- Praktisk bod/vaskerom
- Sportsbod og ekstra bod under trapp
- Carport med elbillader og ekstra parkeringsplass

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt, rolig og svært barnevennlig område med kort avstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk. Her har du naturen rett utenfor døren med flotte turmuligheter året rundt. Området byr på flotte fotturer, langrennsturer og toppturer rett fra døra.

Detaljer

Alle rom har gips på vegger og listefrie overganger mellom vegg og himling.

Entré:
Lys og innbydende med terrazzo-flis (60x60 cm), varmekabler og moderne downlights. Entréen gir enkel adkomst til alle rom. Vegger samt tak malt i Jotun Humble Yellow.

Stue og kjøkken:
Leilighetens hjerte med store, listefrie vinduer som slipper inn naturlig lys og byr på flott utsikt i flere retninger.

Stuen er utstyrt med peis og Toshiba varmepumpe med appstyring. Her er vegg malt i fargen Jotun Serene Blue.

Kjøkkenet fra HTH har integrerte kvalitets-hvitevarer med blant annet koketopp med integrert ventilator, ekstra dyp benkeplate (70 cm) på vegg mot øst, underlimt vask med praktisk dusjfunksjon, integrert komfyr med damp- og pyrolysefunksjon, og mikrobølgeovn. Kjøleskap i full lengde, og fryseskap under benkeplate.

Bad:
Flislagt, moderne bad med både badekar og ekstra romslig dusj (1m x 1m). Praktisk, leddet dusjhjørne, speilskap med integrert belysning og varmekabler.

Soverom:
Hovedsoverommet med vegg og tak malt i Jotun Serene Blue. Appstyrt panelovn montert på vegg.

Soverom nummer to er praktisk med plassbygd pult. Vegg med vindu i Jotun Local Green, resten av vegg i Jotun Humble Yellow.

Soverom nummer tre er malt i fargen Jotun Adventure.

Bod/vaskerom:
Flislagt gulv med varmekabler, utslagsvask og smartstyrt varmtvannstank.

Ekstra lagring:
Sportsbod med arbeidsbord og oppheng for skiutstyr samt en ekstra bod under trappen, bygget i 2025, gir god plass til oppbevaring og hobbyutstyr.

Terrasse:
En koselig terrasse med nydelig utsikt og kveldssol, perfekt for avslappende stunder. Her er det plass til både sittegruppe og grill.

Hage:
Rundt huset er det opparbeidet felles hage, og i 2025 ble det plantet et morelltre, epletre og plommetre. Sameiet har sammen kjøpt robotklipper, samt litt annet utstyr som alle kan bruke.

Teknisk informasjon

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Alle rom har dimmere som kan smartstyres. Termostater for bad, gang og bod samt varmtvannstank kan også smartstyres om ønskelig. Utebelysning styres med astrour. Carport har installert elbillader som kan lade med opptil 12,7 KW.

I tilstandsrapport så har leiligheten fått TG0/TG1 på alle punkter.

Annet

Merk at klesskap på hovedsoverom ikke følger med.

Boligen selges med boligselgerforsikring fra Gjensidige. Samtidig har den fortsatt tre år igjen av nybygg-garantien som er på fem år.

Boligen selges i ferieperioden, og vi tilrettelegger gjerne for digital visning eller privatvisning dersom det oppsatte tidspunktet ikke skulle passe. Ta kontakt, så finner vi et tidspunkt som passer.

Velkommen på visning!

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
98 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

110 740 kr (Omkostninger totalt)

---

4 060 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Haugan 7, 6320 ISFJORDEN
RAUMA kommune
gnr. 43, bnr. 731, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21622-1108 **Referansenummer:** CS5609

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Nesje Hammarbäch **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Romsdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens andre etasje og er en del av Boligsameiet 4-mannsbolig Haugan 5, som ble oppført i 2023. Boligen fremstår som velholdt og i generelt god teknisk stand, uten registrerte feil eller mangler i henhold til byggeforskriftene som gjaldt ved tidspunktet for byggesøknad. For mer detaljer om bygningens tilstand vises det til den bygningsmessige beskrivelsen. Det anbefales også å lese den utfylte egenerklæringen, da den gir ytterligere informasjon om boligens historikk og tilstand.

I et sameie er det vanlig at sameiet har ansvar for det utvendige vedlikeholdet, som tak, fasader og felles tekniske anlegg, men ansvarsfordelingen kan variere og reguleres av sameiets vedtekter. Takstmannen har ikke gjennomgått vedtektene og kjenner ikke til den konkrete ansvarsdelingen i dette sameiet. Bygningsdelene er derfor vurdert uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bygningen er en firemannsbolig, hvor aktuell leilighet ligger i 2. etasje lengst vest. Bygget har ringmur og fundamenter av armert betong. Ytterveggene består av isolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er valmet, oppført med W -takstoler, forenklet undertak av treplater og asfaltmembran som taktekking.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass med innvendig listefri løsning i smyget.

Utvendige dører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør med nøkkelfri låsing fra Yale Doorman. I tillegg er det montert en balkongdør med 3-lags isolerglass.

Veranda:
Boligen har en sørvendt, overbygd veranda oppført i treverk med tett dekke og terrassebord. Verandaen er i tillegg utstyrt med utvendig strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Leiligheten har laminatgulv, med flislagt gulv i entréen. Vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger både ved vindussmyg og mellom vegg og himling.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk som er lyd og brannklassifisert.

Radon:
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er ikke fremlagt takstingeniøren denne dokumentasjonen annet enn selve ferdigattesten.

Pipe og ildsted:
Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen.

Innvendige dører:
Boligen har glatte fabrikkmalte innerdører med dempelist.

Oppvarming:
Det er varmekabler på badet, vaskerommet og entreen. I stuen er det en varmepumpe og peis.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er TEK17 (teknisk forskrift som var gjeldende i 2023).
Badet har flislagte vegger og malt, slett gips i himlingen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Innredningen er fra VikingBad, med heldekkende servant og glatte fronter. Over servanten er det et speilskap med speilfronter og integrert belysning. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med dusjdører. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg med avtrekk i rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er TEK17 (teknisk forskrift som var gjeldende i 2023).
Vaskerommet har malte, slette plater på veggene og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med et romslig, plassbygd hyllesystem fra IKEA, og har opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg med avtrekk i rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, og kjøl-/fryseskap. Over innredningen er det montert en laminatplatte på veggen for enklere rengjøring, og hindre uønsket søl på veggen. Over kokesonen er det komfyrvakt, og i benkeskapet under vasket er det montert waterguard. Det er integrert kjøkkenventilator i platetoppen, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på vaskerommet. Her er også stoppekranen montert. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

Varmepumpe:

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert varmepumpe fra Toshiba på stuen.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

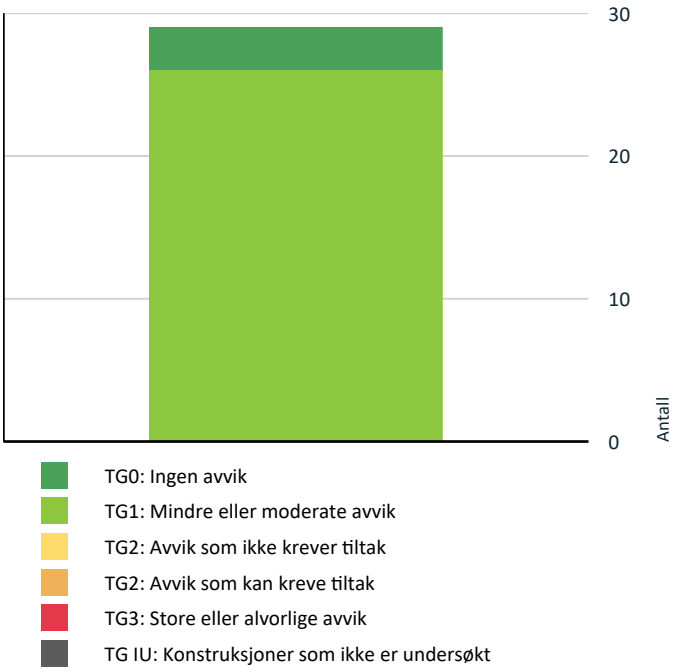
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er oppført i 2023, og det har så langt ikke vært behov for periodisk vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass med innvendig listefri løsning i smyget.

TG 1 Dører

Boligen har en fabrikkmalt ytterdør med nøkkelfri låsing fra Yale Doorman. I tillegg er det montert en balkongdør med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt, overbygd veranda oppført i treverk med tett dekke og terrassebord. Verandaen er i tillegg utstyrt med utvendig strømuttak.



Oversiktsbilde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminatgulv, med flislagt gulv i entréen. Vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger både ved vindussmyg og mellom vegg og himling.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk som er lyd og brannklassifisert.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er ikke fremlagt takstingeniøren denne dokumentasjonen annet enn selve ferdigattesten.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peis som er plassert på stuen.



Peis på stuen

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte fabrikkmalte innerdører med dempelist.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Det er varmekabler på badet, vaskerommet og entreen. I stuen er det en varmepumpe og peis.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (teknisk forskrift som var gjeldende i 2023).

Badet har flislagte vegger og malt, slett gips i himlingen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Innredningen er fra VikingBad, med heldekkende servant og glatte fronter. Over servanten er det et speilskap med speilfronter og integrert belysning. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med dusjdører. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg med avtrekk i rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt slett gips i himlingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet er flislagt og har gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket og fallet i nedslagsfeltet er i henhold til gjeldende krav, og det er også et fall på gulvet i hele rommet på cirka 1:100

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med smøremembran. Slukmansjett er synlig og korrekt klemt under klemring i sluket. Vurderingen er gjort basert på synlig utførelse i sluk og alder på installasjonen.



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra Vikingbad med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det overskap med speilfronter med integrert belysning. Rommet har vegghengt toalett, badekar og dusjdører i dusjnisjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2023. Det er ikke gjort hulltaking, og hulltaking er normalt ikke nødvendig for bad under 5 år, med mindre spesielle forhold tilsier det. Det er gjort fuktmålinger på utsatte områder, uten at det viser indikasjoner på unormale verdier.



Fuktsøk

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (teknisk forskrift som var gjeldende i 2023).

Vaskerommet har malte, slette plater på veggene og malt gips i himlingen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med et romslig, plassbygd hyllesystem fra IKEA, og har opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg med avtrekk i rommet og tilluft tilført gjennom spalte under døren.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte slette plater på veggene og malt gips i himlingen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Vaskerommet er flislagt og har gulvvarme. det er registrert et fall på gulvet i hele rommet på cirka 1:100.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rommet har plastsluk med smøremembran. Slukmansjett er synlig og korrekt klemt under klemring i sluket. Vurderingen er gjort basert på synlig utførelse i sluk og alder på installasjonen.



Sluk

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er innredet med et romslig, plassbygd hyllesystem fra IKEA. Rommet har opplegg for vaskemaskin og er utstyrt med utslagsvask.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er fra 2023. Det er ikke gjort hulltaking, og hulltaking er normalt ikke nødvendig for bad under 5 år, med mindre spesielle forhold tilsier det. Det er gjort fuktmålinger på utsatte områder, uten at det viser indikasjoner på unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

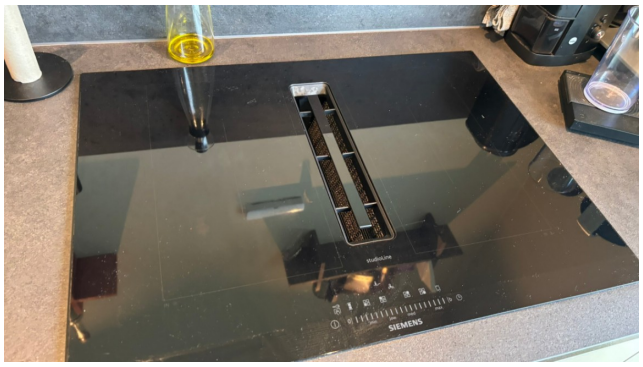
Kjøkkenet har laminatgulv, og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, og kjøl-/fryseskap. Over innredningen er det montert en laminatplatte på veggen for enklere rengjøring, og hindre uønsket søl på veggen. Over kokesonen er det komfyrvakt, og i benkeskapet under vasket er det montert waterguard.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er integrert kjøkkenventilator i platetoppen, med avtrekk ut.

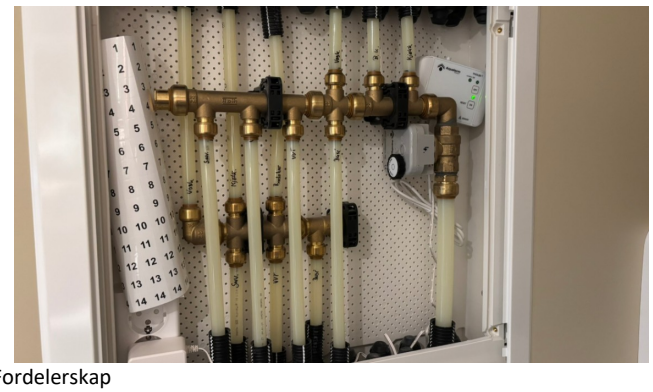


Integrert ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på vaskerommet. Her er også stoppekranen montert, samt waterguard i fordelerskapet.



Fordelerskap

TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert på vaskerommet.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe fra Toshiba på stuen.



Varmepumpe på stuen

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på vaskerommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun vurdert gjennom en visuell inspeksjon, ettersom takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Det elektriske anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert noen synlige avvik.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er oppført i 2023, og det har så langt ikke vært behov for periodisk vedlikehold.

Beskrivelse
Carport med tilhørende sportsbod er oppført med punktfundamentering under carportdelen, og støpt plate med armert betong i ringmurene ved boden. Konstruksjonen består av uisolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, utført i samme stil som boligen. Takkonstruksjonen er et valmet tak, oppført med W-takstoler, undertak av OSB-plater og sveiset asfaltpapp som taktekking. Det er installert elbillader ved sportsboden, og det finnes strømuttak også inne i boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

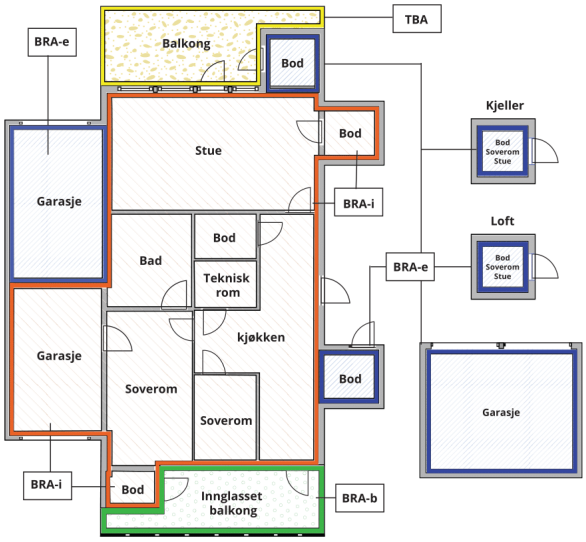
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	88			88	8
SUM	**88**				**8**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	3 soverom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, Entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

I carporten er det en bod på 6m2, og parkeringsarealet i carporten er på omtrent 15 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	0
Carport	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.
Carport	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør
	Atle Vågen Svendsgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	43	731		10	1546 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haugan 7

Hjemmelshaver

Svendsgaard Atle Vågen, Ulseth Marie Hoel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haugan 7 ligger i et etablert boligfelt i Isfjorden, som ligger ved foten av Romsdalsfjorden og er kjent for sitt imponerende landskap med fjorder og fjell. Området gir enkel tilgang til et variert utvalg av friluftsaktiviteter, inkludert fotturer, fiske og båtliv. Isfjorden er også et ideelt utgangspunkt for å utforske kjente severdigheter som Trollveggen og Trollstigen. Nærmeste tettsted(med by status), Åndalsnes, ligger kun 7 minutters kjøretur unna og tilbyr et bredt spekter av fasiliteter, inkludert butikker, restauranter og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felleseiet og er på ca. 1546m². Den er opparbeidet med grusede trafikkarealer samt grøntarealer med plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CS5609

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Haugan 7, 6320 ISFJORDEN

28 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugan 7	Haugan 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

29. juni 2023 var overtakelse.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der siden den ble kjøpt.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Svendsgaard, Atle Vågen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ble i 2025 bygd bod under trapp ved inngangsparti. Dette ble utført av snekker/WR hus.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95035102

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Svendsgaard, Atle Vågen	**2025-06-28**

Identification

bankID Svendsgaard, Atle Vågen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Svendsgaard, Atle Vågen	28/06-2025 18:39:08	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 43, Bruksnummer 731, Seksjonsnummer 10 i 1539 RAUMA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.06.2025 kl. 19.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.06.2025 kl. 19.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/706849-1/200 03.07.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 990 000
Omsetningstype: Fritt salg
SVENDSGAARD ATLE VÅGEN
FØDT: 20.04.1996 IDEELL: 1/2
ULSETH MARIE HOEL
FØDT: 13.02.1996 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2023/706897-1/200 03.07.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE
ORG.NR: 937 899 408

2025/699458-1/200 19.06.2025 14:21 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 900 000
Panthaver: TINDE SPAREBANK
ORG.NR: 937 900 775
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2023/597060-1/200 08.06.2023 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Rauma kommune

IDÉHUS ÅLESUND AS
Spjelkavikvegen 58
6010 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00355-2	Hilde Kristin Haugen	01.10.2024

Ferdigattest - oppføring av firemannsbolig, gnr/bnr 43/731, Isfjorden

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	43 / 731 / 0 / 8
Ansvarlig søker:	IDÉHUS ÅLESUND AS
Intern høringsinstans:	VAR Rauma kommune
Tiltakshaver:	IDÉHUS ÅLESUND AS

SAKSOPPLYSNINGER:

Bruk/formål: Firemannsbolig og 2 garasjer	***Tiltakets art:*** Nybygg
Antall bruksenheter: 4	***Bruksareal:*** 487 m^2 BYA 366 m^2 *) Kommunens tall for føring i Matrikkelen.

Det vises til søknad om ferdigattest for oppføring av firemannsbolig og 2 carporter/boder mottatt 30.09.2024. Dispensasjon og byggetillatelse for tiltaket er gitt den 03.06.2022, som sak BYGG-22/00057-11.

VEDTAK:
Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved ferdigattest for oppføring av firemannsbolig og 2 carporter/boder, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet som sak BYGG-24/00355-2.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 30.09.2024. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler som hindrer ferdigattest.

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

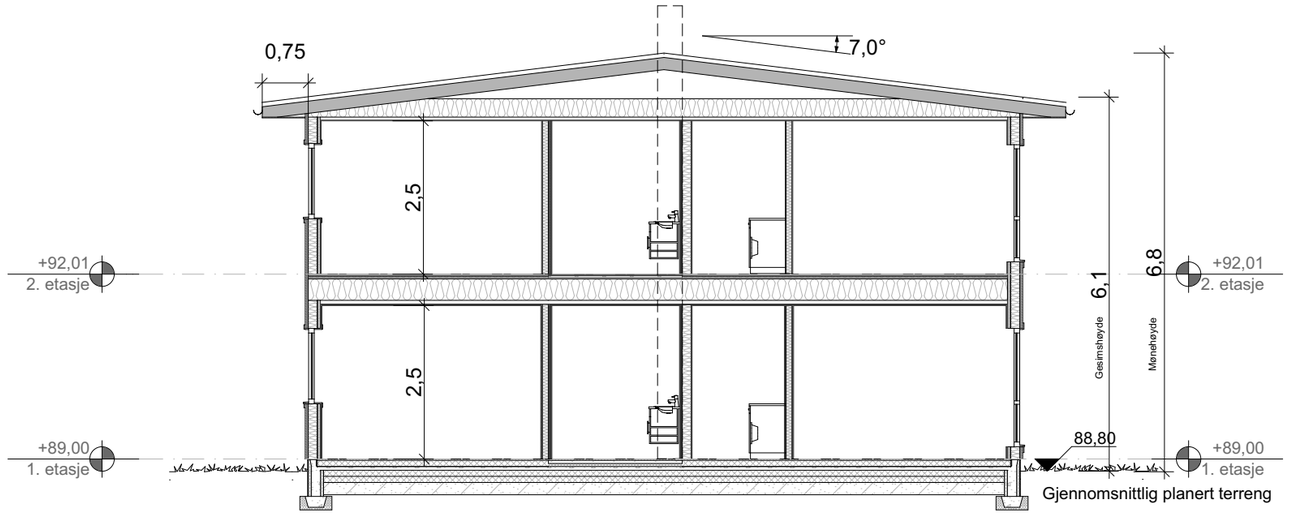
Ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjonen for sin ansvarsrett i 5 år etter denne dato.

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

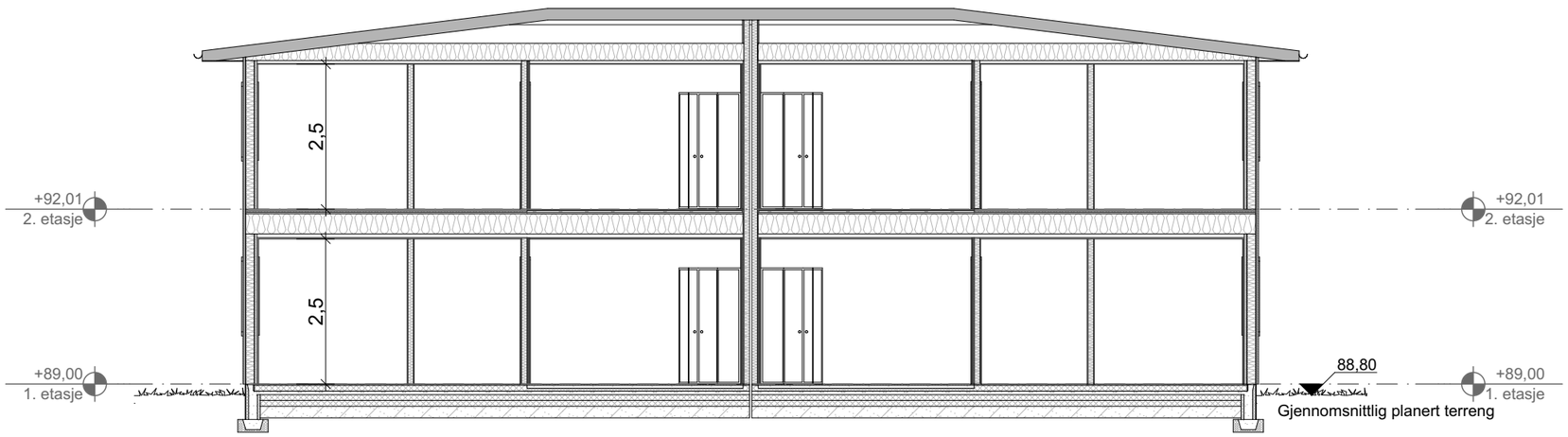
Med hilsen

Hilde Kristin Haugen
Rådgiver - Saksbehandling forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Tegningsnr.
A30-01

Revisjon nr.

Type tegning
Snitt A og B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²
	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA	
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²	
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%	

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. **MT** | Kontroll

Dato 01.02.2022

Målestokk **1:100**

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **2201**

Tegningsnr.: **A30-01**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Snitt A og B

Rauma kommune

IDÉHUS ÅLESUND AS
Spjelkavikvegen 58
6010 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00233-2	Torbjørg Lillebø	28.06.2023

Midlertidig brukstillatelse firemannsbolig og carport på gnr/bnr 43/731, Isfjorden

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 43 / 731 / 0 / 7
Ansvarlig søker: IDÉHUS ÅLESUND AS
Tiltakshaver: IDÉHUS ÅLESUND AS

SAKSOPPLYSNINGER:

Bruk/formål: 4-mannsbolig og carport	***Tiltakets art:*** Nybygg
Antall bruksenheter: 4	***Bruksareal:*** 487 m^2 BYA 366 m^2 *) Kommunens tall for føring i Matrikkelen.

Det vises til søknad om midlertidig brukstillatelse for 4-mannsbolig mottatt 23.06.2023. Byggetillatelse for tiltaket er gitt den 03.06.2022, som sak BYGG-22/00057.

VEDTAK:
Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved midlertidig brukstillatelse for 4-mannsbolig, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, tredje ledd. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet som sak BYGG-23/00233.

Midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av søknad mottatt 23.06.2023. I følge søknad/ befaringsrapport er det registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket. Gjenstående arbeid må være fullført innen 29.09.2023.

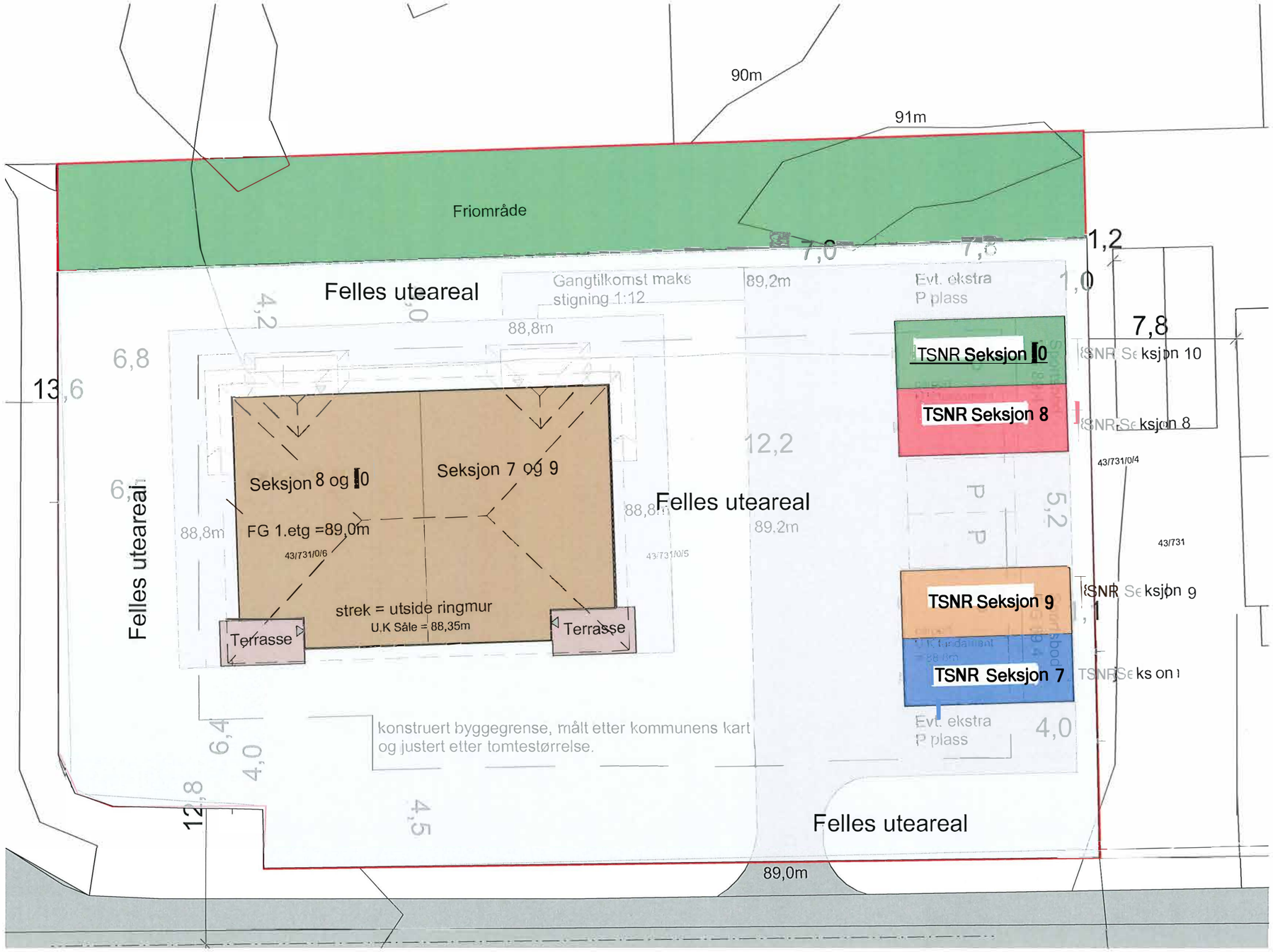
Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse skal sendes bygningsmyndighetene før det kan innvilges ferdigattest.

Med hilsen

Torbjørg Lillebø
Virksomhetsleder - Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A21-03	

Type tegning
Seksjonering

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²

	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%

Fase
Arbeidstegning

IdeHUS

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign.	Kontroll
MT	

Dato
09.08.2022

Målestokk
1:1

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

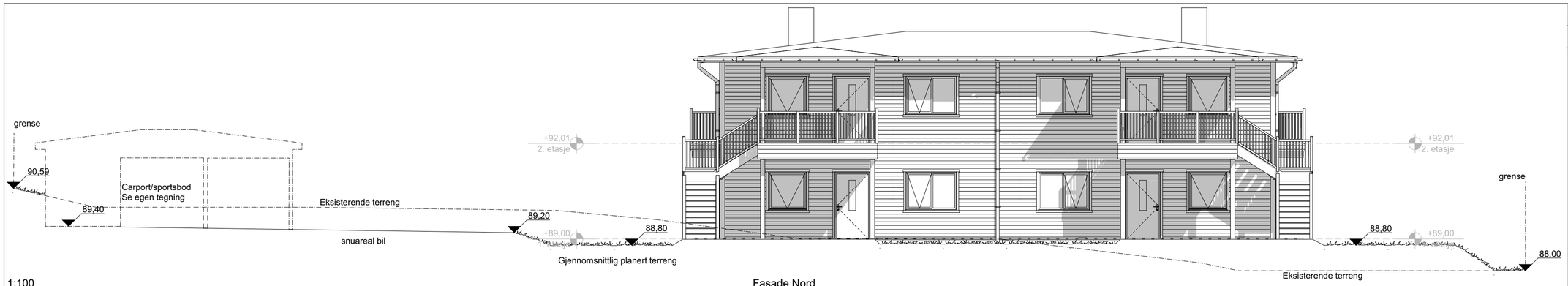
Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Prosjektnr.:
2201

Tegningsnr.:
A21-03

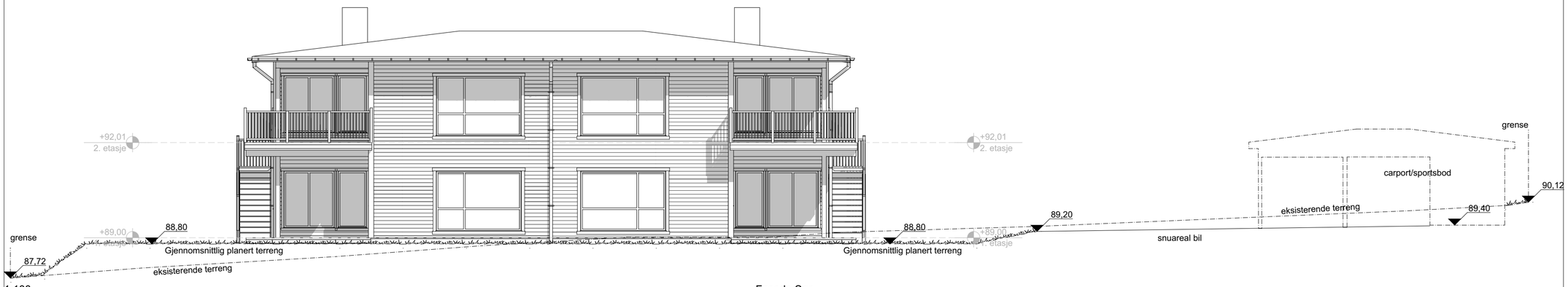
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Seksjonering



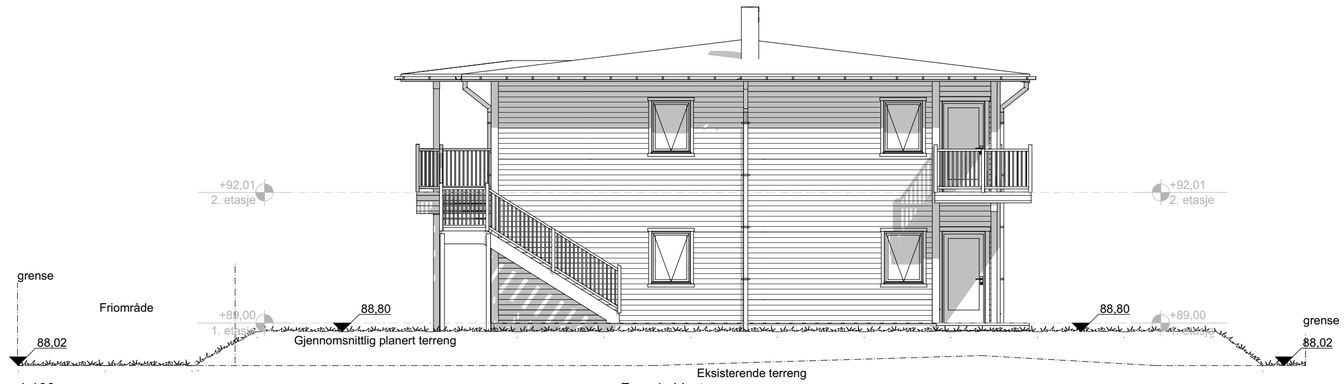
1:100

Fasade Nord



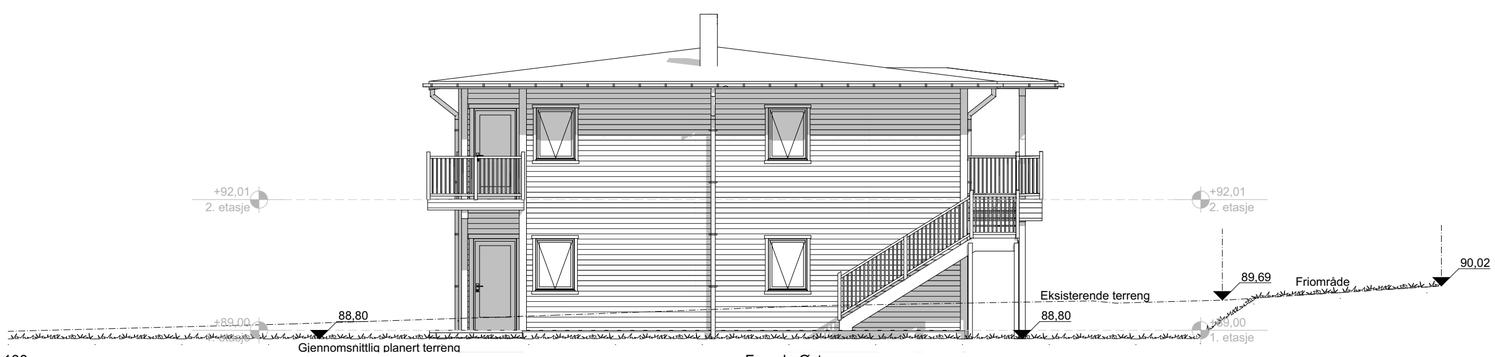
1:100

Fasade Sør



1:100

Fasade Vest



1:100

Fasade Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²
	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA	
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²	
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%	

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Prosjektnr.: **2201**

Tegningsnr.: **A40-01**

Type tegning: **Fasader**

Tegningsnr. **A40-01**

Revisjon nr.

Type tegning **Fasader**

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. **MT** | Kontroll

Dato 01.02.2022

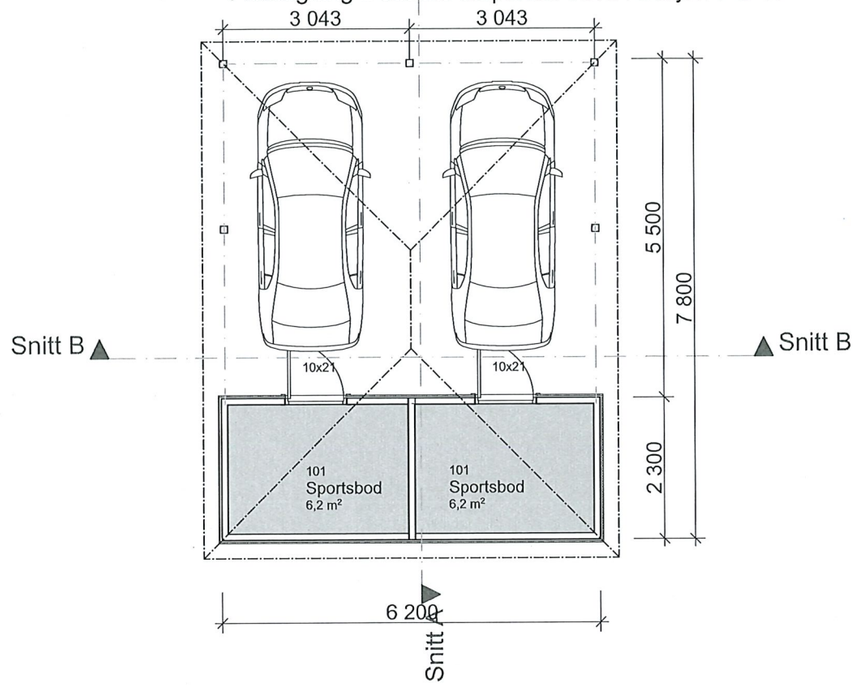
Målestokk **1:100**

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

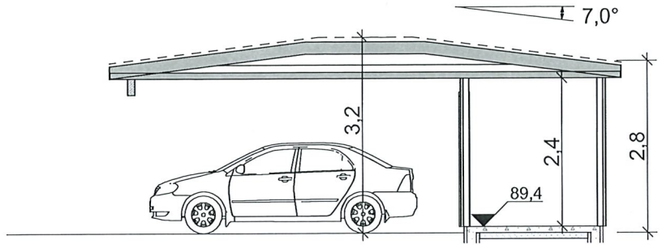
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Plantegning 2 stk like carporter. TSNR Sekjon 7 til 10



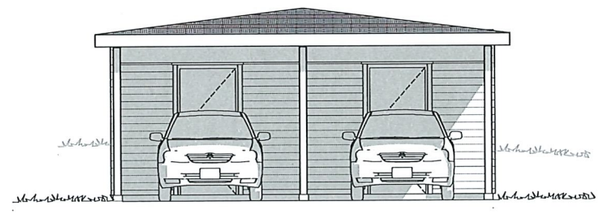
1:100

1. etasje



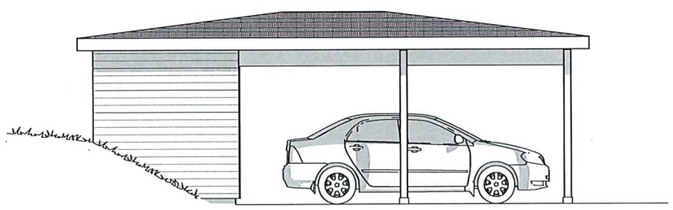
1:100

Snitt A



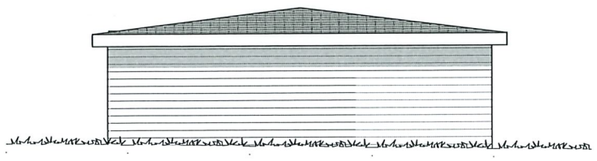
TSNR Seksjon 7 til 10 i 2 stk like doble carporter

1:100 Fasade Vest



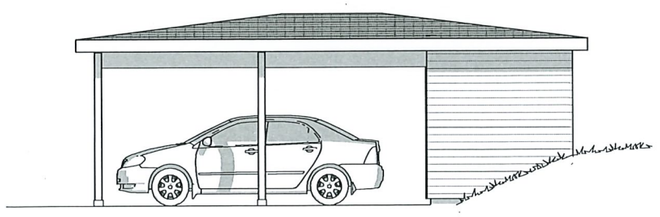
TSNR.Seksjon 8 og 10

1:100 Fasade Nord



TSNR Seksjon 7 til 10 i 2 stk like carporter

1:100 Fasade Øst



TSNR Seksjon 7 og 9

1:100 Fasade Sør

Tegningsnr.
A20-03

Revisjon nr.

Type tegning
Carport

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²
	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA	
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²	
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%	

Fase
Byggemelding

IdeHUS

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. MT | Kontroll

Dato
01.02.2022

Målestokk
1:1

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

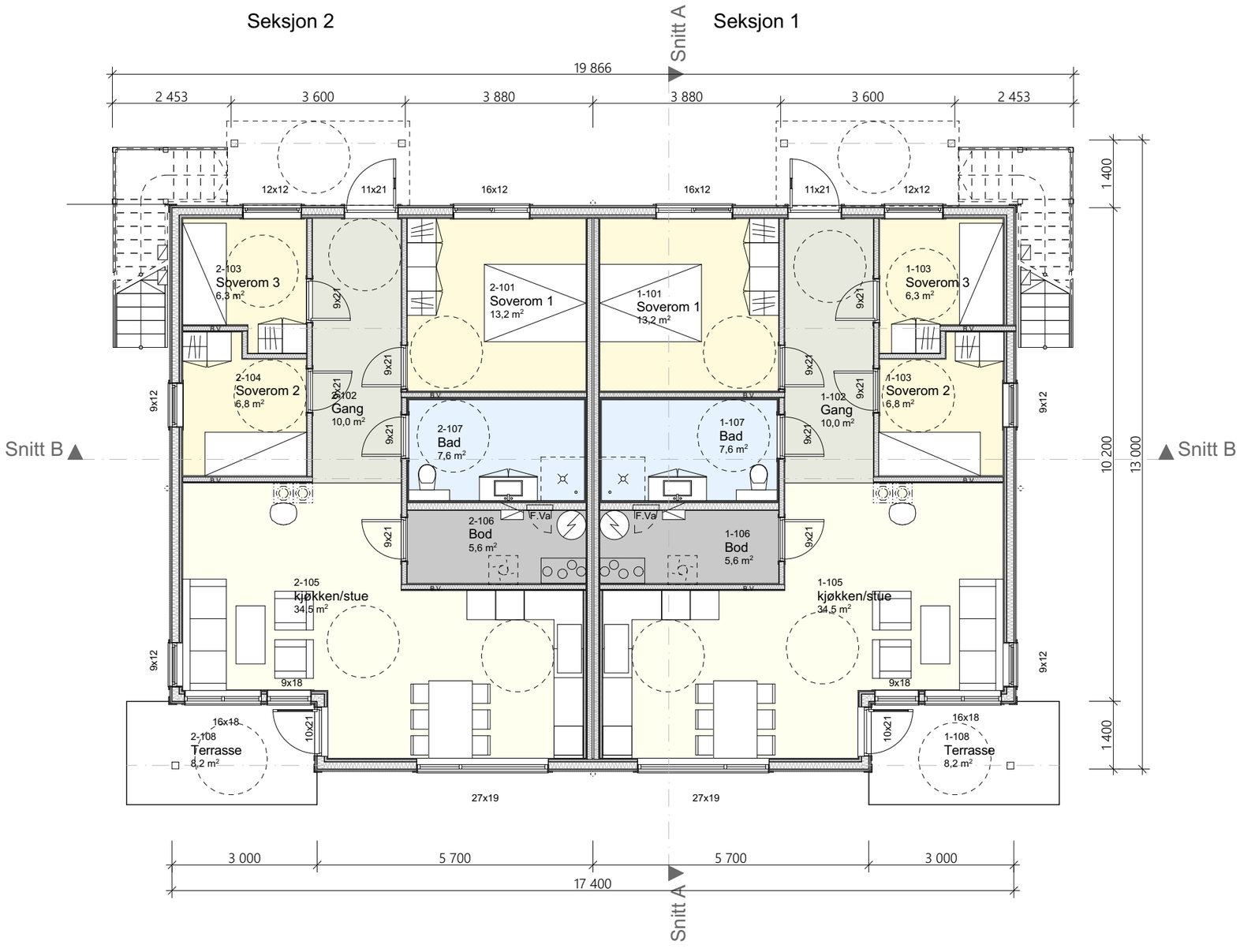
Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Prosjektnr.:
2201

Tegningsnr.:
A20-03

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Carport



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-01	

Type tegning
Plan 1. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²
	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA	
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²	
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%	

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

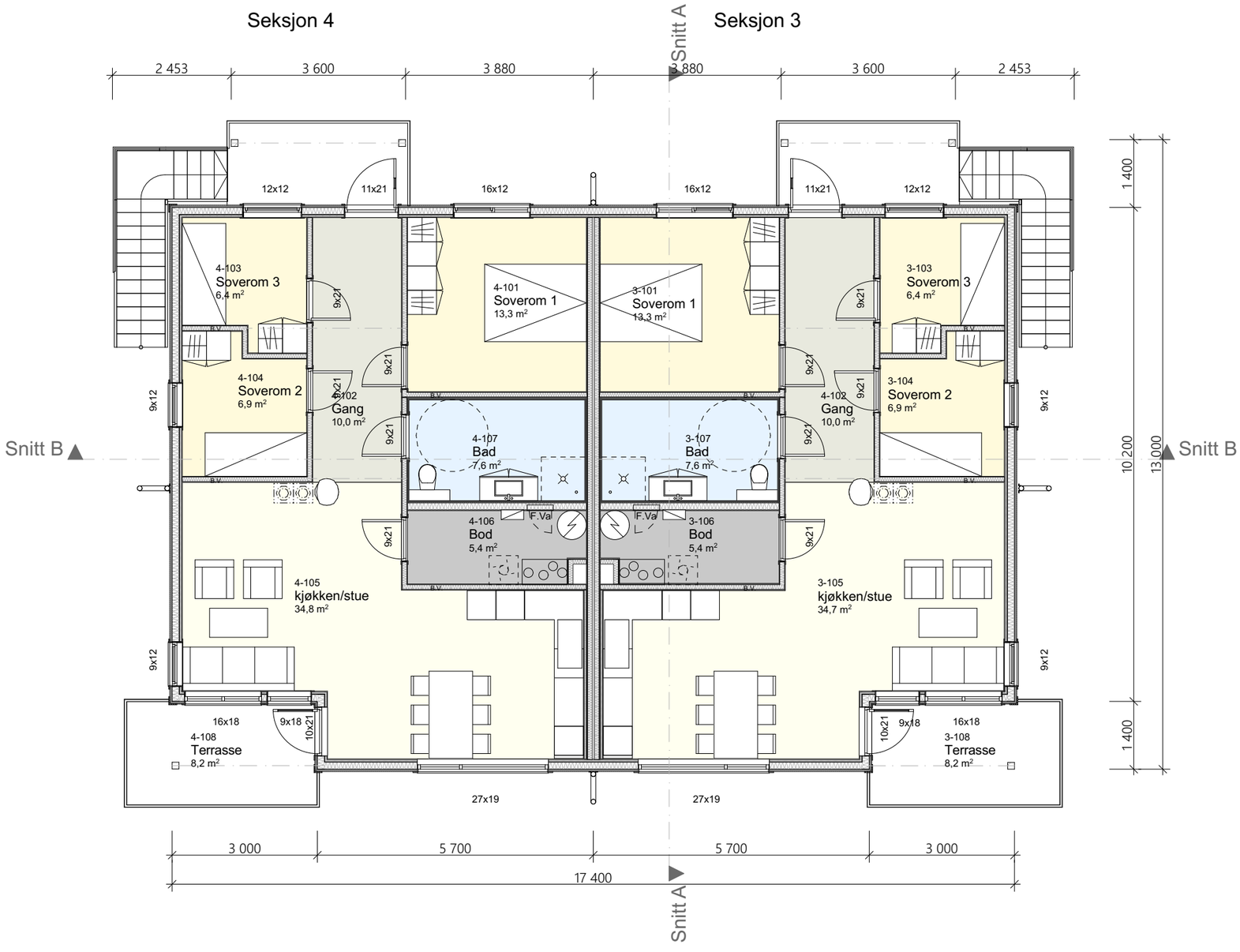
Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent	
Kontroll prosjekt.	
Sign. **MT**	Kontroll
Dato 01.02.2022	
Målestokk **1:100**	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
2201	**A20-01**	

Type tegning:
Plan 1. Etasje



Tegningsnr.
A20-02

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 2. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²			P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²

	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. **MT** | Kontroll

Dato
01.02.2022

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

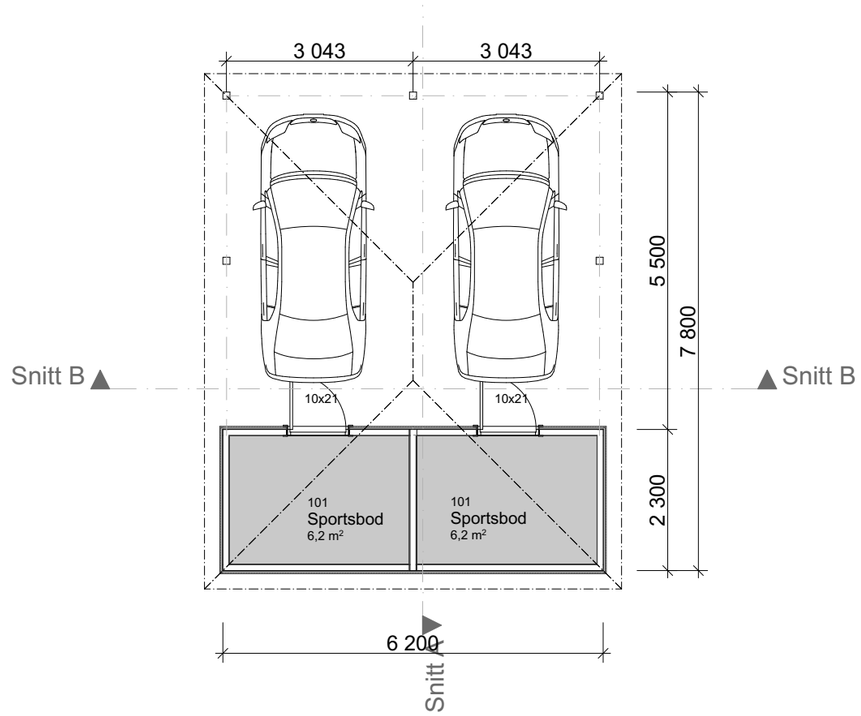
Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Prosjektnr.:
2201

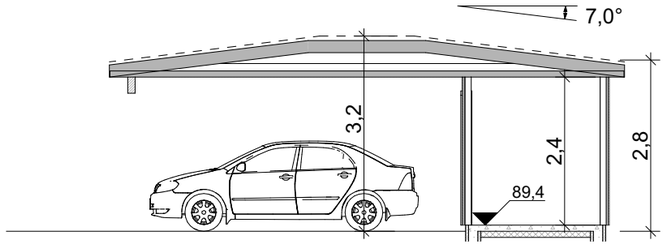
Tegningsnr.:
A20-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 2. Etasje



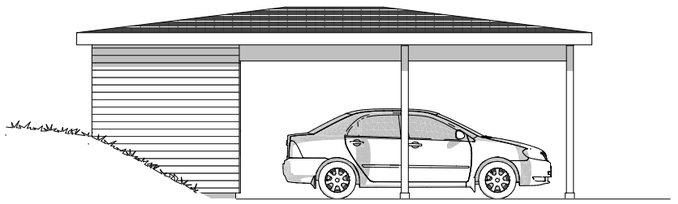
1:100 1. etasje



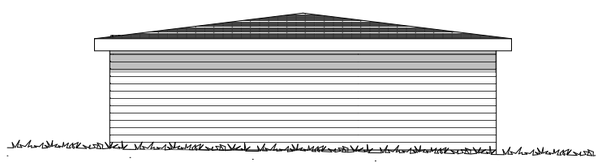
1:100 Snitt A



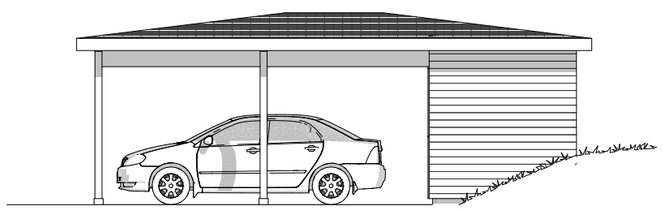
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegningsnr.
A20-03

Revisjon nr.

Type tegning
Carport

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²
	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA	
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²	
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%	

Fase
Byggemelding

IdeHUS

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll
MT	

Dato
01.02.2022

Målestokk
1:1

Kontroll utførende

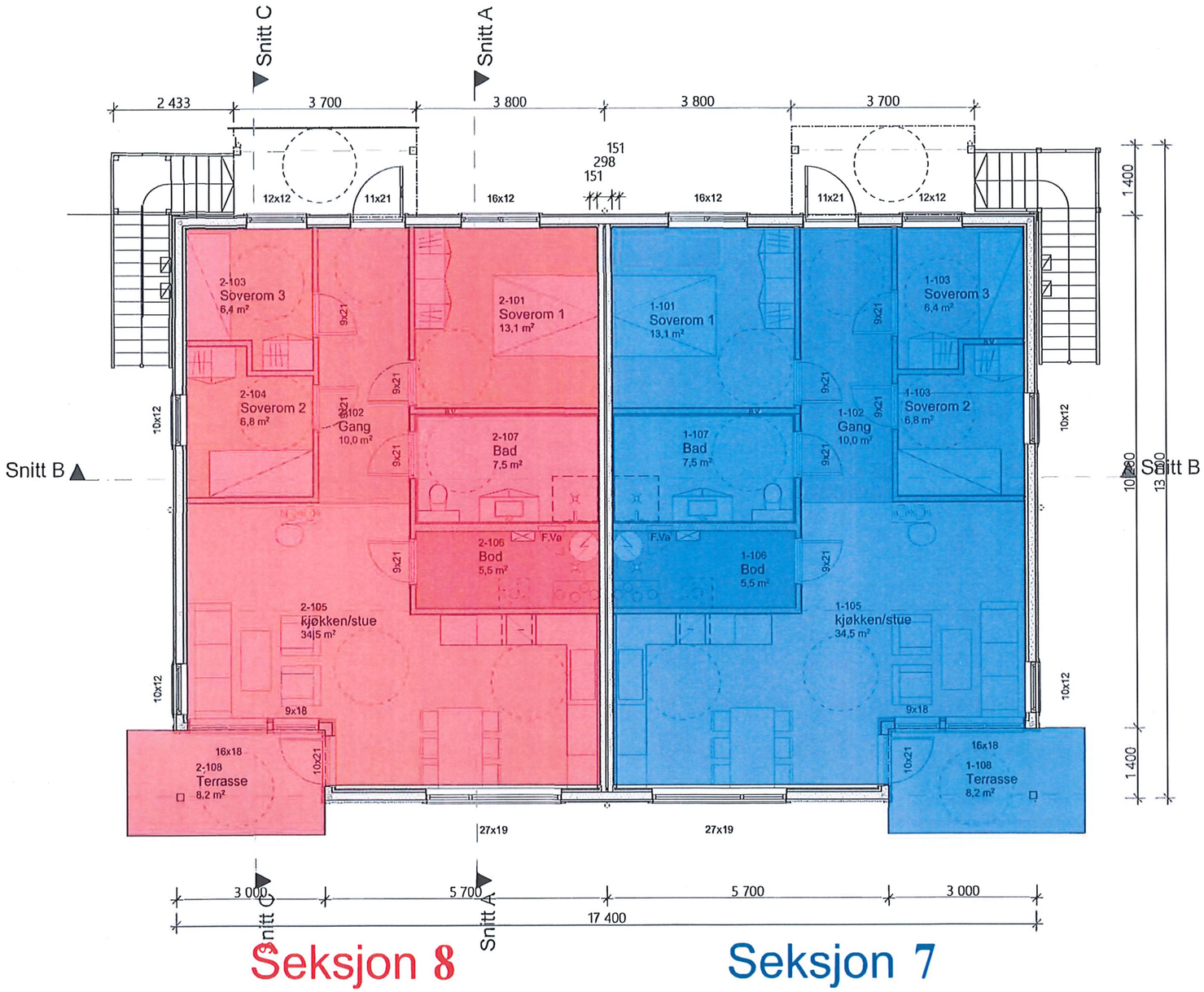
Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Sign.	Kontroll

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
2201	**A20-03**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Carport



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A21-01	01 - UA

Type tegning
1. etasje

Arealberegning er lhht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er lhht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²				P-rom
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²
	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA	
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²	
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%	

Fase
Arbeidstegning

IdeHUS

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll
MT	

Dato
09.08.2022

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

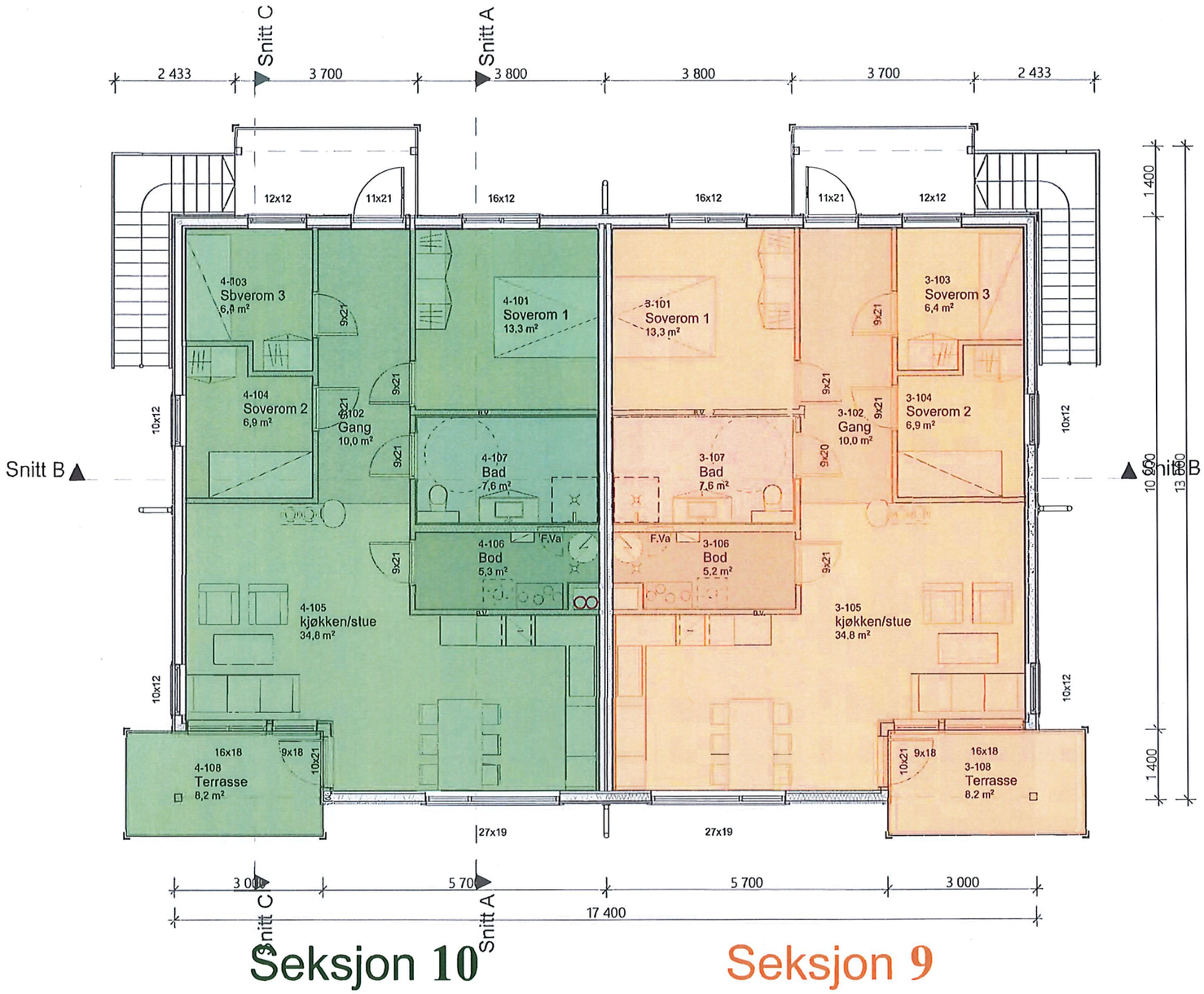
Gnr./Bnr./Festenr.:
Seksjon av 43/731

Prosjektnr.:
2201

Tegningsnr.:
A21-01

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
1. etasje



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A21-02	01 - UA

Type tegning
2. etasje

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² pr. enhet: Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
1.etg	88,7m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,6m²	81,4m²
2.etg	88,9m²	ca6,0m²	ca26,9m²	121,9m²	81,8m²

Arealberegning er ihht. NS 3940	Bruksareal bygning BRA i m²: Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
1. etg	177,4m²	12,0m²	53,8m²	243,2m²	162,8m²
2. etg	177,8m²	12,0m²	53,8m²	243,8m²	163,6m²
Sum	355,2m²	24,0m²	107,6m²	487m²	326,4m²
	Bolig	Parkering	carport	Sum BYA	
BYA	229m²	36,0m²	101,0m²	366,0m²	
Utnytting	Tomt:	1547,1m²	% BYA	23,7%	

Fase
Arbeidstegning

IdeHUS

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
4 mannsbolig
Holan Boligfelt
6320 Rauma

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. MT | Kontroll

Dato
09.08.2022

Målestokk
1:100

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr/Bnr/Festenr.:
Seksjon av 43/731

Prosjektnr.: **2201**

Tegningsnr.: **A21-02**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
2. etasje

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

Utskriftsdato: 25.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1539	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	731	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Haugan 7, 6320 ISFJORDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	153900208
Navn	Isfjorden 2017-2027
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/948/KDP_Isfjorden_planbestemmelser_2017-10-29.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 546 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** 1B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	632005408
Navn	Haugan boligfelt 43/16

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.03.2009	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1539/dokumenter/362/632005408-regbest.pdf	
Delarealer	**Delareal**	236 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	Lek 2
	Delareal	1 304 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	z
	Delareal	4 m^2
	Formål	Gangvei

REGULERINGSBESTEMMELSER

Haugan boligfelt

§ 1. Fellesbestemmelser

1.1 - Det regulerte området er vist på plankartet.

1.2 - Etter planens godkjennelse er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot planen.

1.3 - Ved siden av disse bestemmelsene kommer bygningsloven med tekniske forskrifter til anvendelse i området.

1.4 - Dersom det ved tiltak i området blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses straks i den grad det vedrører kulturminnene eller sikringssonen rundt de, på 5 meter (jfr. lov om kulturminne § 8). Melding sendes snarest til kulturmyndighetene i Møre & Romsdal fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og evt. vilkårene for dette.

1.5 - Området er regulert til :

Boligområder:

Offentlige trafikkområder: - hovedadkomstveg
- internveg
- gangveg

Friområder:

Spesialområder: - privat veg

Fellesområder: - felles friareal

§ 2. Boligområder (PBL §25, 2)

2.1 - Bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser i samsvar med byggemelding godkjent av bygningsmyndighetene. Plassering av garasje/carport skal vises på situasjonsplanen.

2.2 Tillatt bebygd areal (T-BYA) settes til maks. 25% av tomtestørrelsen. NB! Garasjer skal holdes utenfor beregningen av BYA. Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser til hver boenhet på tomten, min. 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

2.3 Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det tillates ikke grunnmurer med større høyde over terreng enn 1,0 m. Tilbygg og evnt. garasjer/uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.
Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som bl.a. viser plassering og høyde på bolig og evnt. tilleggsbygg, samt høyde på grunnmur.

§ 3. Off. trafikkområder (PBL §25, 3)

3.1 - Hovedadkomstveg til boligområdet, veg A, er vist med en regulert vegbredde på10,0 m, som er fordelt slik: kjørebane 5,0 m, ensidig fortau 2,0 m, skulder på hver side 0,5 m og avstand 1,0 m på hver side, utenfor skulder, til gjerdelinja.

3.2 - Internveg B, mot syd, er regulert med en total bredde på 7,0 m, fordelt slik: kjørebane 4,0 m, skulder på hver side 0,5 m og 1,0 m utenfor skulder på hver side til gjerdelinja.

3.3 - Internveg C, mot nord, er regulert med en total bredde på 9,0 m, fordelt slik: kjørebane 4,0 m, skulder på hver side 0,5 m og 1,0 m utenfor skulder på hver side til gjerdelinja, ensidig fortau 2,0 m, med slik plassering: på sydsiden av første del av vegen, på østsiden av vegen som går mot nord og på sydsiden av den siste vegen lengst mot nord.

§ 4. Friområder (PBL §25, 4)

4.1 - Det er avsatt en "buffersone" på 50,0 m mot øst, som skal tjene som adkomst fra sentrumsnære områder og opp i marka, slik som det er planlagt i kommunedelplanen for Isfjorden.

§ 5. Spesialområder (PBL §25, 6)
Privat veg.

5.1 - Privat adkomstveg til tomtene 3 og 14. Reguleres med en total bredde på 5,5 m, med kjørebane på 3,5 m og 1,0 m skulder på hver side.

§ 6. Fellesområder (PBL §25, 7)
Felles friareal.

6.1 - Områdene skal tjene som felles leike- og friareal for boligene.

Rauma kommune

Planbestemmelser

Kommunedelplan for Isfjorden
2017-2027



Oppdragsnr.: 5172905 Dokumentnr.: 03 Versjon: 004
2017-10-26

Norconsult

Oppdragsgiver:	Rauma kommune
Oppdragsgivers kontaktperson:	Heidi Skaug, Jan Petter Vad
Rådgiver:	Norconsult AS, Gotfred Lies plass 2, NO-6413 Molde
Oppdragsleder:	Marco Böhm
Fagansvarlig:	Marco Böhm
Andre nøkkelpersoner:	Stine Misund Fiksdal

Arkivsaksnummer: 08/1452 Plan-ID: 1539.002.08

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
004	2017-10-26	Justeringer etter 4. gangs utlegging. justeringer i § 2.5.2, 2.8.2, 3.12.4	Marco Böhm	Jan Petter Vad	Heidi Skaug
003	2017-06-29	tilpasninger etter endringer vedtatt i Utvalget for plan og forvaltning.	Marco Böhm	Marco Böhm	Heidi Skaug
002	2017-06-09	Tilpasning til plankartet.	Marco Böhm		
001	2017-05-31	arbeidsutkast 2017-05-31 oversendt til oppdragsgiver for gjennomsyn	Marco Böhm		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Plankartet

1.1 Plandokumenter

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området avgrenset med plangrense i plankartet med plan-ID: 1539.002.08, datert 2017-06-09

1.2 Arealformål

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, 1)

- Boligbebyggelse (1B)
- Fritidsbebyggelse (1H)
- Sentrumsformål (1S)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1T)
- Fritids- og turistformål (1C)
- Råstoffutvinning (1M)
- Næringsbebyggelse (1N)
- Idrettsanlegg (1I)
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (1A)
- Grav og urnelund (1G)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (1X)

1.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer (PBL § 11-7, 2)

- Veg (2V)
- Parkering (2P)

1.2.3 Samferdselslinjer

- Hovedveg
- Samleveg
- Adkomstveg
- Gang/sykkelveg
- Turveg/turdrag

1.2.4 Grønnstruktur (PBL § 11-7, 3)

- Grønnstruktur (3G)
- Friområder (3F)

1.2.5 Landbruks-, natur og friluftsformål – LNF (PBL § 11-7, 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5L)
- LNF-areal for spredt boligbebyggelse (5B)
- LNF-areal for spredt fritidsbebyggelse (5H)
- LNF-areal for spredt næringsbebyggelse (5N)

1.2.6 Sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, 6)

- Småbåthavn (6S)
- Naturområde (i sjø og vassdrag) (6N)
- Friluftsområde (i sjø og vassdrag) (6F)

1.2.7 Juridisk linje

- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag

1.3 Hensynssoner

1.3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8, litra a)

Sikringssone
- Nedslagsfelt drikkevann (H110)
- Område for grunnvannsforsyning (H120)

Støysone
- Rød sone, iht. T-1442 (H210)
- Gul sone, iht. T-1442 (H220)

Faresoner
- Ras- og skredfare (H310)
- Skytebane (H360)
- Høyspenningsanlegg (inklusive høyspentkabler) (H370)

1.3.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8, litra c)

- Hensyn landbruk (H510)
- Hensyn friluftsliv (H530)
- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Hensyn landskap (H550)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

1.3.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag (PBL § 11-8, litra d)

- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

1.3.4 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse (PBL § 11-8, litra e)

- Krav om felles planlegging (H810)

2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Forhold til andre lover og forskrifter

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder andre lover og forskrifter som er aktuelt for området.

2.2 Forhold til eksisterende planer

Tidligere stadfestete eller egengodkjente reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser, som ikke er opphevet ved vedtak, skal fortsatt gjelde. Forhold som strider mot kommunedelplanen er unntatt.

2.3 Krav om reguleringsplan

For alle nye utbyggingsområder skal det utarbeides reguleringsplan, men kommunen kan fravike plankravet når tiltaket oppfyller alle punkter nedenfor:

a) Tiltaket tilsidesetter ikke kommunedelplanens intensjon
b) Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealformål eller er i LNF-området
c) Tiltaket strider ikke mot andre lover og forskrifter som gjelder for området
d) Nødvendig berørte myndigheter har uttalt seg i saken
e) Nye avkjørsler eller endret/ utvidet bruk av eksisterende er godkjent av ansvarlig vegmyndighet
f) Bruksrett og adkomst er juridisk sikret
g) Bebyggelsen innpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur og tilpasses bestående bygninger i høyde, volum, grad av utnytting og materialvalg
h) Den nye bebyggelsen utløser ikke behov for nytt offentlig teknisk infrastruktur
i) Bebyggelsen er trygg mot naturgitt og menneskeskapt fare for liv og helse
j) Det tas tilstrekkelig hensyn til biologisk mangfold, kulturminner, friluftsliv og landbruk
k) Det etableres ikke mer enn totalt 4 enheter/ tomter i området.
l) Tomtene har en maks. størrelse på ca. 1 daa, resp. 3 daa for næringsbebyggelse.
m) Maksimal utnyttelsesgrad (%-BYA) er 30 %
n) Det er en buffer mot dyrket jord og driftsbygninger på minst 10 m
o) Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, bl.a. utvidet krav om dokumentasjon, nabovarsel, rekkefølgekrav eller høring.

2.4 Arkeologiske undersøkelser

Alle tiltak som berører markoverflaten skal avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle tiltak i sjøen som berører sjøbunnen skal avklares med NTNU Vitenskapsmuseet.

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

Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Fylkeskonservatoren må konsulteres før godkjenning av tiltak som berører automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygninger.

2.5 Rekkefølgekrav

2.5.1 Utbyggingsrekkefølge

2.5.1.1 Boligområder

Boligområdet 1B4 (Plassan) er «reserveområde» som kun skal reguleres/ bygges ut når minst 80 % av tomtene på de to andre boligfeltene 1B2 (Ytre Tokle) og 1B3 (Holan) er solgt.

2.5.1.2 Hytteområder

Hyttefeltene 1H1 til 1H6 skal – sammen med feltene 1X3 og 1X4 - reguleres under ett, men skal bygges ut et felt om gangen og fra laveste feltet i terrenget oppover. Nytt felt skal åpnes for utbygging når 80 % av et felt er solgt/ bygget ut.

1X3 og 1X4 kan bygges ut når som helst.

Hyttefeltene 1H7 (Vidsyn) og 1H8 (Ura) kan – etter godkjent regulering - bygges ut når som helst.

2.5.2 Rekkefølgekrav og krav om infrastruktur

Område	Krav	Når
Boligområder med mer enn 5 boenheter	Ferdig tilrettelagt lekeplasser (minste kravet: ryddet og opparbeidet med plen eller sand)	Før brukstillatelse
Større utbygging (>3000 m^2 BRA)	Dokumentasjon at teknisk infrastruktur (VA, renovasjonsordning, slukkevannforsyning, overvannshåndtering, kvalitet av vegsystemet) er tilstrekkelig	Før brukstillatelse
1B2 Ytre Tokle	Sammenhengende G/S-veg til skolen	Før utbygging
	Utbedring av vegkryss Fv.176 x Rønningsveg	Før utbygging
1B4 Plassan	Sammenhengende G/S-veg til skolen	Før utbygging
	Utbedring av vegkryss Fv.178 x Hatlenvegen	Før utbygging
1M1 og 1M2 Heggenesmoen Koflåttnebba	Reguleringsplan	Før videre uttak
	Tilbakeføring til LNF-formål	Snarest
H530_4 Sykkelturveg over Kavliheia	Høring (berørte myndigheter og parter) av situasjonsplan m/ skjematisk tegning (snitt)	Før bygging
H530_1/o_3F2 Løypetrase på Stormyra	Høring (berørte myndigheter og parter) av situasjonsplan m/ skjematisk tegning (snitt)	Før bygging
Basecamp kirketaket (1H1-1H6) og 1X2-1X3	Situasjonsplan/ disposisjonsplan for hele området som viser adkomst- og turvegtraseer og plassering av bygningene og andre installasjoner	Ved regulering
	Reguleringsplan til ny adkomstveg fra Indre Kavli	Sammen med regulering av hyttefelt
	Stenging av avkjørselen fra Øvre Kavli vegen	Ved etablert alternativt adkomstveg
	Støyfaglig utredning med synliggjøring av avbøtende tiltak.	Ved regulering
1I7 (Skibakke)	Reguleringsplan eller høring av detaljert situasjonsplan som viser alle tiltak og nødvendige terrenginngrep	Før etablering

2.5.3 Avslutting masseuttak

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal masseuttak over 10 000 m^3 tilbakeføres til LNF-formålet og tildekkes med matjord når uttak av masser er avsluttet.

2.5.4 Utbyggingsavtaler

På enhver tid og stadiet kan det forhandles om å inngå utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplaner.

2.6 Universell utforming

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

Ved etablering av leilighetsbygg med 5 boenheter og mer, skal minimum 20 % av boenhetene være universelt utformet. Det kan gis unntak i områder med spesiell topografi, der bebyggelsen må tilpasses terrenget.

For bebyggelse og anlegg med publikums- eller offentlig funksjon skal 5 % av parkeringsplassene i området, dog minst en -1- reserveres for forflytningshemmede. Parkeringsplassene for funksjonshemmede skal ikke plasseres lengre enn 50 meter fra hovedinngangen og adkomsten dit skal være slakt og trinnfritt.

2.7 Lekeplasser

I boligområder skal det pr. boenhet avsettes minimum 50 m^2 til lekeplass og andre friområder. Lekearealene må vises i reguleringsplankartet.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA), solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensing, sterkere elektromagnetiske felt, trafikk- og annen helsefare og må ha innsyn fra gate eller hus.

Lekeplassenes utforming og innhold skal være variert og av god estetisk kvalitet, slik at de kan brukes til ulike typer lek på ulike årstider. Eksisterende naturlige elementer og vegetasjon skal mest mulig integreres i lekearealene, dersom disse er egnet til lek og fysisk aktivitet. Allergi framkallende arter skal hogges og heller ikke plantes.

Lekeplasser skal legges langs grønnstrukturer, der det ligger til rette for dette. Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 m og uteoppholdsareal for den enkelte boenhet kan tilknyttes lekearealene, men skal ikke tas med i arealberegningen.

Følgende krav for lekeplasser legges til grunn:

- Nærlekeplasser (barn i alderen 1-6 år)
- Skal etableres i alle områder hvor det er mer enn 5 boenheter
- Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen
- Innen 50 m fra hver bolig
- Minst 200 m^2 areal, hvorav ca. 25 m^2 utformes som møteplass med sittemøbler
- Funksjonskrav: minimum sandkasse, benk og ett lekeapparat

Områdelekeplasser
- Skal etableres der det er mer enn 20 boenheter
- Maksimalt 50 boenheter kan være felles om lekeplassen
- Innen 150 m fra hver bolig
- Minst 1500 m^2, hvorav ca. 50 m^2 utformes som møteplass med sittemøbler
- Noen flate arealer til ballfelt
- Med fordel plasseres denne i eller ved grønnstrukturen eller ved skoler og barnehager
- Skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ball-lek, aking, sykling og lignende

2.8 Byggegrenser

2.8.1 Strandlinje

Der ikke annet er bestemt ved reguleringsplan er det forbud med tiltak i strandsonen, jf. PBL § 1-8

a) langs sjø (fjorden): nærmere 100 meter fra strandlinjen
b) langs vassdrag (Glutra, Isa, Breivikelvene): nærmere 50 meter fra strandlinjen

2.8.2 Offentlig veg

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan skal ny bebyggelse ikke oppføres innenfor til enhver tid gjeldende byggegrenser.

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

2.9 Generelle parkeringskrav

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan viser tabellen nedenfor minstekravet for oppstillingsplasser på egen tomt for bil og sykkel. Det maksimale antallet for biloppstillingsplasser skal ikke overstige 100 % av minstekravet.

Området	Oppstillingsplasser bil	Oppstillingsplasser sykkel
Boliger med småhusbebyggelse	1 pr. 80 m^2 BRA, men minst 1 pr. boenhet	Ingen krav
Leilighetsbygg	1,5 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet
Hytter/ fritids- og turistformål	1 pr. hyttetomt (kan samles på felles p-plass)	Ingen krav
Forretninger	1 pr 100 m^2 BRA; (2 for dagligvareforretninger)	2 pr. 100 m^2 BRA. Hver 10. for sykkelvogn, dog minst 1 Hver 10. for el-sykkel, dog minst 1
Bebyggelse til tjenesteyting	1 pr. 100 m^2 BRA	2 pr. 100 m^2 BRA, 05, pr. elev Minst 50% skal ha takoverbygg Hver 10. for sykkelvogn, dog minst 1 Hver 10. for el-sykkel, dog minst 1
Stadion	20	20
Furulia	20	20
Skytebane/ Skistadion/ skilek	100	Ingen krav
Travbane	20	Ingen krav
Gokartbane	10	Ingen krav
Småbåthavn	0,33 pr. båtplass	Ingen krav
Bussholdeplasser	Ingen krav	5 med takoverbygg

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Generelt

I alle områder tillates oppført mindre tekniske anlegg herunder energi-, telekommunikasjons-, vann- og avløpsanlegg med en grunnflate mindre enn 25 m^2 og en høyde mindre enn 6 m.

Tiltak i og ved sjø og vassdrag eller langs fylkesveger tillates ikke uten særskilt tillatelse av ansvarlig myndighet eller vedtatt reguleringsplan.

3.2 Boligbebyggelse (1B)

I områdene avsatt til boligformål kan det etableres kun bebyggelse til boligformål med tilhørende anlegg og uteareal.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal boligene oppføres som småhusbebyggelse inntil 4 boenheter og i maks. 3 etasjer ekskludert kjeller og sokkeletasje, som kan oppføres i tillegg.

Det tillates mindre sørvisbedrifter, hjemmekontorer, pensjonater og lignende dersom disse etableres sammen med boligene og dersom disse ikke utløser større parkeringsbehov enn det som er vanlig for boligområder.

Det tillates ikke ensidig belyste boligenheter/ hybler mot nord eller nordøst.

3.3 Fritidsbebyggelse (1H)

I området avsatt til fritidsbebyggelse tillates etablering av kun hytter og/eller fritidsboliger.

I områder til Basecamp Kirketaket (1H1 til 1H6) skal hyttene arronderes i klynger med åpne korridorer imellom for:
- Sanking av husdyr (fra Kavliheia ned til bygda)
- Sammenhengende skiløyper og turtraseer til fjellområdene i nord og i øst

Fritidsbebyggelse skal kun tillates å regulere/ etablere i områder som er dokumentert trygge mot støy og annen fare for liv og helse.

3.4 Sentrumsformål (1S)

I områdene avsatt til sentrumsformål tillates etablert bygninger til boligformål, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning, overnattingsbedrifter og kombinasjon av disse.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal bygningene oppføres kompakt og i maks. 4 etasjer ekskludert kjeller og sokkeletasje, som kan oppføres i tillegg. Første etasjen av bebyggelsen skal være forbehold publikumsrelaterte funksjoner.

I området avsatt til sentrumsformål må gangarealene langs vegene utformes som fortau.

Bygningene og det offentlige rommet skal utformes i høy kvalitet god standard.

3.5 Offentlig og privat tjenesteyting (1T)

I områdene avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting kan det etableres kun bygninger til institusjoner, undervisning, barnehager, museum, religionsutøvelse og andre forsamlingslokaler med tilhørende anlegg og utearealer.

Det tillates i tillegg etablering av mindre idrettsanlegg, forretninger og sørvisfunksjoner så langt disse er en del av tjenestetilbudet.

3.6 Fritids- og turistformål (1C)

3.6.1 Campingplasser 1C

I området tillates etablering av bebyggelse og anlegg som kun er rettet mot camping og utleiehytter med tilhørende anlegg. Som tilhørende anlegg menes installasjoner som naturlig tilhører campingplasser, som f.eks. sanitæranlegg, kiosk, minigolfbane, utekjøkken m.m.

Etablering av permanente innredninger av campingvogner, spikertelt, plattinger og lignende tillates ikke, med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan.

Avstandskravene pga. brannsikkerhet må alltid imøtekommes både for permanente og midlertidige installasjoner.

3.7 Råstoffutvinning (1M)

Bedriftsmessig uttak av masser over et samlet volum på 10 000 m^3 tillates kun i områdene avsatt til råstoffutvinning. Det tillates å etablere bebyggelse og anlegg som logisk er tilknyttet uttak og behandling av masser (sand, grus, pukk m.m.).
Det kreves reguleringsplan, som viser framdrift og dimensjonering av masseuttaket, samt det framtidige formålet når uttak av masser er avsluttet. Reguleringsplanen må gjennomføres som felles plan for hele uttaksområdet.

Dersom ikke annet er bestemt ved reguleringsplan må masseuttaket tilbakeføres til

LNF-formålet, senest 3 år etter uttak av masser er avsluttet. Trinnvis uttak og sanering skal foretrekkes.

3.8 Næringsbebyggelse (1N)

I områdene tillates etablering av lager, verksted, produksjons- og håndverksbedrifter. Etablering av forretnings-, handels- og andre bedrifter der hovedfunksjonen er rettet mot publikum/ besøkende tillates ikke.

3.9 Idrettsanlegg (1I)

3.9.1 Generelt

I områdene avsatt til idrettsformål kan det etableres kun bebyggelse og anlegg som er rettet mot idrett og fysisk aktivitet, samt tilhørende fasiliteter. Dette innbefatter både utendørsanlegg og idrettshaller og inkluderer også parkeringsareal, redskapsskur, flomlysanlegg, garderobe, sanitæranlegg, klubbhus, skiheis og lignende.

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan skal eventuelle bygninger oppføres i maks. 1 etasje. Sekundærbygninger skal ikke være høyere enn 5 meter - idrettshaller ikke høyere enn 12 meter.

3.9.2 Skytebane (1I5)

I området for skytebanen skal det kun etableres tiltak som er direkte tilknyttet skyteaktiviteter.

Det kan legges til rette for skiskyting under forutsetningen at tiltakene ikke kommer i konflikt med de øvrige skyteaktivitetene.

Området med hovedskytebanen (1I5a og b) må sikres mot uvedkommende adgang og bør gjerdes inn. Området for distanseskyting (1I5c) må sikres ved pågående skyteaktiviteter i dette området.

3.9.3 Travbane (1I3)

I området til travbanen tillates kun tiltak tilknyttet sport, trening og opplæring av hester og hunder, samt tilhørende fasiliteter som stall, kennel og lignende.

3.9.4 Gokartbane (1I4)

I området til gokartbanen tillates kun tiltak tilknyttet motorsport med tilhørende fasiliteter, herunder garasje, klubbhus, verksted o.l.

3.9.5 Langdistanseskytebane (1I5c)

Det tillates ikke å etablere tiltak som kommer i konflikt med skyteaktivitetene.

3.9.6 Skistadion (1I6)

I området avsatt til skistadion kreves for permanente tiltak enten reguleringsplan eller en detaljert utenomhusplan/ landskapsplan som viser alle tiltak og terrengbehandlinger i området.

3.9.7 Skibakke (1I7)

I området avsatt til skibakke tillates anlegg og installasjoner tilknyttet alpinanlegget og skiidrett/ skilek, dvs. skiheis, lysstolper, redskapshus, half-pipe, hoppbakke m.m.

3.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (1A)

3.10.1 Områder for tett naustutbygging (1A1 til 4)

Med mindre annet er bestemt ved reguleringsplan kan det etableres konsentrert bebyggelse av enkeltstående naust, inntil en maks. BYA på 55 m^2, som utføres i en etasje med en maksimal mønehøyde på 5,20 m målt ved fronten mot sjøen. Videre må naustene utføres med saltak med gavl mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28 - 40 grader. Naustene skal ikke ha målbart loft. Naustveggene bør males med rød farge (Trønderrød eller Rørosrød), karmene i hvitt.

I områdene tillates tiltak i strandsonen/ kystlinjen som forbedrer tilgangen til sjøen.

I området med fellesnaustet (1A2) tillates i tillegg et sammenhengende naustbygg med flatt tak og maks. gesimshøyde på 4,50 m målt ved fronten mot sjø. Ved etablering av saltak tillates en mønehøyde på maks. 7,50 m.

3.10.2 Renseanlegget (o_1A5)

I området tillates kun etablering av tekniske anlegg, herunder vann- og avløpsanlegg med tilhørende parkeringsplasser.

Det må etableres tiltak som demper støy og lukt fra anlegget.

3.10.3 Isfjorden vassverk (1A6 og 7)

I området tillates kun oppføring av bebyggelse og anlegg til vannforsyning, herunder brønner.

Det er det forbud med all virksomhet som ikke er nødvendig for vannverkets drift. Området må sikres mot uvedkommende adgang, f.eks. ved inngjerding.

3.10.4 Avfallsdeponi (o_1A8)

I området merket med 1A-3 er det tillatt med deponering av kun hageavfall. Det er ikke tillat å etablere bygninger i området.

3.11 Kombinerte bebyggelse og anlegg (1X)

3.11.1 Sivilforsvarsleiren (1X1)

Området med sivilforsvarsleiren (1X1) kan benyttes til boligformål, overnattings- og turistformål, tjenesteyting, kontor, næringsvirksomhet og lager.

Som boligformål tillates kun leir-/ eller institusjonsbaserte boligtyper der beboere klarer seg stort sett selv, som asylmottak, studentboliger eller barnehjem. Institusjoner med heldøgnsoppsyn som sjukeheim og lignende tillates derimot ikke.

Området tillates brukt til gjestehus, vandrerhjem, speiderleir, campingplass, hotell og lignende, med tilhørende fasiliteter.

Under tjenesteyting tillates kun museum, høyskole, forskningsinstitutt og forsamlingslokale.

Under næringsvirksomhet tillates lager, verksted, kontor, bevertningslokale og håndverksbedrifter. Vareproduksjon, og publikumsrelatert handel tillates ikke.

Det tillates ikke tiltak som har innvirkning på sivilforsvarsleiren som kulturminne.

3.11.2 Sykeheimen (1X2)

Området kan benyttes både boligformål og tjenesteyting.

3.11.3 Basecamp «Hub» (1X3) og (1X4)

Området skal benyttes til funksjoner knyttet til alpinanlegg og turisme. Det tillates etablering av utleiehytter, hotell og andre kommersielle overnattingsbedrifter.

I tillegg tillates etablering av bevertningssteder, samt forretninger og tjenesteyting tilknyttet ski- og vintersport med tilhørende funksjoner.

Etablering av fritidsbebyggelse/ fritidsboliger tillates ikke.

3.12 Trafikkarealer og vegtraseer

3.12.1 Trafikkarealene

Trafikkarealene skal utformes og dimensjoneres iht. enhver tid gjeldene forskrifter og vegnormaler.

Avkjørsler til offentlige veier må godkjennes av ansvarlig veimyndighet.
Viktige krysningspunkter og arealer for gående må utformes barrierefritt og universelt.

I området kan det, med godkjenning av ansvarlig vegmyndighet, etableres vegtekniske anlegg samt parkeringsplasser.

3.12.2 Vegtraséer

Adkomstveiene til de nye boligfeltene må utformes med fortau/ gang- og sykkelveg.

Adkomstveiene til basecampen vises kun som forslag og må fastsettes mer nøyaktig gjennom reguleringsplan.

3.12.3 Gang- og sykkelforbindelser

Det skal etableres sammenhengende gang- og sykkelforbindelser mellom boligområdene og områdene med daglige gjøremål som skole, sørvis, fritid og trafikknutepunkter.

3.12.4 Turstier og turvegtraséer

Turveitraseer kan utformes på en slik måte at de kan fungere som gangveg om sommeren og skiløype om vinteren.

Turveitraseer kan asfalteres eller gruses der det er hensiktsmessig. Motorferdsel tillates ikke.

Det tillates etablering av belysning, sittemuligheter og andre utemøbler langs traseene.

Som minste krav må en situasjonsplan legges fram sektormyndighetene for uttale før turveitraseer kan bygges. Situasjonsplanen må vise nøyaktig plassering av senterlinje, typisk tverrsnitt samt beskrivelse av materialvalg og byggemåte.

Turveitraseer kan utformes som helseløyper.

Turveietraseene skal utformes minst mulig skadelig for natur og landskap.

Turvegen over Isfjordsfjella (H530_4) skal primært utformes som sykkeltursti, dvs. må ha et dekke som tåler sykkeltrafikk, dvs. unngå terrengslitasje.

Turvei langs Glutra skal primært utformes som rideløype oppe på elveforbygningen/ demningen.

3.13 Grønnstruktur (3G, 3F)

3.13.1 Generelt

I områder avsatt til grønnstrukturformål og friområder tillates etablering av gang-, sykkel- og turveger, skiløyper og bygg og anlegg som er rettet mot grønnstrukturformål, herunder gapahuker, utsiktspunkter/ -tårn, lekeapparater, ildhus, sittegrupper, bålplasser, kunstverk, belysning og lignende.
Andre typer bebyggelse tillates ikke.

Vegetasjonen, spesielt fine, store trær skal i størst mulig grad bevares. Trær i granslekten bør hogges. Grøntområder skal stelles og pleies og skal ikke gro til.

3.13.2 Grønnstruktur (3G)

De sammenhengende turdragene og stiene som går gjennom grønnstrukturen må holdes åpne for fri ferdsel.

Det skal ikke etableres forhold som hindrer eller vanskeliggjør en gjennomgående turveitrasé.

3.13.3 Friområder (3F)

Det tillates etablering av nærmiljøanlegg, lekeplasser og andre tiltak som er rettet mot fysisk aktivitet og lek.

Områdene som er avsatt til friområde skal være offentlige.

3.14 Landbruks-, natur- og friluftsformål – LNF (5…)

3.14.1 Generelt

Det tillattes kun oppføring av bygninger eller iverksetting av anlegg eller andre tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I tillegg tillates aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet.

I områder avsatt til LNF-formålet gjelder jordloven i tillegg.

Fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk tillates ikke. Dette gjelder også for bebygde tomter når delingen forutsetter eller fremstår som ledd i bruksendring til annet formål.

3.14.2 Arealer der spredt boligutbygging kan tillates (5B)

Det kan etter søknad tillates spredt utbygging og fradeling av småhusbebyggelse til boligformål.

Områdets overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget.

Tabellen nedenfor viser den maksimale, kvantitative utbygging for de nye områdene:

Område	Tillatt maks. antall nye bolighus	Tillatt mask. Antall bolighus totalt
5B1	0	1
5B2	4	4
5B3	3	3
5B4	8	11

3.14.3 Arealer der spredt fritidsbebyggelse (hytter) kan tillates (5H)

Det kan etter søknad tillates spredt utbygging og fradeling av hytter.

Tabellen nedenfor viser den maksimale, kvantitative utbygging for områdene:

Område	Tillatt maks. antall nye hytte	Tillatt maks antall hytter totalt
5H1	0	1
5H2	8	8

3.15 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6…)

3.15.1 Generelt

Det må ikke settes i verk tiltak i sjø og vassdrag og deres strandsone uten tillatelse. Byggetiltak i sjøen må i tillegg behandles etter havne- og farvannsloven og må legges fram kystverket til uttalelse.

3.15.2 Naturområder i sjø og vassdrag og tilhørende strandsone (6N)

I områder avsatt til naturområder i sjø og vassdrag skal tyngre inngrep ikke tillattes. Dette gjelder også strandsonen avsatt med byggelinje i planen.

3.15.3 Friluftsområder i sjø og vassdrag og tilhørende strandsone (6F)

I områder avsatt til friluftsområder i sjø og vassdrag og i tilhørende strandsonen tillates tiltak som er tilknyttet fritidsfiske, bading og ferdsel og andre maritime friluftsaktiviteter, herunder f.eks. ramper, trapper, moloer, fiskeplasser, fiksehytter, badeplasser, brygger, flytebrygger, kaianlegg.

3.15.4 Småbåthavn (6S)

Tiltak i forbindelse med etablering av private småbåthavner kan tillates.

Som vilkår for å gjennomføre tiltak i området 6S2 skal gang- og sykkelvegen forbi området legges om på en slik måte, at det blir samme avstand mot fylkesvegen som ellers på strekningen. Det kan tillates å etablere naust i stedet for eller i tillegg til småbåthavn.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 Sikringssoner for drikkevann (H110, H120)

4.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann – sone 3 (H110)

Det ikke tillatt å etablere:
- industri eller virksomhet som produserer eller nytter kjemikalier i et slikt omfang at en utlekking kan påvirke vannkvaliteten
- avfallsdeponier
- tanker for petroleumsprodukter eller lignende i størrelse over 3 m^3. Tanker inntil 3 m^3 tillates
- når de plasseres i tett tank, i åpent rom, som sikrer at væske som lekker fra tanken ikke kan
- trenger ned i grunnen.

4.1.2 Område for grunnvannsforsyning – sone 2 (H120-2)

I tillegg til restriksjonene nevnt i planbestemmelses punkt 4.1.1 tillattes ikke:
- Ny bebyggelse. Begrenset utvidelse, vedlikehold, o.l. av eks. boliger tillates. Utvidelse av verksted/ garasjer tillates ikke.
- Infiltrasjon av kloakk i grunnen. Gråvann fra husholdninger kan infiltreres. Annet avløpsvann må føres ut fra sikringsområdet.

4.1.3 Område for grunnvannsforsyning – sone 1 (H120-1)

I tillegg til restriksjonene nevnt i planbestemmelses punkt 4.1.1 og 4.1.2, tillates ikke:
- Bruk av plantevernmidler
- Bruk av natur- og kunstgjødsel
- Uttak av løsmasser
- Etablering av kloakkledninger
- Etablering av nye veier som ikke er nødvendig for vannverket
- Lagring/ oppbevaring av petroleumsprodukter eller andre kjemiske forbindelser.

4.2 Potensiell fare for skred og steinsprang (H310)

Før det kan settes i verk tiltak i områdene avsatt med hensynssone H310, må den reelle faren for steinsprang, snø-, jord-, flom- og løsmasseskred vurderes nærmere.

I forbindelse med forslag om reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise.

Der det blir nødvendig må avbøtende tiltak gjennomføres.

Sikkerhetskravene gjelder også i anleggsperioden.

4.3 Fare pga. skyteaktivitet (H360)

Det må etableres tilstrekkelige sikkerhetstiltak som minske faren i tilgrensende områder.

Det skal ikke settes i verk tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten på skytebanen, både med hensyn til støy, fare og sikkerhet.

4.4 Fare pga. høyspentledninger (H370)

Alle tiltak innenfor hensynssonene H370 må også godkjennes av linjeeieren, dersom tiltakene kommer i konflikt med høyspentanlegget (master, kabler og trafoer).

Ved nyetableringer av bygninger i områdene merket med H370 kreves gjennomføring av utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak om redusering av magnetfeltet.

I hensynssonen til sentralnettet (H370_1) skal det ikke etableres boliger, skoler eller barnehager.

Der nødvendig skal høyspentledningene til distribusjonsnettet (H370_2) legges i jord.

4.5 Hensynssone for støy (H210, H220)

4.5.1 Generelt

I områder som er markert med hensynssone støy, er det ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse med mindre støykrav til innendørs og utendørs støynivå oppfylles.

Som støyfølsom bebyggelse regnes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

4.5.2 Rød sone - H210

Det må ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen.

4.5.3 Gul sone - H220

Ved nyetablering av støyfølsom bebyggelse må det vurderes om avbøtende tiltak blir nødvendig.

Det bør ikke etableres støyfølsom bebyggelse i denne sonen uten tilstrekkelige støydempende tiltak.

4.6 Båndleggingsområder (H720, H730)

4.6.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold - H720

For tiltak i for hvert enkelt område avsatt til hensynssone H720 gjelder dets egne særforskrifter og forvaltningsplan.

4.6.2 Båndlegging etter lov om kulturminne - H730

Områdene avsatt med hensynssone H730 er fredet etter kulturminneloven §§ 4 og 6. Det er forbud å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner.

Sivilforsvarsleiren (H730-7) har nasjonal verdi som kulturminne og skal fredes. Samtlige tiltak i og ved bygningene må avklares med Riksantikvaren før disse kan gjennomføres.

4.7 Krav om felles planlegging (H810)

Områdene som krever helhetlig planlegging vises med hensynssone H810 i plankartet. Det kreves felles reguleringsplan for følgende områder:

- Boligområde «Ytre Tokle» (H810-1)
- Boligområde «Holan» (H810-2)
- Boligområde «Plassan» (H810-3)
- Hytteområde «Basecamp Kirketaket» (H810_4)

Kommunen kan både tillate og kreve at planavgrensningen for felles reguleringsplan avviker fra hensynssonen sin utstrekning hvis dette er hensiktsmessig og ikke strider mot intensjonen med en helhetlig planavklaring.

5 RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

5.1 Virkeområde og vilkår

Retningslinjene nedenfor er ikke juridisk bindende men grunnlag for saksbehandlingen.

Før tiltak innenfor etterfølgende hensynssonene kan godkjennes skal disse være tilstrekkelig utredet opp mot hensynene som må tas.

Dersom nødvendig kreves ytterligere undersøkelser for avklaring av de faktiske forholdene på stedet. Tiltak i etterfølgende hensynssonen skal derfor alltid legges fram ansvarlig myndighet til uttalelse.

Tiltak innfor etterfølgende hensynssonene skal alltid vedtas politisk.

5.2 Hensynssone for landbruk (H510)

Innenfor sonene skal tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket ikke tillates.

All bebyggelse og anlegg, herunder også bygg tilknyttet tilleggsnæring og tekniske anlegg som trafoer, skal ikke plasseres på full dyrket jord.

For eksisterende boliger i hensynssonen som ikke er tilknyttet gårdene tillates kun mindre utbygginger som er under 20 m^2.

Det skal ikke fradeles ytterligere tomter i området og landbrukseiendommene skal heller ikke deles eller fragmenteres videre.

I tilfeller der det ellers ligger til rette for å dispensere for fradeling og bygging av bolighus, må nybygget plasseres minst 30 m fra dyrket mark, samt at ny eiendomsgrense må være minst 10 m fra dyrket mark.

5.3 Hensynssone for friluftsliv (H530)

Innenfor sonene skal det spesielt legges til rette for friluftslivet og turveikorridorer gjennom utbyggingsområdene til fjella.

Det offentlige bør skaffe seg råderett over deler av området for å sikre seg langvarig bruksrett og allmenn tilgang.
I området kan det etableres permanente løype- og stisystem for helårsbruk, som om vinteren kan benyttes som skiløype. Belysning og etablering av hvile- og oppholdsplasser som er relatert til friluftsliv og allmenn bruk kan tillates, herunder installasjoner til skiarena.

Vegetasjonen og terrengformasjonen bør i størst mulig grad bevares.

Større tiltak og tyngre inngrep i terrenget skal vises med situasjonsplan og typisk snitt sendes og sendes på høring til berørte myndigheter og parter.

5.4 Hensynssone for grønnstruktur (H540)

I området avsatt til hensynssone for grønnstruktur skal det legges til rette for en grønnkorridor fra sentrumsområdet til utmarka.

Korridoren kan utformes og flyttes etter behov, men det er viktig å ha en gang- og turforbindelse opp til Pundet og videre til Stormyra. Med fordel utformes grønnstrukturen som skiløypetrase om vinteren.

5.5 Hensyn til landskap (H550)

Hensynssonen H550 viser avgrensingene for inngrepsfrie naturområder i Norge (INON).

I området bør det ikke settes i verk tiltak som fører til reduksjon av INON-området eller som kan virke sjenerende for friluftslivet.

5.6 Bevaring av naturmiljø (H560)

Det ble registrert viktige naturverdier i områdene jf. naturbasen fra Miljødirektoratet.

Det skal ikke settes i verk tiltak som reduserer områdets verdi eller ødelegger naturmiljøet.

5.7 Bevaring av kulturmiljø (570)

5.7.1 Potensial for funn av automatisk fredete kulturminner / Områder med uavklart vernestatus (H570-A)

Områdene har høyt potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, og ethvert tiltak som berører markoverflaten skal avklares med regional kulturminneforvaltning.

Kirkested – Listeført kirke (H570_B)
Området består av flere automatisk fredete kulturminner, og er vurdert til å være et kulturmiljø av nasjonal verdi.

Det skal føres streng dispensasjonspraksis. Saker som gjelder endringer i og ved Hen kirke, og dens omgivelser, skal avklares med Riksantikvaren.

Endringer i og ved kirken skal sendes Riksantikvaren for uttale før biskopen gjør vedtak etter kyrkjelova. Tiltak innenfor en sone på 60 m kring kirkebygningen skal behandles av fylkeskommunen.

Hen middelaldersk kirkegård er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.

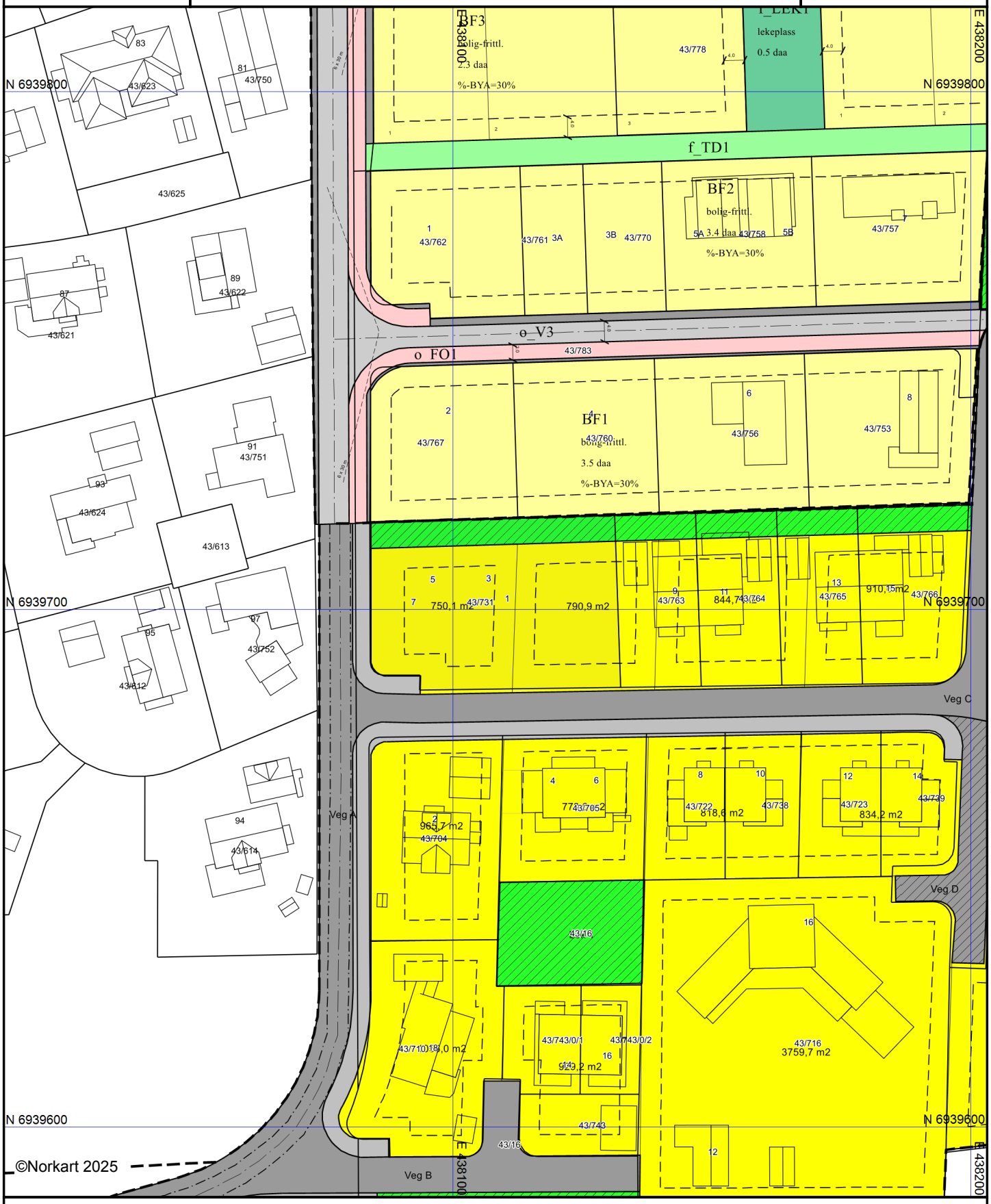
Rauma kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/731/0/10
Adresse: Haugan 7
Utskriftsdato: 25.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

Kjøreveg

Gangveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

Veg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

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

Turdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 43/731		
Utskriftsdato	25.06.2025	**Antall datasett**	99

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

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

11 Berørte datasett

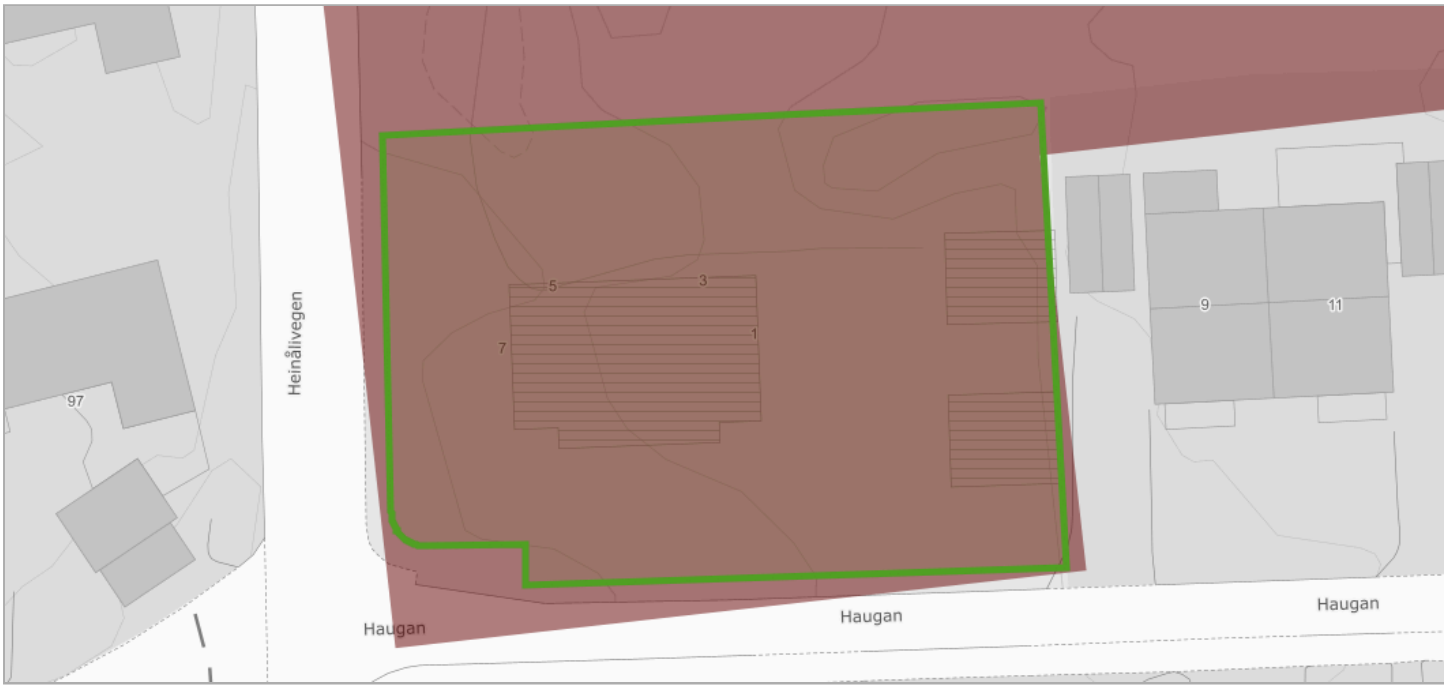
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Tettsteder
- FKB Tiltak
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang, aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Faresonekart for flom
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

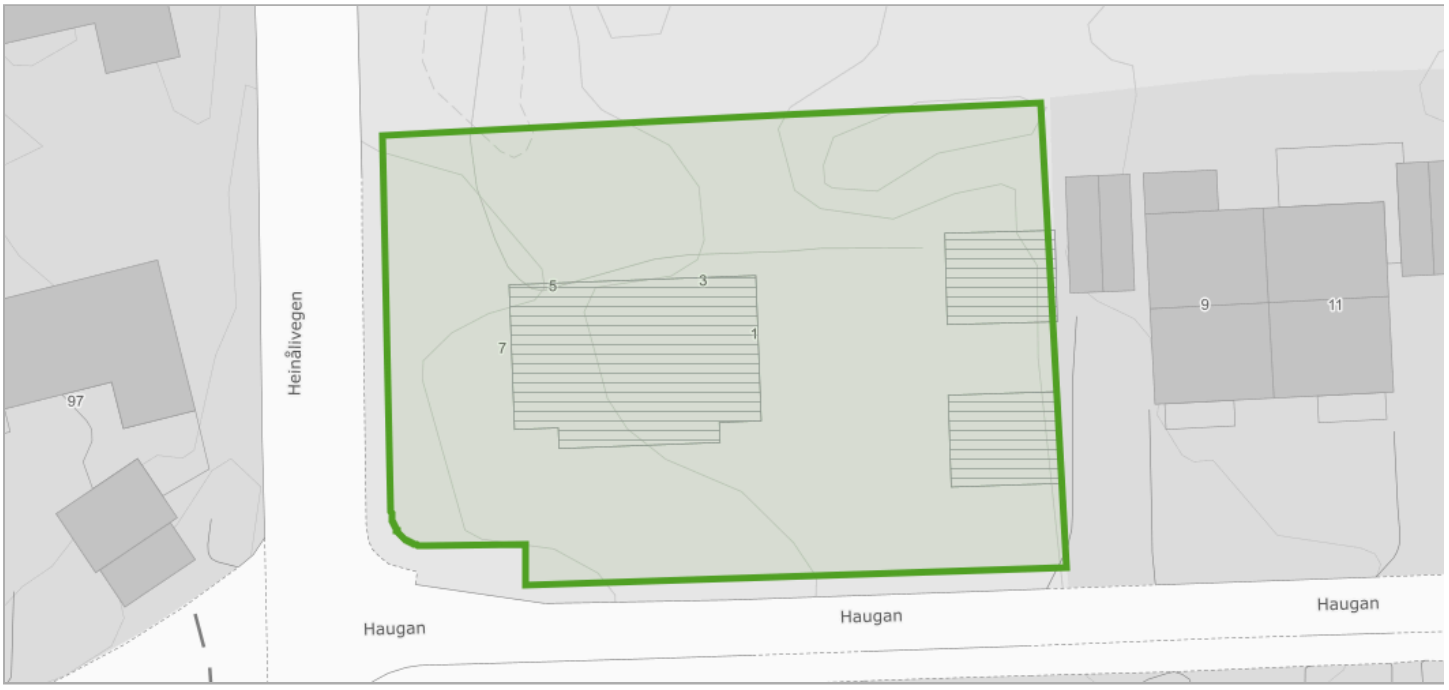
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

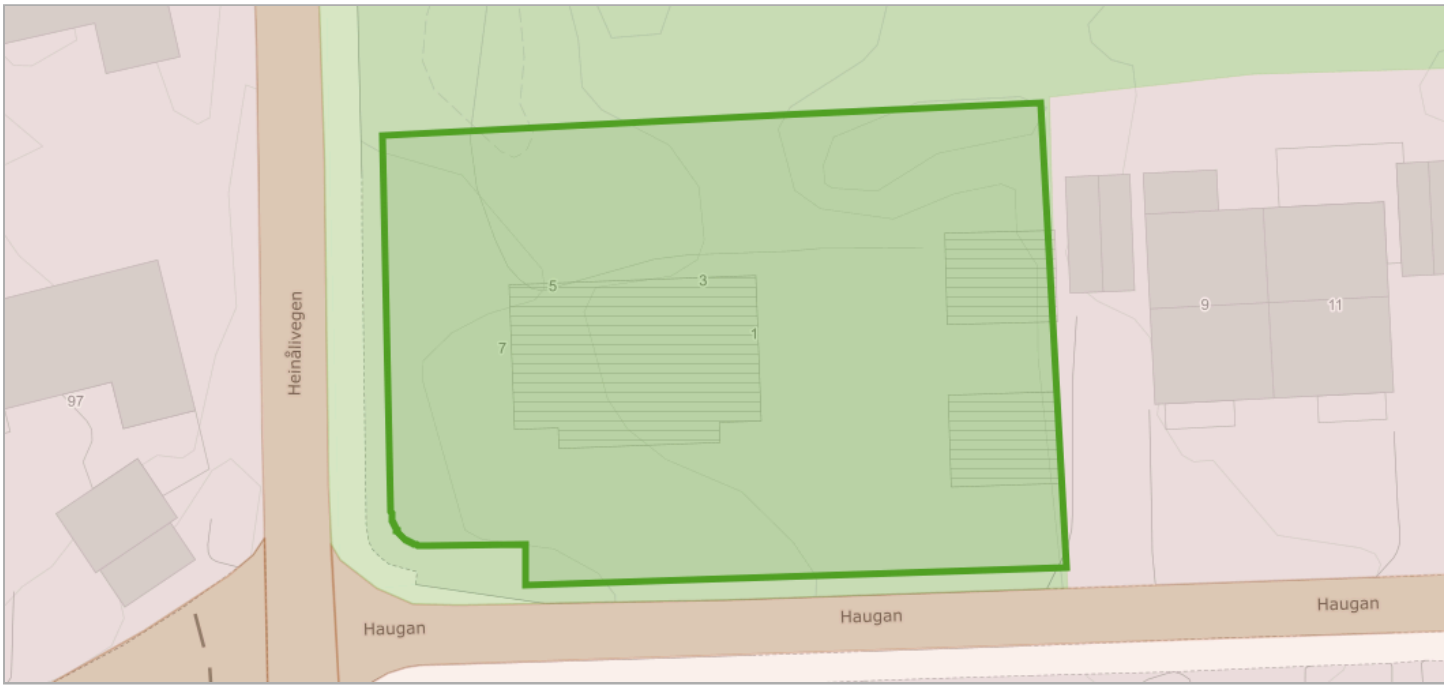
BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2022000057	301189375	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022000057	301189388	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2022000057	301189393	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Ingen kvikkleirefare

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

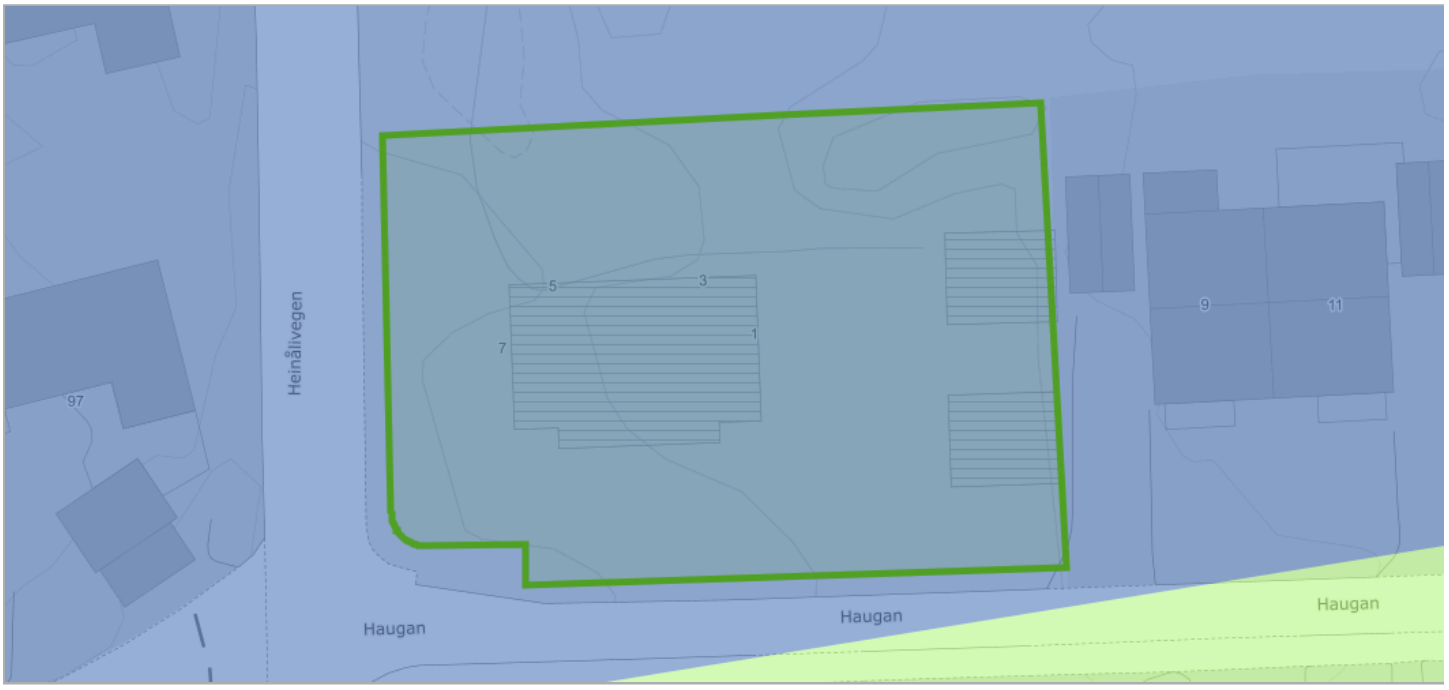
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder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

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune/)

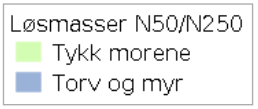
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



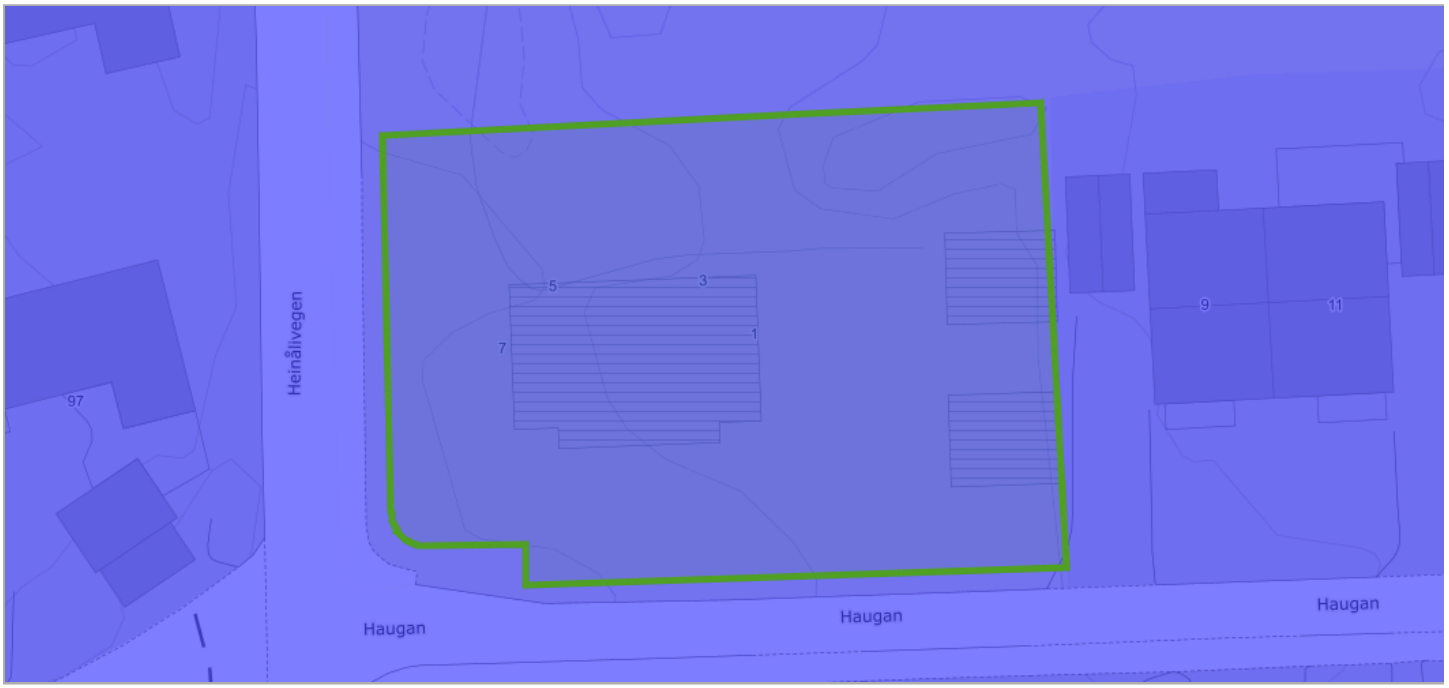
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer)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

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

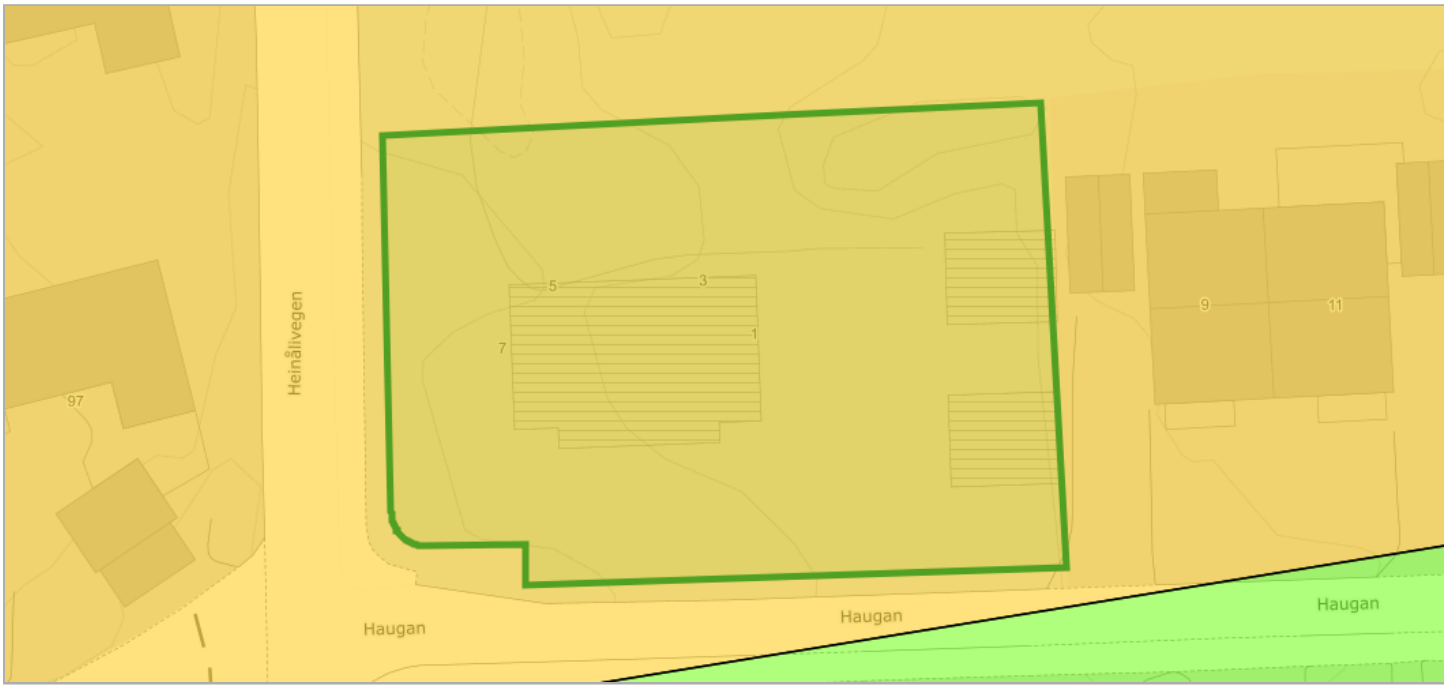
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Torv og myr (Organisk materiale)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

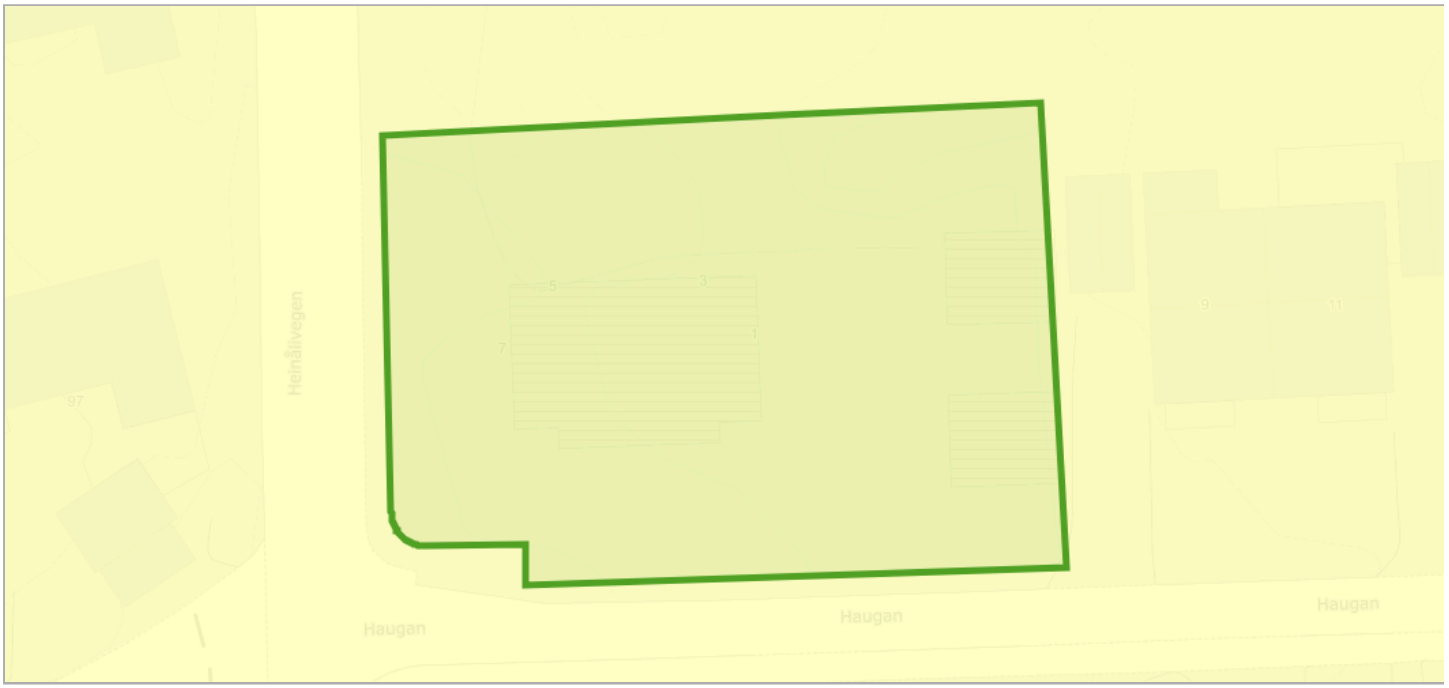
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

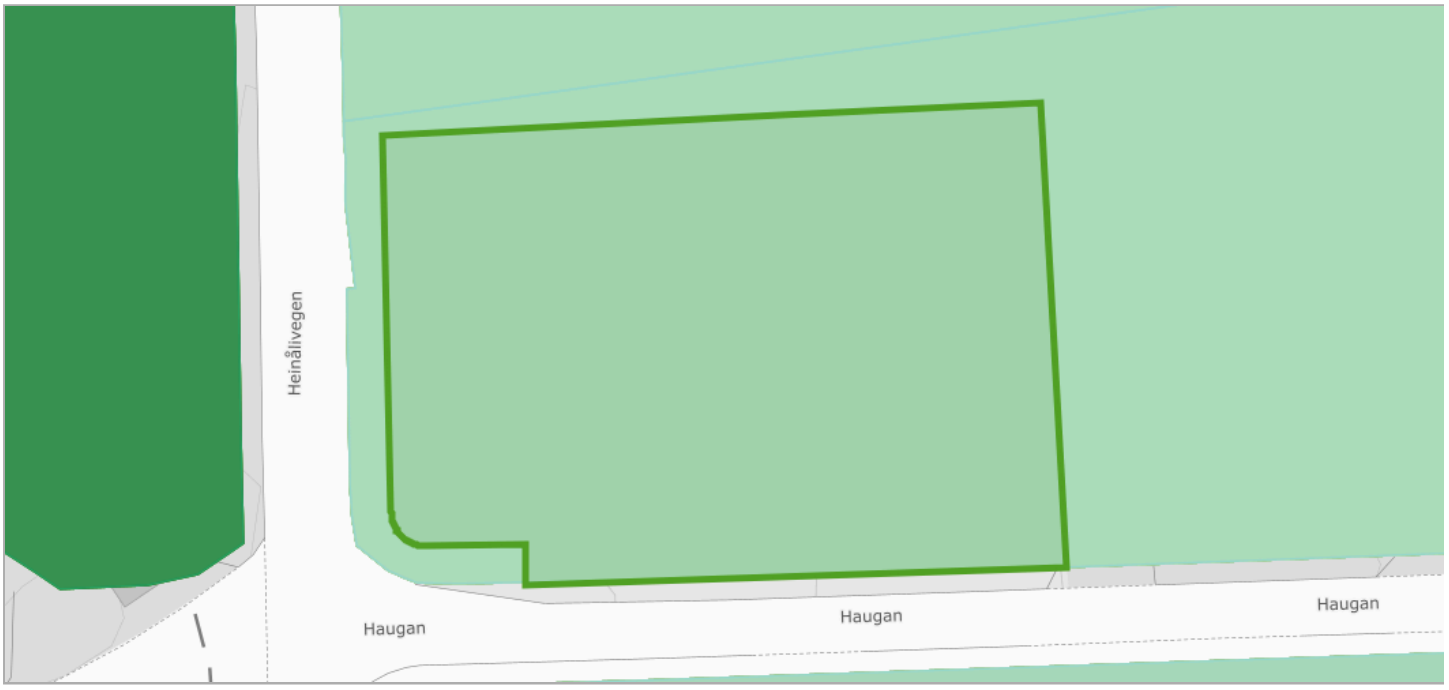
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	24.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14
- B17

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B11
- B17

Høyde
- 60 - 80 dm
- 80 - 100 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert
- Lauvdominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

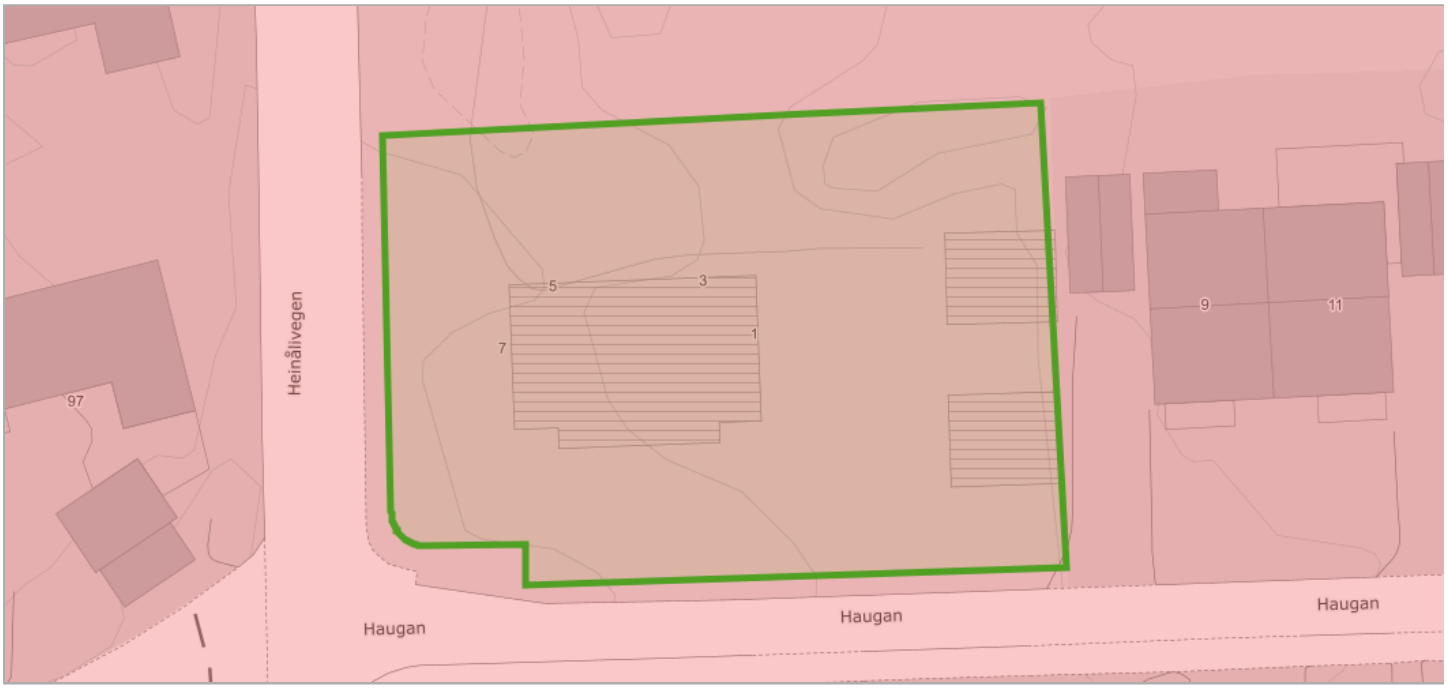
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
11	4	15	20	16	2019	68	5	TRL_2019_0	15	12

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

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

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6191	Isfjorden	1351	1.145434695592101

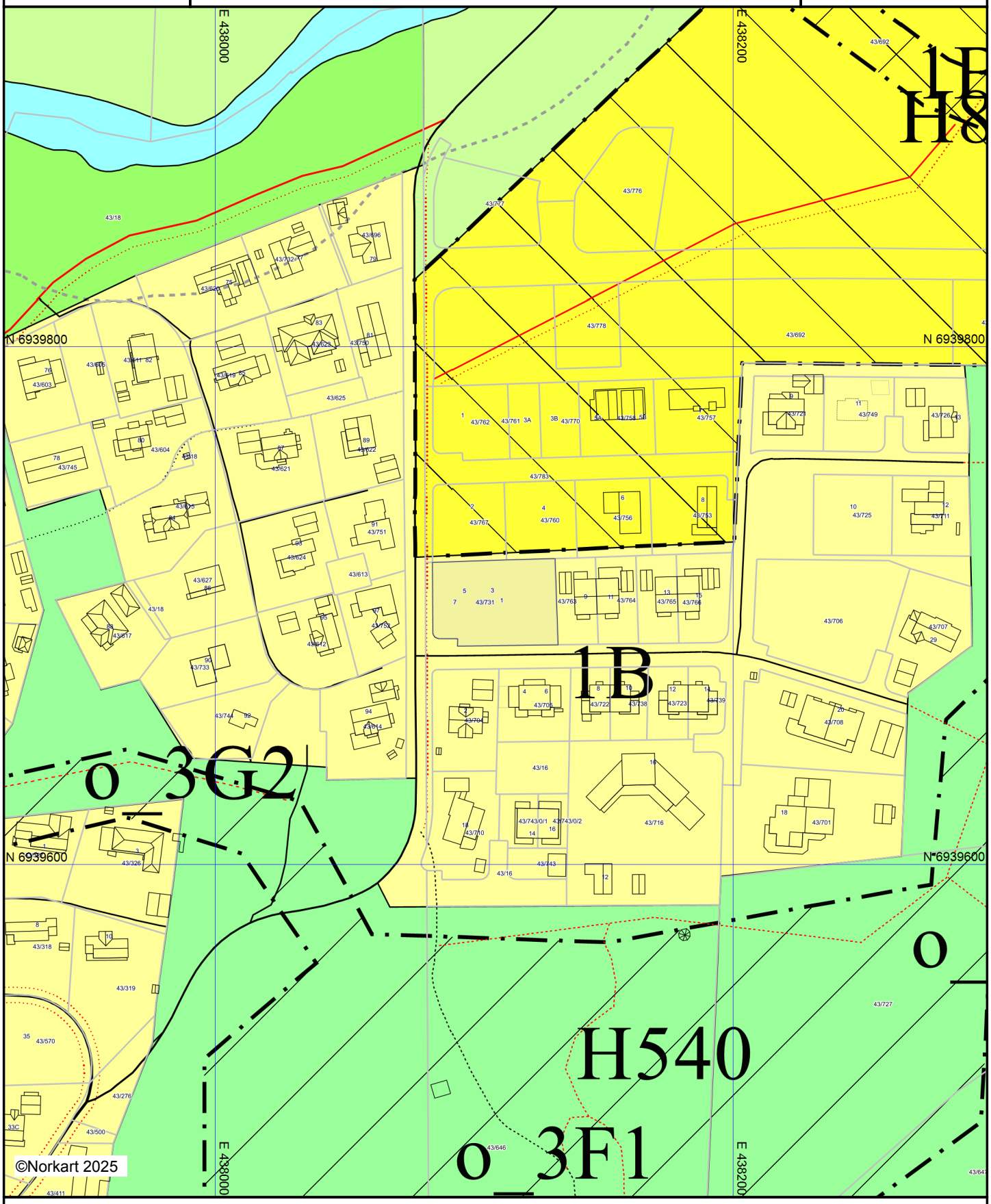
Rauma kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/731/0/10
Adresse: Haugan 7
Utskriftsdato: 25.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig

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

- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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