

Brandvikveien 163

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Brandvikveien 163

6

Nøkkelinformasjon

38

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Brandvikveien 163



Brandvikveien 163

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	94 718
Totalpris	3 066 018

Bruksareal	209 m ²
BRA-i	92 m ²
BRA-e	117 m ²
TBA	72 m ²
Soverom	4
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	3 253 m ²
Byggeår	1975

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97148336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad

































































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 209,0 m²

- BRA-i: 92,0 m²
- BRA-e: 117,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 72,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 5 km fra Botngård sentrum. I Botngård finner du skoler, barnehager, offentlig administrasjon og andre typer servicetilbud. Botngård skole med klassetrinnene 1. til 10. klasse. Fosen Videregående skole er en moderne skole som også ligger i Botngård.

Fosenhallen er en moderne ishall med fullskala skøytebaner. Curlingbane og ishockeybane som

også kan benyttes til kunsthopp. Det er også anlagt en kunstgressbane i midten hvor man kan spille fotball hele året.

Vegg i vegg med Fosenhallen har man Bjughallen som har et rikt fritidstilbud innenfor ballidrett. På gressbanen utenfor kan man spille fotball i sommerhalvåret.

Det er flotte turmuligheter i området. Her kan man tre på seg turskoene ved ytterdøren og gå rett ut i naturen. Det er flotte turområder ute ved kysten. Ellers er Tønnelsfjellet, Steinvikfjellet, Ursfjellet og Kopparen populære turmål. Kun en kort kjøretur fra boligen har man preparerte skiløyper om vinteren på Tjønnsstua og Litj-Gjølga.

Botngård har et rikt og variert tilbud innen varehandel. Her kan man stort sett finne det man trenger. Ellers er det kort vei til Brekstad som er kommunesenteret i Ørland kommune. Kun 13 km til Brekstad og Ørland Hovedflystasjon. Det er organisert busstransport til Brekstad. Se AtBs hjemmesider for ruteopplysninger: www.atb.no.

Kystekspresen har åtte avganger daglig til og fra Trondheim på hverdager fra Brekstad havn. Båten har trådløs internett og strømtilgang som gjør det mulig å pendle til og fra Trondheim. Se AtBs hjemmeside for mer informasjon: www.atb.no. Det er også daglige flyavganger med AirNorway fra Brekstad lufthavn til Oslo, med unntak av lørdager.

Innhold

Eiendommen inneholder:
Vf, kjøkken, stue, soverom og bad.

Standard

Overordnet faglig vurdering: Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Naustbrua er utbedret med ny betong. Øvre garasje er bruksendret og ombygget til stort anneks med terrasse.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- Ingen feil tilknyttet våtrommene.

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

• Vi kjøpte hytta i 2014. Vi bygget om hytta i 2014 og 2015/2016. Vi rev 2 soverom og det ble bygget nye innervegger i det nye soverommet og det nye badet. Det ble laget et nytt bad med nytt gulv i betong med varmekabler, nye vegger og ny baderomsinnredning. Nytt elektrisk anlegg, og nytt VVS anlegg. Gulvbelegg lagt av faghandler Ørland Fargehandel. Alt i badet er nytt, med membran, sluk etc. Godkjente veggplater for bad. Elektrisk anlegg montert av Terje Hyllmark. Nytt kjøkken ble installert i 2015.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
• Alt er nytt og gjort forskriftsmessig av fagfolk.

Er arbeidet byggemeldt?

• Det ble søkt om og gitt tillatelse til innlegging av vann og avløp og kloakk. Vi la inn vann og avløp og koblet på det kommunale anlegget.

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

• Det er godt fall i avløpet så ingen tilbakeslag.

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

• Det er ikke funnet feil ved utført arbeid. Innlegging av vann og avløp og påkobling til det kommunale anlegget er utført av godkjent entreprenør.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasjen/kjellere?

• Det har ikke vært fukt eller fuktmerker i krypkjeller under hytta. Det er montert ventiler.

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

• Ingen feil med ildsted eller ovn. Ny ovn kjøpt og montert i 2023.

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

• Grunnmuren ble vedlikeholdt sommeren 2023. Ingen sprekker ble funnet da. Men i en lufteåpning i grunnmuren under et anneks var det en sprekk i muren. Den er reparert og murt igjen.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

• Men en mår fødte et valpekull med 2 unger i krypkjeller en vår. Vi fant inngangen og lukket den med mørtel.

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

• Ingen utettheter, unntatt i ei blikkplate i garasjetak. Kan enkelt tettes.

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

• Skiftet til nye større vinduer i hytta i 2015/2016. Anneks 3 ombygget fra garasje til et nytt anneks i 2023. Nytt tak, ny isolasjon, og innervegger lagt. Nytt moderne bad. Betonggulv med varmekabler.

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

• Nytt el-anlegg i hytta i 2014 / 2015. Anneks 3 nytt el-anlegg i hele annekset 2024. Utført av; Hyllmark Elektro, Hyllmark Service, v/Terje Hyllmark, Bjugn

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

• Hytte: Anleggsbeskrivelse, Utvidelse NEK400 Utg. Arb.beskrivelse Installasjon av lys, stikk og varme i hytte ved Brandvikveien 163. Anneks 3. Nyanlegg utført iht. NEK400 Utg. Ny installasjon av lys, stikk og varme i anneks til fritidsbolig 23.02.2024

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

• Usikker på hvilket år, rundt år 2020, og ble gjort av Fosenkraft.

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

• Alt arbeide er utført av fagfolk. Vann fra hytte til anneks, samt drenerør og avløp er lagt gjennom gårds plass av Fosen VVS og koblet på av samme firma. De har utført alt VVS arbeid

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens

omgivelser?

- Alt arbeid er utført av fagfolk. Vann fra hytte til anneks, samt drenerør og avløp er lagt gjennom gårds plass av Fosen VVS og koblet på av samme firma. De har utført alt VVS arbeid

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

- Ingen manglende tillatelser.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

- Utleie tillatt

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ingen manglende tillatelser.

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

- En hyggelig nabo har fått koblet seg på vann og avløp. Dette vil ikke belaste hytta med noen som helst kostnader.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport **OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 3
TG 1: 16
TG 2: 8
TG 3: 3
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Yttervegger / fasader: Det ble avdekket stedvis råteskader på utvendig kledning. Strakstiltak må påregnes. Det registreres manglende lufting bak kledning enkelte steder på vegg. Utvendig fasade/kledning bør utbedres. Det bør også foretas undersøkelser av konstruksjon bak kledning. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

-Anneks 1.: Annekset er på ca. 7m². Råteskader i kledning. Innvendig fremstår bygningen i god stand. Bygningen er oppført i tre, med saltak tekket med pappshingel. Det registreres en del mose på tak. Utvendig er bygget bekledd med stående kledning. TG 3 er satt grunnet råteskadet trevirke/bordkledning. Kostnadsestimat er satt for enkleste utbedringsmetode. Det er ikke medregnet oppretting av konstruksjoner. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

-Naust: Naust i sjøkanten med slipp. Areal på ca. 63m². Naustet er oppført i tre med stående kledning. Saltak tekket med lakkerte stålplater og felter med lysplater. Det registreres stedvis råteskader i bordkledning. Lokale utbedringer må

påregnes. Det er innlagt strøm og vann til naustet. TG 3 grunnet fukt- og råteskader. Kostnadsestimat er satt etter enkleste utbedringsmetode med utskifting av råteskadet trevirke. Det er ikke medregnet oppretting av konstruksjoner. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser..

-Krypkjeller: Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

-Vinduer / dører: Vinduer i boligen er av PVC med 2

-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. TG 1 på disse.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. TG 1 på dette. Ytterdør fremstår med noe fuktskader i overflater utvendig, med «svellinger» i overflater. TG 2 på dette. Vindu i VF av tre med koblet glass. TG 2 på dette. Selger informerer at hun har bestilt nytt PVC vindu til VF og vil bytte dette før salg. Dette er selger som ønsker å informere om.

-Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Etterslep på vedlikehold registreres på eldre terrasser/balkonger. Tiltak må påregnes.

-Loft: Isolasjon på undergurten er noe komprimert. Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

-Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

-Garasje: Garasje på ca. 33m². Støpt gulv i garasje, det er grovstøpt gulv. Konstruksjon i tre, utvendig bekledd med stående kledning.

Saltak tekket med takplater. Bygningen er ikke vindtettet og det mangler undertak. Bygningen bærer preg av alder og overflater som har passert forventet levetid. Det er kun tilgang til garasje via port, med portåpner. Det er ikke dør inn til garasje. Om portåpner går i stykker, må man bryte seg inn i garasje slik løsningen er i dag. Garasje gis TG 2 grunnet slitasje og tilgang.

-Anneks 3.: Anneks 3. er etablert nede ved badestamp. Arealet er ca. 6m². Bygningen er oppført i laftet plank, med saltak tekket med pappshingel. Bygningen gis TG 2 grunnet alder og slittasje på bygningsdeler.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på en støpt/murt ringmur. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med liggende kledning. Salttakkonstruksjon tekket med takplater. Vindu i PVC og tre med 2-lags glass og koblet glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse

Vi henviser til opprinnelig salgsoppgave til prosjektet.

Tomt

Denne tomten er eiet.
3253,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på bruksendring av garasje til anneks datert 23.02.2024.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Derfor foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: E - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

74 750,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

–
3 084 718,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

–
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr 8 276,- pr år.

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann Kr 5268,-
- Feiing Kr 394,-
- Slamtank 3 - 4m3 - hv. 4. år Kr 558,76
- Kommunal andel slam Kr 250,-
- Hytterenovasjon container Kr 1680,-
- Kommunal andel renov Kr 125,-

Det er 4 terminer i året. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste kommunale avgifter og renovasjon. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.
Sekundær formuesverdi kr. 80 000,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Aksjelaget

, Orgnr:
Forretningsfører: .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med politenr. .

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Ørland kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en

forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealdelplan, for Ørland kommune 2019-2031 med tilhørende kart og vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Eiendommen har septiktank. Nausttomta har adkomst over grunneiendommen gnr. 13, bnr. 3,- gangsti fra fylkesvei F 115 ned til nausttomta. Stien følger trasé for vann og avløp til gnr. 13, bnr. 50. Stien er avmerket i vedlagt kartblad.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 5846, tgl. 18.12.1987 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om naustplass

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5600, tgl. 07.12.1987 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 128458, tgl. 10.02.2017 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 460323, tgl. 25.05.2016 - Festenummer gitt
bruksnummer
Festenummer gitt bruksnummer

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det meste av innbo og eksteriør følger med i handelen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog

maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold

knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 jf. 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.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger

vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Wenche Hovde.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Brandvikveien 163. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 50 og gnr. 13, bnr. 67 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240232.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,350 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Markedspakke Standard: 8 950,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 01.07.2025

Tekniske
dokumenter

310 -
100.-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Gnr. 13 bnr. 50

OVERDRAS FRA

Navn

Olav Lyng

TIL

Navn

Johan Petter Eretsvik

KJØPESUMMEN KR. 1.000,- kroner ettusen er oppg

Det er gjort særskilt avtale om: ⁴

- 1) Rett til framføring av vann- og avløps hovedbruket, samt rett til anlegg for bruket

Fortsatt

4) Kjøper overtar eiendommen pr. 1. januar 1987, -
heftelser/forpliktelser.

5) Kjøper bærer alle omkostninger med kjøpet.

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i overdragelse
Parsellen tjener ikke til felles bolig for ekte

Brekstad, 18. desember 1987.

Ove Lyng
Ove Lyng.

1 *M. Longsland.*

2 *Kanken Olsen*

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges vervsvirke knyttet til eiendommen.

Borgholm
Sted

Utstederens underskrift

17.11.87
Dato

Ektefellens underskrift⁵



Attestert kopi av dok.nr. 2017/128458/200
Uthentet 2024-05-07 09:29

Innsenders navn Wenche Hovde		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Heiloaveien 4		 Doknr: 128458 Tinglyst: STATENS KARTVERK FA	
Postnr. 7130	Poststed Brekstad		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 15075830235			
Ref.nr.			
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e) ²⁾			
Kommunennr. 1627	Kommunenavn Bjugn	Gnr. 13	Bnr. 67
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel	
Beskriftenhet ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebyggd		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	
Bruk av grunn ☐ 1 Fritids- eiendom ☐ 2 Fritids- eiendom ☐ 3 V Forretnings- kontor ☐ 4 Industri ☐ 5 Landbruk ☐ 6 K Of			
Tilleggs- eiendom ☐ 7 TB Tomanns- bolig ☐ 8 RK Rekkehus- kjede ☐ 9 BL Blokk- fellesskap ☐ 10 AN Annet			
2. Kjøpesum			
Kjøpesum 00,00 - Femtitusen 00/100		Utløst til ☐ Ja ☐ Nei	
Kjøpesumtype ☐ 1 Salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 C			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾			
kr 50.000,00			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 17125246796		Navn Olav Lyng	



Attestert kopi av dok.nr. 2017/128458/200
Uthentet 2024-05-07 09:29

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruke	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
5.2.2017	Bjugn
Utstedeers underskrift ⁷⁾	
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
Olav Lyng	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjenta med blokkbokstaver	

8) I tillegg til underskriften skal utstedeeren også ha med seg underskriften eller underskriften og ektefelles underskriften.

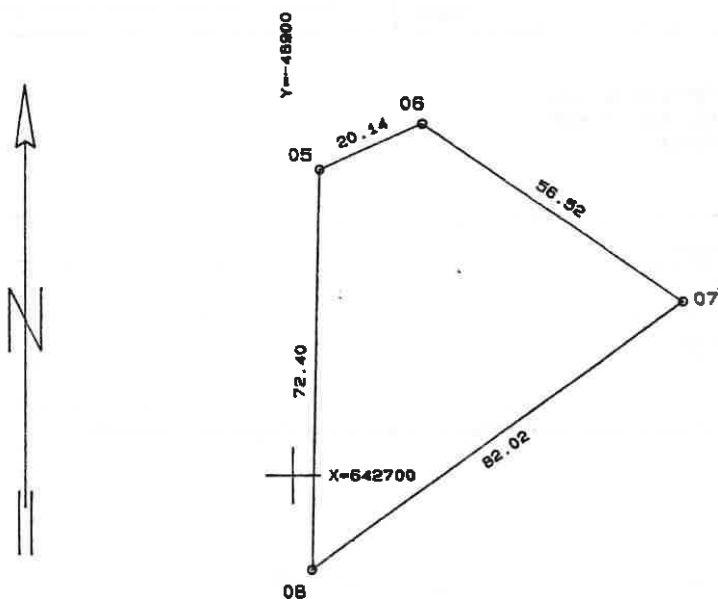


Kommuneforvaltningen - Oppmålingsetaten
Utskrift av Målebrev Kartet

Kommunens navn (ev. stempel)		MÅLEBREV		J nr	53/86
Bjugn				Målebrev nr	19
Målebrev over—					
Gnr	13	Bnr	50	Festnr/Seksjonsnr	
Bruksnavn eller adresse					
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—					
Dato				holdt—	
14.10.86					
Kart- og delingsforretning over parcell av gnr. 13, bnr. 3 med påstående fritidsbygg.					
Forretningen ble rekvirert av—					
Olav Lyng					
Bestyrer ved forretningen var—					
Odd A. Bye					
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)					
7160 Bjugn den 4.11.86					
Johan Langled OPPMÅLINGSSJEFEN I BJUGN					
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingstempel		
Påtegninger (Rettsaker o.l.)					

K: 58/6314, Forretning: Sam. & Styremenn A/S, Oslo, 13.82
Bladets tittel: Bladets tittel skal være original og gjenstand for notis.

Gnr	Bnr	Festens	MÅLEBREVKART	
13	50			
Representasjonspunkt			X 642733 Y -48875	Z 53/86
Koordinatsystem			NGO	Målestokk 1: 1000
Kartblad			CF 134-1-03	Målebrev nr 19
			Area1	2849.8 M ²



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny Grunneiendom
Det er ført med brukthetle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Rekvirert av tinglysing
Organisasjonsnr 944422315
Navn BJØGN KOMMUNE

Adresse
All Nøbbes gate 2, 7160 BJØGN

Rekvirert av forreting
Festetsdato/Oggr 17/12/22
Navn LING OLAV

Bruksenhel
Adresse
LEKSDALSVEGEN 500, 7056 VERDAL

Ulik hjemmelshaver: Nei

Avgraveriendom

Knr 1627
Gnr 13
Bnr 3

Ny matrikkelenhel

Knr 1627
Gnr 13
Bnr 67

Festegrunn som skal utgåssetes historisk

Knr 1627
Gnr 13
Bnr 3

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr 460323 Tinglyst 25.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Reit kopi bekrefteles

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 j 8-1 og 8-2.	
		JplD: 24/3356	
Ansvarlig søker: Wenche Hovde Heiloveien 4 7130 Brekstad		Tiltakshaver: Wenche Hovde Heiloveien 4 7130 BREKSTAD	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Adresse: Brandvikveien 163		Gårdsnr. 13	Bruksnr. 50
Festenr.			
Tiltakets/byggets art Bruksendring av garasje, bygingsnr. 183568515, til anneks.			
Vedtaksdato 23.02.2024	Saksnr 24/076		
Dato for søknad om ferdigattest:		22.02.2024	
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsettes for (jf. pbl §20-1).			
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.			
Sted Bjugn	Dato 23.02.2024	Underskrift Svein Erik Morseth <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur i henhold til interne rutiner.</i>	

ØRLAND

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.05.2024 kl. 14:41
Produsert av: Geir Øyvind Hassel

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		24.11.1987							
Etableringsdato:		0							
Skylid:		Ja							
Er tinglyst:		Nei							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:									
Arealrapport									
Tekst		Areal							
Beregna areal for 13 / 50		3 253,3 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				Andel
Hjemmelshaver		150758	HOVDE WENCHE	H0101	HEILOVEIEN 4 7130 BREKSTAD				1 / 1
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	7071110	535865		3 253,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato				Tinglysing		Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Status		Signatur		
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Endret dato		Dato		
				Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020		smatmynd	
Omnummerering				Omnummerert til:		5057 - 13/50			
				Omnummerert fra:		5017 - 13/50			

Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
26.08.2015	Tinglyst	13.12.2016		1627hag 09.11.2015
15/83	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	Avgiver	1627 - 13/3	-406,6	
32/2015	Mottaker	1627 - 13/50	406,6	
07.12.1987				
53/86	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	Avgiver	1627 - 13/3	-2 850	
	Mottaker	1627 - 13/50	2 850	

Adressekode Kildekode 1039	Adressenr Koord.syst. 163	Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
	EUREF89 UTM Sone 32 7071127	535847	Grunnkrets: 0301 Koteng-Brandvik Stemmekrets: 4 Bjugn Kirkesokn: 09050304 BJUGN Postnr.område: 7165 OKSVOLL Tettsted:	

kelenheten

7M Sone 32	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
4	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	10.02.1988
	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.07.1988
	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:	29.07.1988
	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
	Bruttoareal totalt:	0				
	Alternativt areal:	0				
	Alternativt areal 2:	0				

net	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
46	0	0	0	0	0	

nhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	13/50

Avn	Bruksenhet	Adresse				
RETSVIK JOHAN						
TM Sone 32 49	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
	Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	
	Bruksareal totalt:	45		vannverk	Tatt i bruk:	
	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
	Bruttoareal totalt:	0				
	Alternativt areal:	0				
	Alternativt areal 2:	0				

TM Sone 32 +8	Bebygd areal:				65,8	Ant. boliger:	0	Datoer
	Bruksareal bolig:				0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
	Bruksareal annet:				100,8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Bruksareal totalt:				100,8	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
	Bruttoareal bolig:				0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
	Bruttoareal annet:				65,8			Ferdigattest:
	Bruttoareal totalt:				65,8			
	Alternativt areal:				0			
	Alternativt areal 2:				12			

net	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
100,8	0	65,8	65,8	0	12	

nhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Fritidsbolig		53,8		1		1	1	13/50	
	Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	13/50	

TM Sone 32 +6	Bebygd areal:	65,8	Ant. boliger:	0	Datoer	
	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
	Bruksareal annet:	53,8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Bruksareal totalt:	53,8	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
	Bruttoareal totalt:	65,8			23.02.2024	
	Alternativt areal:	0				
	Alternativt areal 2:	0				

Bygningssnr:	183 568 523	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7071137 Øst: 535854	Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningssstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
			Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	13/50	

Bygningssnr:	300 515 703	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	5	Vannforsyning:	5	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7071130 Øst: 535865	Bruksareal totalt:	5	Avløp:	5	Tatt i bruk:
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningssstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	5	5	0	0	0	0	0

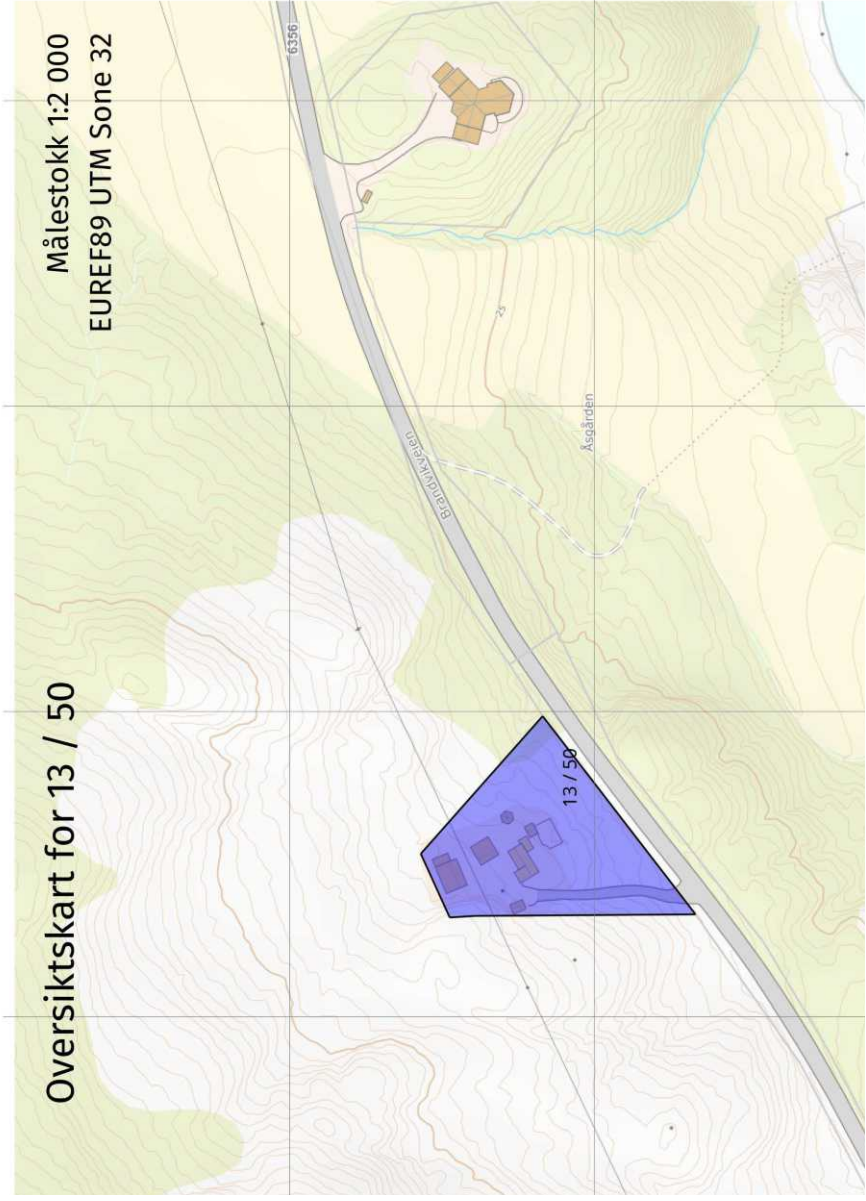
Bruksenheter	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
			Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	13/50	

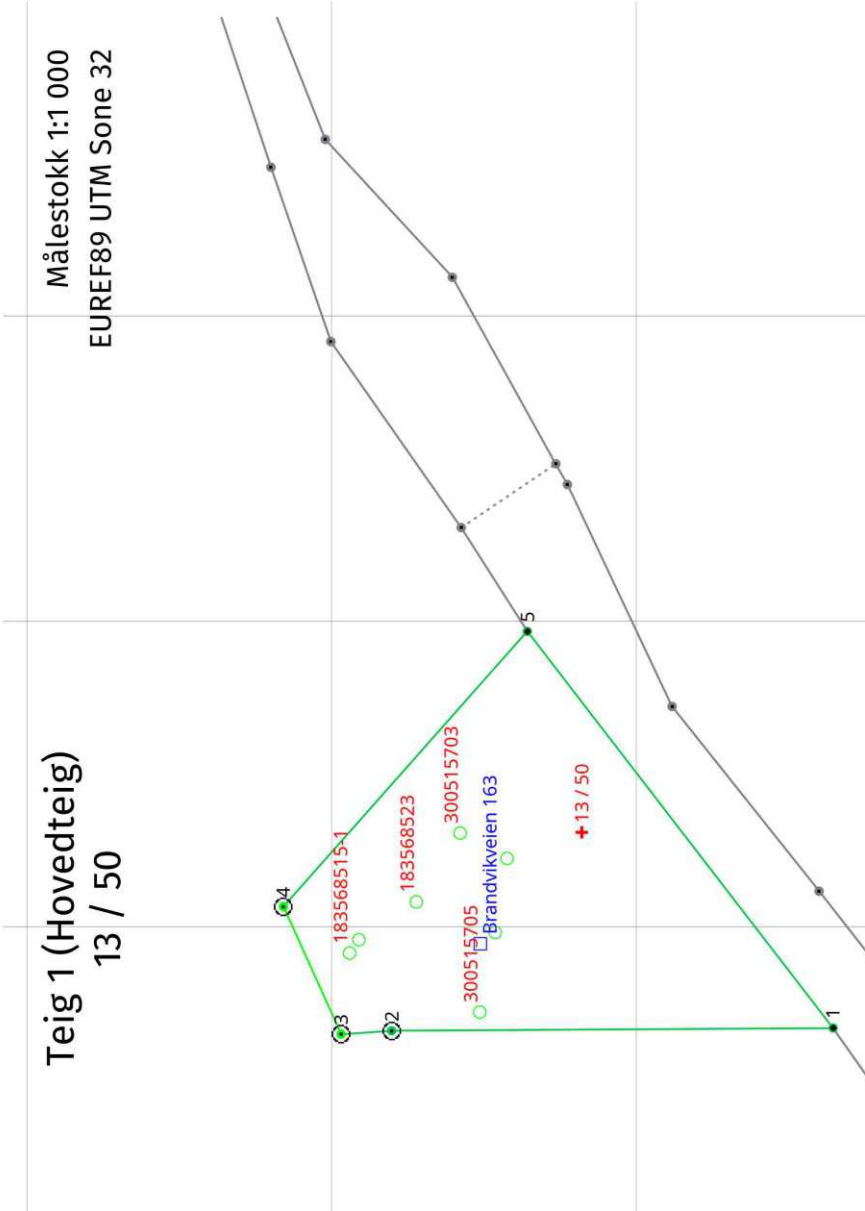
TM Sone 32 31	Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer	
	Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
	Bruksareal annet:		5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Bruksareal totalt:		5	Avløp:		Tatt i bruk:	
	Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
	Bruttoareal annet:					Ferdigattest:	
	Bruttoareal totalt:		0				
	Alternativt areal:		0				
Alternativt areal 2:		0					

net	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
5		0	0	0	0	0

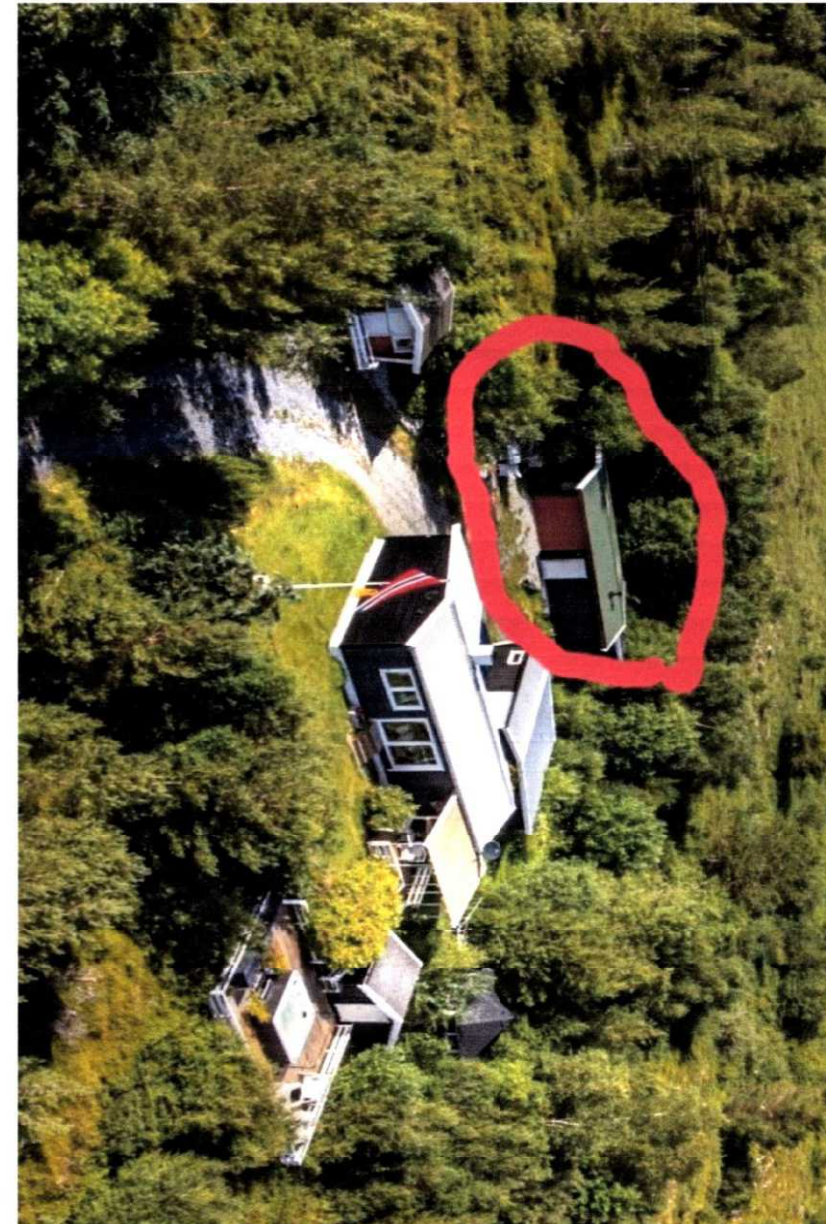
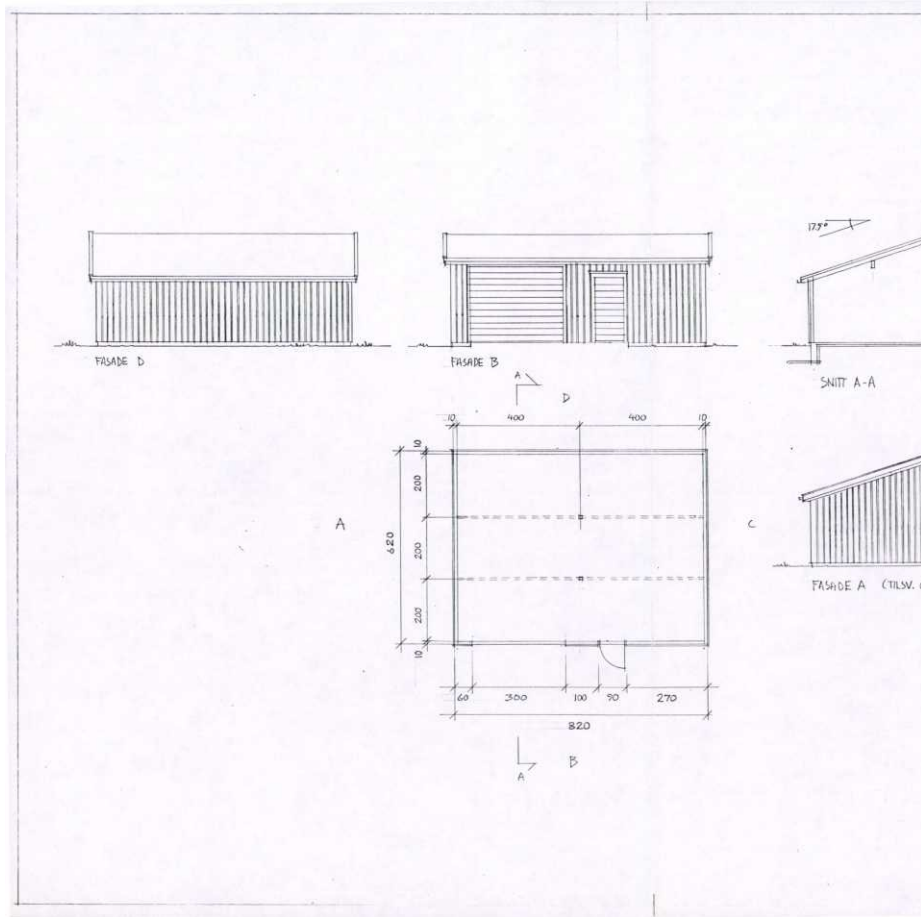
nhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		13/50	
TM Sone 32 36	Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0		Datoer							
	Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1		Rammetillatelse:							
	Bruksareal annet:		7	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:							
	Bruksareal totalt:		7	Avløp:			Tatt i bruk:							
	Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei		Midlertidig brukstillatelse:							
	Bruttoareal annet:						Ferdigattest:							
	Bruttoareal totalt:		0											
	Alternativt areal:		0											
Alternativt areal 2:		0												

net	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
-----	------------	-----------	-----------	------------	------------	--------------

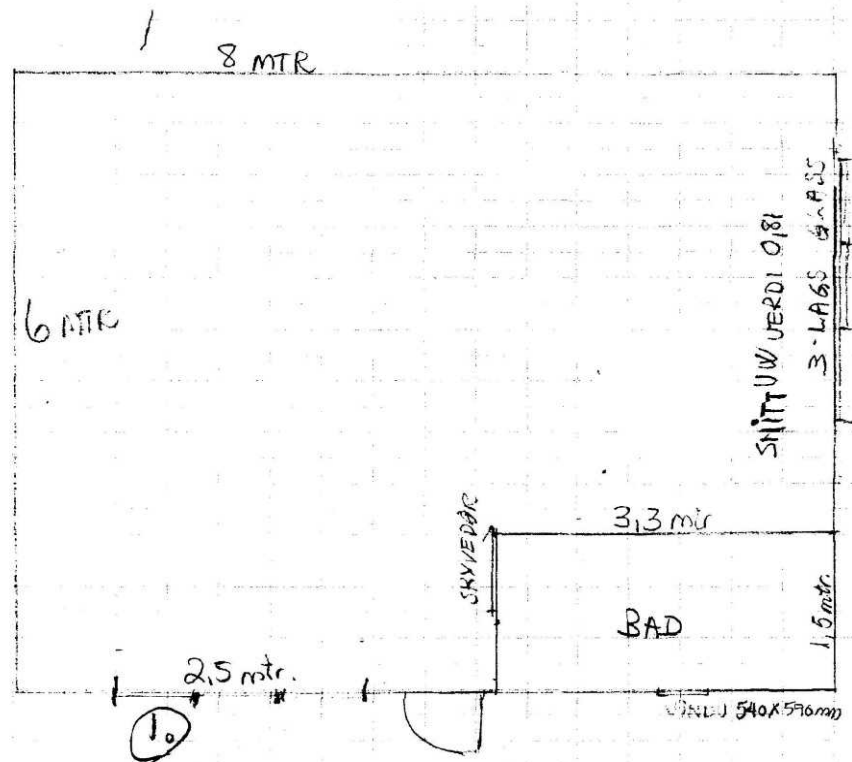




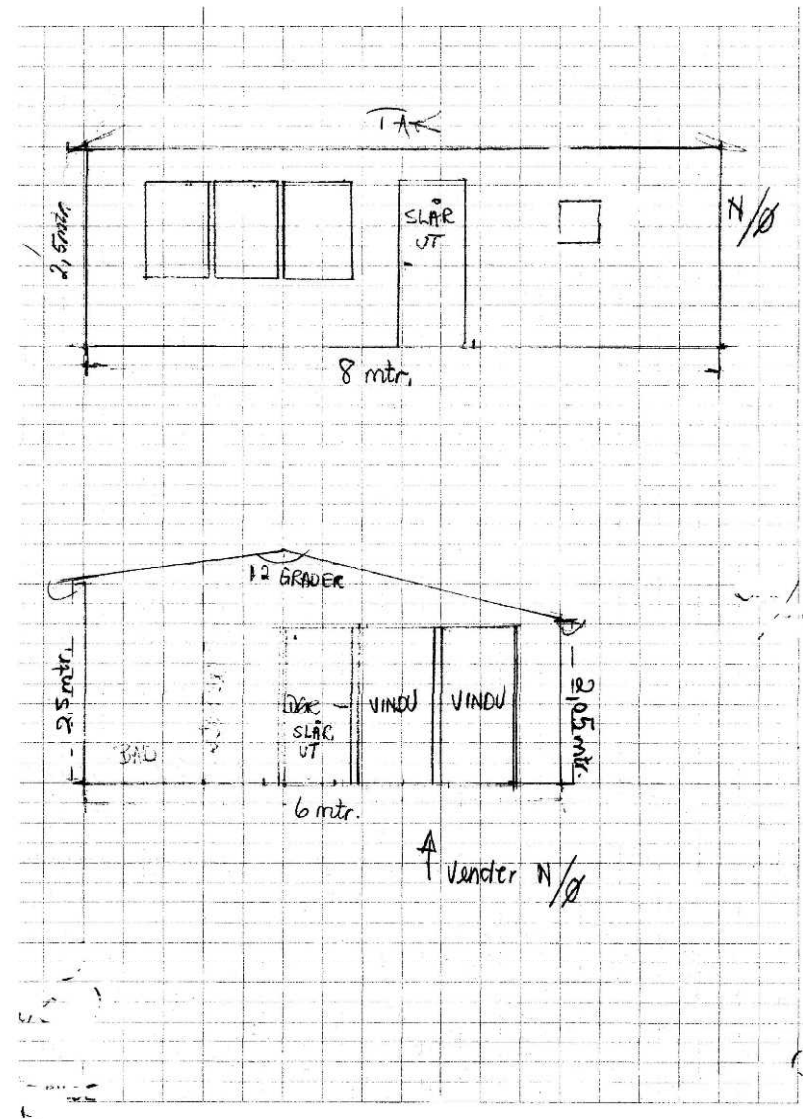
Areal og koordinater				
Arealmerknad: Arealmerknad: Nord: 7071110 Øst: 535865				
Areal: 3 253,3 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				
Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing		
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon Umerket	Målemetode
1	7071068,65	535833,36	72,37	11 Terrengmålt: Totalstasjon
2	7071141,02	535832,90	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 8,30	11 Terrengmålt: Totalstasjon
3	7071149,30	535832,36	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 22,91	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)
4	7071158,76	535853,23	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 60,19	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)
5	7071118,78	535898,23	Umerket 81,98	11 Terrengmålt: Totalstasjon
			Nøyaktighet (SD i cm) Radius	
			14	
			14	
			10	
			10	
			14	



GARASJE 8x6 MTR. = 48 m²

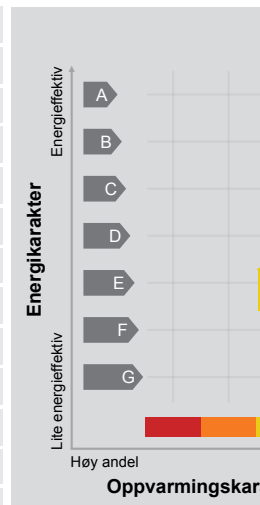


- INGEN DELINGSVEGGER UNNTATT BAD
- ÅPEN LØSNING
- MED ET LITE KJØKKEN MOT BADEVEGG
- ÅPEN HIMLING
- 20-23 cm ISOLASJON I TAK OG VEGG
- STØPT GULV M/VARMEKABEL I GULV



ENERGIATTEST

Adresse	Brandvikveien 163
Postnummer	7165
Sted	OKSVOLL
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183568507
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bf954f8a-1ddf-451f-8306-1047151d18b3
Dato	07.05.2024
Innmeldt av	RAYMOND ANDRÉ MOEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. Er byggeforskriftene vedtatt i 2010

Oppvarmingskarakteren forteller om oppvarmingsbehovet (romoppvarming) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel elektrisitet, mens rød farge betyr høy andel elektrisitet. Oppvarmingskarakteren skal sammen med energikarakteren brukes til å vurdere om det er behov for varmepumper, solenergi, brenselceller eller andre alternativer.

Om bakgrunnen for beregningene finner du på www.energimerking.no.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Etterisolering av yttervegg

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, er beregnet ut fra standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/bereg

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisiell skjerm bildet "Valgt eiendom". for at det blir brukt riktige opplysninger må derfor tas og dette kan ha betydning for prisen. Det kan når som helst lage er

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, eller gjennomføring av energi tilskuddsordninger kan rettes tlf. 800 49 003 eller svarer@energi.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygning)

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.energi.no eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brandvikveien 163	Kommunenummer: 5057
Postnummer: 7165	Gårdsnummer: 13
Sted: OKSVOLL	Bruksnummer: 50
Kommune: Ørland	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 07.05.2024 18:48:37	Byggningsnummer: 183568507
Energimerkenummer: bf954f8a-1ddf-451f-8306-1047151d18b3	

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utver vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av ytterve tethetsprøving.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte som starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftning

Tiltak utendørs**Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning****Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige muligheter for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølge



Bestemmelser og retningsl Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031

-jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11

Vedlegg 2

Innhold

Innledning.....	
Bestemmelsenes virkeområde	
§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer	
Fellesbestemmelser	
§ 2 Plankrav	
§ 3 Grønne verdier	
§ 4 Kulturhistoriske verdier	
§ 5 Strandsonen.....	
§ 6 Rekkefølgekrav	
§ 7 Utbyggingsavtaler.....	
§ 8 Jordlova	
Bebyggelse og anlegg	
§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse	
§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø	
§ 9-3 Grøntareal	
§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann	
§ 9-5 Lek og utomhusopphold.....	
§ 9-6 Parkering	
§ 9-7 Byggegrenser	
§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging	
§ 9-9 Grad av utnytting.....	
§ 9-10 Garasjer	
§ 9-11 Plassering i høyde og plan	
§ 9-12 Universell utforming.....	
§ 9-13 Støy.....	
§ 9-14 Høyspent	

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	30
Hensynssoner for fare, sikring og støy	32
§ 12-1 Ras og skred.....	32
§ 12-2 Høyspent	33
§ 12-3 Skytebaner.....	33
§ 12-4 Damanlegg.....	33
§ 12-5 Flomsoner.....	33
§ 12-6 Støy.....	34
§ 12-7 Forsvaret.....	34
§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann	34
§ 13 Gjennomføringssoner.....	35
§ 14 Sone H720_10 Bjugn fjorden.....	35
Andre retningslinjer for saksbehandling	36
Vedlegg.....	39

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse, plankart, retningslinjer, konsekvensutredning og ROS-analyse. Bestemmelsene har juridisk virkning og avklarer krav til arealbruken i kommunen for planprosesser, og ved vurdering av byggesak.

Planbeskrivelsen kan bidra til bedre forståelse av plankart og bestemte retningslinjene gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som dokumenteres og vurderes ved plansak- og byggesaksbehandling.

Bestemmelsene er i dette dokumentet plassert i grå tekstbokser, og adskilt fra retningslinjene.

Bestemmelsenes virkeområde

§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer

Tidligere godkjente reguleringsplaner, bebyggelsesplaner inkl. godkjente strandplaner og disposisjonsplaner, skal fortsatt legges til grunn for byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge det ikke er bestemt her i bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran vedtatte reguleringsplaner hvis hensynssoner er lagt til etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

For noen få områder gis kommuneplanens arealdel forrang. Dette gjelder:

Plan:	Endring:
Del av reguleringsplan for Lysøy gård, plan- id. nr. 16270048, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B6, B20 og B21.	Det er motstrid mellom arealet og gjeldende reguleringsplan og B6, B20 og B21. Hele arealet og B21 må reguleres før utbygging.
Del av reguleringsplan for Stuanes,	Det er motstrid mellom arealet og gjeldende reguleringsplan og B6, B20 og B21. Hele arealet og B21 må reguleres før utbygging.

Reguleringsplan for Myrmo, plan-id: 16270124	Det er motstrid mellom arealf reguleringsplan for Myrmo og kommuneplanens arealdel. C reguleres på nytt før utbygging
Reguleringsplan for Bekkfare, plan-id 16270131	Det er motstrid mellom arealf reguleringsplan for Bekkfare og kommuneplanens arealdel. C reguleres på nytt før utbygging
Reguleringsplan for Trettvika industriområde, plan-id 16270068	Det er motstrid mellom arealf reguleringsplan for Trettvika og kommuneplanens arealdel. C reguleres på nytt før utbygging
«Disposisjonsplan for Varghiet, gnr. 38, bnr. 8, gnr. 41, bnr. 2, 3, 30 og 31 i Bjugn kommune» godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 29.07.1975	Ved motstrid skal disposisjon
«Disposisjonsplan for del av Varghifjellet gnr. 41, bnr. 75 m/fl. i Bjugn kommune» godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 27.11.1980	Ved motstrid skal disposisjon

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter kan det søkes om pbl. kapittel 19 fra arealformålet. Slik søknad må være skriftlig, kon underskrevet. Slik søknad vil bli gjenstand for en krevende saksbe høyringsrutinene ofte vil ta noe tid. Utgifter til behandling av dispens betales av tiltakshaver/søker, i henhold til vårt gebyrregulativ.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om tiltak til annet formål kommuneplanens arealdel forutsetter - og dette tiltaket ikke er enk

Fellesbestemmelser

§ 2 Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende st krav om regulering før tiltak jf. plan- og bygningslovens § 1-6. Area skal bidra til å fremme god folkehelse.

Mindre tiltak unntas fra plankravet og tillates etter ordinær bygges dersom tiltakene er i tråd med arealformål og øvrige bestemmelser kommuneplanens arealdel.

For tiltak unntatt fra søknadsplikt jf. plan- og bygningsloven § 20-5, 20-8 er det ikke nødvendig med reguleringsplan.

Virkemidler for å fremme god folkehelse kan *blant annet* være univ miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, solforhold, samt tilgang til grø sosiale møteplasser.

Første ledd favner alle arealformål jf. plan- og bygningsloven § 11- LNFR og grønnstruktur.

Unntaket i 2. ledd forutsetter en konkret vurdering av tiltakets størri konsekvens. Tiltak på og ved eksisterende bygninger vil regelmess komme inn under denne praktisk viktige bestemmelsen.

Unntaket i 3. ledd vil gjelde blant annet mindre tiltak på bebygd eie som er underlagt konsesjonsbehandling dersom alle relevante side vurdert av konsesjonsmyndigheten samt militære anlegg som er ei

Søknad om tillatelse til tiltak for utbygging uten at plankravet er opp med en streng vurdering jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Sø dispensasjon fra plankravet vil bli underlagt en særlig streng vurde tiltaket oppstår en gruppehusbebyggelse på fem hus eller mer.

Departementet kan if. pbl. § 6-4 tredje ledd vedta at endelig conse

§ 3 Grønne verdier

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannsføremster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grønn kantsone bør minimum være 10 meter innenfor byggeområder og 50 meter innenfor LNFR-områder.

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge vurderinger av biologisk mangfold, grønnsstruktur, landskap og friluftsliv. Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Vurdering knyttet til grønne verdier skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplaner skal vise hvordan disse verdiene skal ivaretas.

§ 4 Kulturhistoriske verdier

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge en vurdering av kulturhistoriske verdier. Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen skal vise hvilke verdier som skal sikres for ettertiden, og hvordan dette skal oppnås.

Kommunen har ikke full oversikt over hvor synlige og skjulte kulturminner finnes. Dette gjør at den enkelte reguleringsplan må sendes til fylkeskommunen som høringsinstans for behandling og uttalelse. Reguleringsplan med utbyggingsområde i sjø må sendes til NTNU Vitenskapsmuseet, dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom reguleringsplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeider.

§ 5 Strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det i henhold til pbl. tiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller av kommuneplanens arealdel.

Langs sjøen er det delvis fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom denne byggegrensen og sjøen gjelder samme kantsoneforbud som i plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd.

Ved detaljregulering av byggeområder ved sjø og vassdrag skal byggegrensen ved sjø/vassdrag konkret vurderes. Ved vurderingen skal det tas særlig hensyn til kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø i arealformålsgrensen for det enkelte utbyggingsområde, gjelder ikke for følgende reguleringsplaner:

16270078 Berget Hytteområdet, 16270072 Dybfestvåg havn, 16270079 gård, 16270094 Leikvang hytteområdet, 16270055 Mølnargården, Tønnevik, 16270009 Valsneset, 16270118 Vågan.

Mindre byggetiltak for å fremme friluftslivet kan likevel tillates så fremt det ikke øker økologiske funksjoner i strandsonen og kantsonen ved vann og vassdrag. Tiltakene skal ivaretatt.

Tiltak på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystvesen før søknad leveres kommunen.

Det generelle byggeforbudet jf. pbl. § 1-8 i 100- metersbeltet mot sjø deler av kommunen erstattet av inntegnet byggegrense med samrøyming mot sjøen. Dette har først og fremst pedagogisk betydning – ved at linjen viser den enkelte på hvor «grensen» går. Der det er inntegnet byggegrense er nærmere strandlinja enn 100 meter, eller byggegrense mot vann, gjelder byggegrensen selvstendig juridisk betydning.

Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan for eksempel være benker med bålplate, badeplate m.v. Disse må i tilfelle være åpne for alle,

nr. 5, har vi vurdert vår strandsone konkret i forhold til Statlige plan differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø).

I arbeidskartet og det tilhørende temanotatet er det skilt mellom grønt forvaltningsnivå:

Grønt forvaltningsnivå: Tiltak akseptabelt

Gult forvaltningsnivå: Tiltak mulig

Rødt forvaltningsnivå: Restriktiv til tiltak, streng håndhevelse.

§ 6 Rækkefølgekrav

Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet.

Denne bestemmelsen kan fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale.

Ved planarbeid for områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kun offentlig infrastruktur vurderes. Dette gjelder både sosial og teknisk infrastruktur for eksempel barnehager, skoler, helsetjenester, sosiale tjenester, idrettsanlegg, veier, fortau, gang- og sykkelstier, vannforsyning, avrenning og elektrisitetsforsyning m.v. Vurderingene skal fremkomme av planarbeidet.

Ved behandling av reguleringsplan kan kommunen bestemme at områder kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret. Se eksempel kan for eksempel være barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende offentlig i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Kommunen vil ved utarbeidelsen av alle nye reguleringsplaner vurdere offentlig infrastruktur som skal være på plass på hvilket tidspunkt. Rækkefølgekrav og teknisk infrastruktur kan også fremkomme for infrastruktur utenfor reguleringsplan.

Konkrete rækkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur vil noen ganger være effektive hinder for igangsetting. Krav til teknisk infrastruktur vil reguleringsplan utgangspunkt for forhandlinger om utbyggingsavtale.

§ 7 Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale om fordeling av kostnader nødvendig infrastruktur før søknad om byggetillatelse kan behandles. Infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, lekeplasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, lignende.

Alle kostnader knyttet til utforming av utbyggingsavtale skal betales av utbygger.

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler ble vedtatt i 2013, se Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regulert og medfører betydelige kostnader blant annet til publisering. Departementet har utarbeidet en veileder som vil bli benyttet ved forhandlinger om utbyggingsavtaler. http://www.regjeringen.no/Upload/KRD/Vedlegg/BOBY/Utbyggingsveileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen forhandler med utbygger om planens oppfyllelse, og dette er knyttet til vurdering av søknad om tiltak, må forhandlinger og avtaleslutting forutsette innbetaling til fond, til avsetning til fremtidig oppfyllelse av rækkefølgekrav og formelle krav som stilles til utbyggingsavtaler. Utbygger kan i utgangspunktet innbetale til fond, til avsetning til fremtidig oppfyllelse av rækkefølgekrav kun tilbys dersom realisering av alle krav fremstår som urimelig tynnet utbyggingens art og omfang. Kommunen må øremerke slike innbetalinger slik at pengene ikke kan benyttes til andre tiltak.

Utbyggingsavtale skal bygge på reguleringsplan og slik avtale kan inngås i medhold av lov om reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt.

§ 8 Jordlova

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens reguleringsplan er satt av til utbygging, så lenge omdisponering ikke er igangsatt/gjennomført.

Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i jordlova § 12 gjelder også for utbyggingsavtaler.

Bebyggelse og anlegg

§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse

Nye bygninger på bebygd eiendom, eller påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, må tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og ved valg av bygningsmaterialer.

Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, taktype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilpasning kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer. Det siste alternativet er mer utfordrende for den som prosjekterer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Ved utforming av reguleringsplaner vil det konkret bli tatt stilling til i hvilken grad slike estetiske valg skal bli opp til den enkelte, og i hvilken grad dette skal søkes regulert. Ved planarbeid må det vurderes i hvilken grad eksisterende bebyggelse i planområde bør tillegges betydelig vekt ved utforming av regler av estetisk karakter.

§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø

Tiltak ved, i, på, eller nær verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvaliteter i kulturminne/kulturmiljø.

Hensynssone H570 1

Av plankartet fremkommer det en hensynssone for kulturminner ved Bjugn kirke. I denne sonen er det eksisterende enkeltbygninger og bygningsmiljø med verneverdi, som vil bli vurdert ved ethvert nytt tiltak. Ved byggesaksbehandling vil det bli vektlagt at kulturminnene som enkeltobjekter og del av kulturmiljø bør vedlikeholdes, istandsettes og i størst mulig grad bevares. Nye byggetiltak i hensynssonen bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært *underordnes* kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges, dette er særlig viktig i forhold til Bjugn kirke fordi kirkes særstilling som landemerke, både for vegfarende og sjøfarende, bør opprettholdes.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor området, vil det regelmessig bli bedt om at søknaden beskriver hvordan omsøkt tiltak vil virke inn på kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Hensynssone H570 2

Av plankartet fremkommer det en hensynssone for kulturminner ved Hegvik kirke. Hegvik kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer

8

bør fasadeuttrykk og konstruksjoner bevares. Fasadeelementer so kledning, takteking, samt overflatebehandling bør så langt som m opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskiftning brukes samme typ originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten jf. runc 3/2000(kirkerundskrivet). I spredt bebygde områder er det ikke tilla nærmere kirken enn 60 meter, uten tillatelse fra departementet (bis kirkeloven § 21 femte ledd. Ved all planlegging av tiltak i kirkens næ skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. / angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantik angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskomm rådgivning.

Meldeplikt

Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen kommunen. Ved planarbeid og byggesaksbehandling vil oppdatert kulturminner fra den nasjonale kulturminnebase Askeladden <http://www.kulturminnesok.no/> være en viktig del av kommunens beslutningsgrunnlag, for å sikre at hensynet til kulturminner ivareta usikkerhet knyttet til hvor synlige og usynlige kulturminner finnes er at alle planforslag sendes Trøndelag Fylkeskommune og Sameting ved planoppstart.

Forbud mot inngrep

Vi minner om forbudet mot inngrep i og ved de kulturminner som e jf. kulturminneloven § 4. Dette forbudet skal ivaretas med særlig ak saksbehandling. Tiltak i/ved kulturminner som er fredet ved vedtak fredet, kan ikke tillates uten tillatelse fra kulturmyndigheten. Dersor seg mens arbeidet er i gang at tiltaket vil virke inn på et fredet kultu arbeidet straks stanses og melding sendes til kulturminnemyndigh kommunen som byggesaksmyndiget.

Høring og vurdering

Kulturminneloven § 25 andre ledd forutsetter at alle søknader om t riving eller vesentlig endring av byggeverk anført før 1950 skal ovs

saksbehandling for slike bygg, kan også slike saker oversendes til med anmodning om hjelp til vurdering av antikvariske/kulturohistoriske

Kommunen vil i sin saksbehandling verdsette fylkeskommunens enkelte tiltak, men vekting av verneverdi opp mot andre interesser kommunen.

Enkeltbygg, eller områder, som vurderes som verneverdig kan i reguleringsplan avsettes til formål bevaring. Bestemmelser i reguleringsplan bør i utformingen slik at de får en klart avgrenset juridisk betydning og konsolideres av dets eier.

Ved byggesaksbehandling er det særlig viktig at eldre bygninger og dokumentert før igangsetting av riving eller omfattende ombygging påbygg. Plantegninger og fotografier vil regelmessig etterspørres av interiøret i alle rom.

§ 9-3 Grøntareal

Ved all utbygging skal minimum 10 % av tomtearealet opparbeides Dette gjelder ikke tiltak på areal satt av til naust- og industriområde

Dette er en regel det sjelden vil være vanskelig å oppfylle. Regler motivert ut fra et ønske om pene uteområder der arealet er satt av næringsformål. Spesielt ved forretninger og kontorer er det viktig få av området dersom enkelte grønne rabatter blir etablert.

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og utomhusopphold tilfredsstillende også denne bestemmelsen.

§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote NN 2000 +3,0 meter. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

Naturlige flomveger skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov for det skal det settes av areal til nye flomveger.

Bekker skal i størst mulig grad bevares og/eller tilbakeføres til tidligere naturlig tilstand.

Ved utbygging skal overvann håndteres lokalt innen egen eiendom eller innen planområdet. Ved reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.

Første ledd er tatt med på grunn av forventet havnivåstigning som følge av klimaendringer.

Tredje ledd forutsetter en vurdering av hva naturtilstanden er, og er ikke til hinder for endring dersom endringen vurderes som god etter en samlet vurdering.

Fjerde ledd er ikke til hinder for at overvann ledes bort, for eksempel til infiltrering eller sjøutslipp.

§ 9-5 Lek og utomhusopphold

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet.

Områder for lek og utomhusopphold skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Områdene skal ha gode sol- og lysforhold. Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, regnes ikke med i beregning av minimumsareal for lek. Brattere/småere areal kan likevel regnes med dersom det kan dokumenteres at arealet nettopp på grunn av sin beskaffenhet er særlig egnet til lek.

Minimum 50 % av areal til lek og utomhusopphold skal være universelt utformet.

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter også et minimum av lekeapparater som sandkasse, huske, opparbeidet område for ballek og så videre.

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet For planlegging av lekeplasser se: Rikspolitiske retningslinjer for å styrke

barn og unges interesser i planleggingen.

<http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Rundskriv/T-2-08.ppt>

Minste uteoppholdsareal (MUA) blir ved denne regelen 50m² pr. barn. Se forskrift (TEK17) § 5-6.

I alt planarbeid skal behovet for fellesareal til lek og opphold for barn vurderes. Arealene bør vurderes med tanke på å kunne fungere som møtested for samhandling mellom barn, unge og voksne. Kommunen ved byggesaksbehandling kreve prosjekteringsdokumentasjon for opparbeidede lekeplasser og andre områder for utomhusopphold. Det må leveres minst ett tverrsnitt, og det må leveres en situasjonsplan som viser behovet for lek, opphold og rekreasjon som skal etableres. Det bør ved valg prioriteres apparater som utfordrer balanse, koordinasjon og styrke.

Minimumsareal for felles lek kan i særlige tilfeller fravikes, dette avtales ved planarbeid. Dette kan blant annet vurderes der tiltakseiendommen benytte offentlig lekeplass i nærområdet, for eksempel på skoler og barnehager.

Kommunen kan etter søknad om dispensasjon fra bestemmelsen i midlertidig brukstillatelse for bolig, selv om fellesareal for lek ikke er opparbeidet. Søknad om slik dispensasjon for utsatt ferdigstillelse må være godt begrunnet, og den må ledsages av en forpliktende fremtidig ferdigstillelse. Slik søknad vil bli møtt med en streng vurdering, og det må bli krevd bankgaranti eller tilsvarende sikkerhet for ferdigstillelse.

Det vil som en del av planarbeid bli krevd bestemmelser om fremtidig areal som er avsatt til fellesareal for lek og utomhusopphold.

Areal på altan, takterrasser eller lignende kan regelmessig aksepteres for utomhusopphold. Dette forutsetter at arealet ikke er overbygd, og at planfaglig vurdering ligger til grunn for konkrete bestemmelser om bruk i reguleringsplan. Vi legger til grunn at slikt areal kun kan erstatte de

§ 9-6 Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som er anvist i reguleringsplan.

1 Boligenhet	> 90 m ²	2 plasser
1 Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
1 Boligenhet	< 50 m ²	1,0 plass
Forretning/kontor	Pr. 50 m ² bruksareal	1,0 plass
Industri/lager/ annen næring	Pr. 100 m ² bruksareal	1,0 plass

Boligenhet er alle typer selvstendige boliger, også fritidsboliger.

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomteareal utnyttet til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomteareal utnyttet til bakkeparkering. Denne bestemmelsen kan fravikes der det blir utfordrende/kostnadskrevende å etablere innendørsarkering.

Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det anmodes om brukstillatelse/ferdigattest.

Denne bestemmelsen utfyller også eldre reguleringsplaner der det er fastsatt konkrete krav om parkering.

Ved større utbygginger i sentrumsområder må parkeringsbehovet i reguleringsplanen da det her vil være særlig nærliggende å kreve felles plan for parkering som alternativ til opparbeidelse av parkering på egen grunn, kan det være hensiktsmessig å se på muligheten for frikjøp av plasser. Frikjøp av plasser avtales med kommunen i utbyggingsavtale. Kjøpesum skal settes i øremærket budsjett.

Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning av tomten. Tiltak skal ha en utomhusplan der alle parkeringsplasser er inntatt.

Der ustabil grunn, grunnvannsspeil eller andre utfordringer på tomt gjør at innendørsarkering blir teknisk utfordrende og/eller urimelig kostbar, kan det vurderes å etablere innendørsarkering.

§ 9-7 Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggegrensene som er vist i kartet.

Der det ikke er vist byggegrense i kartet til kommuneplanens arealregulering, fremkommer byggegrense mot offentlig plass og offentlige bygninger i henhold til gjeldende reguleringsplan, fremkommer byggegrense mot offentlig plass og offentlige bygninger i henhold til gjeldende bestemmelser.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 3 meter.

Langs Oldenvassdraget er det fastsatt egne byggegrenser som fremgår av plankartet. Mellom byggegrensen og vassdraget er det forbudt å foreta bolig- fritids- og næringsbebyggelse. Det skal heller ikke bygges driftsbygninger, mikro- og minikraftverk eller foretas masseuttak mellom byggegrensen og vassdraget.

Avstand måles jf. TEK § 6-3.

Den generelle byggegrense mot riks- og fylkesveier er 50 meter fra vassdraget. Byggegrense mot kommunal vei er 15 meter fra senterlinje vei, jf. vassdraget. Den som ønsker å bygge nærmere vassdraget må søke om dispensasjon til vegmyndigheten. For fylkesveger og kommunale veier søknaden til Statens vegvesen.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp gjelder både kommunale og private anlegg. Det vil si for alle anlegg som eies og brukes av kommunen. Regelen er motivert av et ønske om at ledningsbrudd ikke skal medføre store økonomiske konsekvenser samt å legge til rette for bruk av liten gravemaskin for å komme til og reparere ledningsbrudd. Ved prosjektering av eneboliger bør det planlegges avstand til egen ledning, men disse ledningene kommer ikke inn under regelen.

Det er vedtatt en særlig byggegrense mot Oldenvassdraget fordi den inngår i verneplan for vassdrag II og er gitt varig vern.

§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

I alle utbyggingsområder skal arealøkonomi vektlegges i planleggingen, slik at maksimalt arealforbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas. Boligenhet omfatter alle typer boliger, også fritidsboliger.

Bestemmelser om arealbruk i denne paragrafen er bruttotall. At arealutnyttelsen beregnes i forhold til bruttoareal betyr at også areal til vei, anlegg for felles renovasjon, grøntarealer, lekeplasser osv. skal regnes med. Det areal som ikke kan bebygges fordi det er satt av til overordnet grønnstruktur, eller ikke kan bebygges fordi arealet blir avsatt for å sikre vern om kulturminner, skal ikke tas med ved beregning av arealeffektivitet. Hvilke areal som ikke skal omdisponeres/tas med i beregningsgrunnlaget vil avklares i reguleringsprosessen, se § 3 om grønne verdier, § 4 om kulturhistoriske verdier og § 5 om strandsonen.

Uselvstendig boenhet skal ikke medregnes når arealøkonomien skal vurderes.

Område	Forutsetninger
B1 Nessavarden	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet, dvs. minimum 0,714 boenheter pr. daa. Her er det en gravrøys som er automatisk fredet jfr. Kulturminneloven. Det kan ikke bygges på eller ved haugen. Hensynssone for gravhaugen må utformes i samarbeid med fylkesantikvaren i forbindelse med planarbeidet. Mønehøyde for tiltakene rundt må begrenses slik at utsikten fra haugen bevares. Det er kystlynghei og andre naturmangfoldverdier i området, disse kan føre til at areal som kan bebygges blir redusert. Dette må avgjøres gjennom planprosessen.
B2 Ervika	Maksimalt arealforbruk er 1,0 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 1,0 boenheter pr. daa.
B3 Ervika	
B4 Sæter	Maksimalt arealforbruk er 0,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 2,5 boenheter pr. daa. Det skal reguleres og bygges med universell utforming. Dette gjelder både bygninger, anlegg og utomhusområder. Det må reguleres og etableres gode gangtraseer som er universelt utformet.

Område	Forutsetninger
B5 Stuanes	Maksimalt arealforbruk er 1,2 c pr. boligenhet. Dette betyr at det er 0,83 boenheter pr. daa. Planoppstart for området kan ikke påbegynnes før Statens vegvesen har avklart for FFV710. planoppstart for de varsles før gang og sykkelvei er regulert. Parallell regulering sykkelvei og utbyggingsområde etter konkret vurdering av hens avgrensing av planområde. Området kan ikke bygges ut før sykkelvei til Botngård er bygd.
B11 Skavdalen	Området kan ikke bygges ut før sykkelvei til Botngård er bygd. må det sikres at ingen tomter, og andre tiltak plasseres nærmere 10 meter.
B12 Vasskogen	Gatelys og trekkør for fiber lar Vasskogveien (F6354) til kryss Botngård må være på plass før bygges ut
B13 Brekkvatnet	Gatelys og trekkør for fiber lar Vasskogveien (F6354) til kryss Botngård må være på plass før bygges ut
	Området skal bebygges med småhusbebyggelse (rekkehus/ eneboliger). Maksimalt arealfor

Område	Forutsetninger
B18 Skifte	Området kan ikke bygges ut før sykkelvei langs Jøssundveien, avkjørsel til boligfeltet til avkjørsel Vallersund oppvekstsenter er b
B19 Vallersund	Området kan ikke bygges ut før sykkelvei langs Jøssundveien, avkjørsel til boligfeltet til avkjørsel Vallersund oppvekstsenter er b
Øvrige utbyggingsområder for bolig	Maksimalt arealforbruk er 1,4 c boligenhet. Dette betyr at det n 0,714 boenheter pr. daa.
ABA1 Lysøysund	Sjøbasert bebyggelse: brygger Konkret avgrensning av formål og regulering
ABA2 Lysøysund	
ABA3 Sandnesvågen	
ABA5 Steinvikbukta	
ABA6 Sørvika	Framtidig sjøbasert bebyggelse rorbuer og småbåthavn.
ABA7 Strømsvika	Framtidig sjøbasert bebyggelse rorbuer osv. Konkret avgrensning avgjøres ved regulering.
ABA8 Oldbukta	Sjøbasert bebyggelse: brygger Konkret avgrensning av formål og regulering.
	Tiltak for å bygge og drive Stor er unntatt fra plankrav og søkn saksbehandlingsforskriften § 4 bokstav d), forutsatt at alle side vurdert av konsesjonsmyndigh

Område	Forutsetninger
F2 Olsvika	Naustområde for fritidsbebyggelse
KBA1 Steinvik	Fritidsboliger i kombinasjon med fritidsformål. Mellom byggegrense og normal 100-metersbeltet mot sjø etableres utleieenheter og andre turistformål – her tillates ikke på fritidsboliger. Konkret avgrensning av formålene fritidsboliger/fritidsfor turistformål avgjøres ellers ved
KBA2 Dybfest	
KBA3 Oksvoll	Næringsformål i kombinasjon med fritidsformål. Konkret avgrensning avgjøres ved regulering.
N1 Botngårdsmyran	Detaljhandel tillates ikke. Området må reguleres før utbygging. Ved dette planarbeidet må også «Industri» (1980) planid. 16270014 samt der det er gitt dispensasjoner til inngå. Dette vilkåret for planarbeid bortfaller, dersom disse arealene reguleres/regulert på nytt før planarbeid Botngårdsmyran. Det må vedtas rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen for arealet N1 for å fremkomme at utbygging ikke før 75 % sammenhengende næringsformål på motsatt side av fylkesvegen er annen måte er disponert til næringsformål.

Område	Forutsetninger
N6 Reitan	Detaljhandel tillates ikke. Området må reguleres før utbygging. Ved dette planarbeidet må planområdet også omfatte det areal som er omfattet av reguleringsplanen for Reitan Næringspark plan-id: 16270126. Av planbestemmelsene må det fremkomme konkrete rekkefølgebestemmelser som sikrer at utbygging ikke kan igangsettes på N6 før boligen som ligger i planområdet blir bruksendret i overensstemmelse med arealformålet eller revet.

Der det er satt av areal til utbygging mindre enn 100 meter fra sjøen er det særlig viktig at det blir vedtatt reguleringsplan før området blir utbygd. I disse områdene er det mange kryssende hensyn som skal ivaretas, og dette gjøres best ved helhetlig planlegging. Planområder vil kunne bli utvidet noe slik at også arealer i sjø blir en del av den reguleringsplanen som skal utarbeides – for å sikre vern av spesielle sjøområder.

§ 9-9 Grad av utnytting

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse	Maksimum BYA 30 %
Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum BYA 40 %
Fritidsboligbebyggelse – Frittliggende	Maksimum BYA 20 %
Fritidsbebyggelse - Konsentrert	Maksimum BYA 30 %
Terrassehus, blokker o.l.	Maksimum BYA 50 %
Nærings/forretningsbebyggelse	Minimum BYA 50 %

Bolig - frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger med inntil to sekundærleiligheter og tomannsboliger med to likeverdige leiligheter. En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner i samme bygningskropp som eneboligen. Sekundært bueareal kan ikke overstige 50% av boligens samlede bueareal.

Bolig - konsentrert småhusbebyggelse er tre- og firemannsboliger, eneboliger og rekkehus.

Denne bestemmelsen gjelder også der lavere grad av utnytting er fastsatt i reguleringsplaner.

Dette er nettotall. Det vil si at det kun er tomter som er grunnlaget for utnyttelsesgrad. Bakkeparkering inngår i grad av utnytting, se TEK for beregning.

§ 9-10 Garasjer

Alle bestemmelser om maksimal størrelse på boliggarasjer/uthus i reguleringsplaner bortfaller. Dette gjelder for alle områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse og boliger konsentrert småhusbebyggelse.

Boliggarasjer/uthus må likevel framstå som underordnet boligen, og høyere enn boligen eller ha et samlet bebyggt areal som overstiger boligen.

Der det er en konkret bestemmelse i planen som tillater plassering nærmere nabogrense enn 4 meter, bortfaller denne bestemmelsen og den aktuelle planen fastsetter.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for areal regulert til fritidsbebyggelse.

Den som ønsker å bygge en større garasje med hjemmel i denne bestemmelsen skal søke om dispensasjon fra kommunen. Kommunen skal behandle søknaden i henhold til plan- og bygningslovens regler om plassering. Kommunen skal gjøre en konkret vurdering jf. pbl. § 29-4 tredje ledd godkjenne plassering nærmere nabogrense enn 4 meter for garasjer under 50 m². Garasjer som er større enn 50 m² kan godkjennes uten konkret nabosamtykke eller dispensasjon fra firetegningsplanen.

§ 9-11 Plassering i høyde og plan

Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Bygninger skal dersom det er mulig prosjekteres og plasseres uten betydelige endringer i eksisterende topografi.

All bebyggelse bør tilpasses eksisterende landskap, og bør ikke markant endre planert terreng. Avviket fra opprinnelig terrengnivå skal dokumenteres ved situasjonsplan, terrengsnitt og/eller annen dokumentasjon som viser nivå på eksisterende og fremtidig terreng. Av disse snitt tilhørende situasjonsplanen må også bygningers plassering og eventuelle forstøtningsmurer fremkomme.

§ 9-12 Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene om universell utforming både for bygninger og uterom, og anvendes i den grad bygde og naturforutsetninger tillater dette. Dette er særlig viktig for sentrumsnære boligtomter med høy utnyttelsesgrad. Vurderingene skal fremkomme i planbeskrivelsen og av planbestemmelsene skal det fremkomme hvilke tiltak skal være universelt utformet.

Vi har en særlig forventning om fokus omkring universell utforming i planbestemmelser om dette i TEK kapittel 8.

§ 9-13 Støy

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal det fremkomme i planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert. Av planbestemmelsene skal det fremkomme hvordan tilfredsstillende støysikring skal gjennomføres.

I plan- og/eller byggesaker som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støy fra eksisterende kilder, krever kommunen at det utarbeides en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støykilder.

Kommunen legger regelmessig støyveileder T-1442 til grunn for planlegging og byggesaksbehandling av tiltak for støyende aktivitet, samt for tiltak for å redusere støy i områder. T-1442 er veiledende og ikke rettslig bindende før dette er innarbeidet i en reguleringsplan, men den gir god veiledning også for behandling av saker som et supplement til byggteknisk forskrift, også for vurdering av støy i anleggsperioder.

§ 9-14 Høyspent

Det er ikke tillatt å føre opp høyspent kraftlinje i luftkabel nærmere bolig, skole, barnehage eller institusjon enn:

420 kV-800A= 150 meter

300kV-650A=105 meter

132kV-400A= 60 meter

66kV-200A= 30 meter

Dersom linjene kommer nærmere kreves jordkabel. Strømførende jordkabel med en spenning på 22 kV eller mer, skal minimum plasseres 6 meter fra tiltak der folk skal oppholde seg. Dette gjelder særlig areal avsatt til lek og annet utomhusopphold.

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager eller institusjoner nærmere eksisterende kraftlinjer enn foranstående avstander.

Det tillates ikke etablert andre tiltak beregnet på opphold for mennesker i område med strålingsrisiko. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av restriksjoner i forhold til disse anleggene.

Overstående avstander representerer et prinsipp som innebærer at byggegrense målt i meter settes til utredningsgrense 0,4 mikrottesla (μT) pluss 50 %. Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med denne bestemmelsen, må det søkes om dispensasjon. Søknaden må grunngis, og konkret strålingsrisiko må dokumenteres. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μT . Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

§ 10-1 LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med § 10-1. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebodde tomter er knyttet til stedbunden næring.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenne interesser til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig bruk av natur- og kulturlandskap.

Landbruks- og matdepartementet har utarbeidet en veileder som har vurdert av bygge- og anleggstiltak i LNFR-område, se:

https://www.regjeringen.no/contentassets/fe55b11f67d84bc08672c2401_garden-som-ressurs.pdf

Våningshus, kårbolig og andre boliger på en landbrukseiendom inngår i landbruksformålet dersom boligen er *nødvendig* av hensyn til drift av landbruksformålet. Det kan ikke angis absolutte grenser for hva slags boliger, antall boliger eller plass på den enkelte bolig som er akseptabelt som del av landbruksformålet i LNFR-område. På konsesjonspliktige landbrukseiendommer med boplikt, kan det med minimum en bolig. Dersom det er behov for en kårbolig eller annen bolig direkte tilknyttet til landbruksvirksomheten ut over dette må det dokumenteres med landbruksfaglig uttalelse om behovet vil være et viktig element som kan legges vekt på. Forutsetningen er imidlertid at landbruksmyndighetens begrunnet og grundig vurdering innenfor lovens rammer.

Vår kommuneplan har ikke områder satt av til spredt boligbygging eller fritidsbolig i LNFR-område. Vi legger til vedlegg en del søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR-område må være godt begrunnet, og vi vil særlig nevne at jordvern, vannforsyning, avløp uten forurensningsrisiko og muligheten for trafikk vil bli tillagt betydelig vekt når søknadene behandles. Slike tiltak bør

Tiltak bør ikke plasseres slik at det må bygges privat vei som legger til areal. Ved vurdering av søknad vil kommunen legge vekt på at det er en videreutvikling av levende bygder, men alltid slik at også arealøshensiktsmessig arrondering tillegges betydelig vekt. Tomt for enebolig i LNFR-område bør ikke legges beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive vei. Tomt i LNFR-område bør ikke legges beslag på mer enn 1,2 daa, inklusive vei. Tomter inntil 3,0 daa kan i *særlige* enkelttilfeller vurderes. Enkelttomter over 3,0 daa bør regelmessig bli møtt med en streng vurdering der behovet for ekstra arealøkonomiske hensyn.

Privatretslige og personlige grunner til søknad om dispensasjon vil bli tillagt *avgjørende* vekt i saksbehandling av dispensasjonssøknader, eksempelvis arv og/eller slektskapsforhold, sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker.

§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område

Eksisterende spredt nærings- bolig og fritidsbebyggelse som tidligere inngår i planen.

Nye frittstående garasjer og uthus/anneks, som tjenende bygninge lovlig boliger og fritidsboliger, kan tillates etter ordinær søknad innr

- Bebygd areal kan ikke overstige 70 m², medregnet garasje/uthus i eiendommen fra før.
- Mønehøyde kan ikke overstige 5 meter.
- Garasje/uthus må framstå som en underordnet bygning, og høyere enn boligen eller ha et samlet bebygd areal som overbebygd areal.
- Nye garasjer/uthus må plasseres i nær sammenheng med eksisterende bygning, og ikke mer enn 10 meter fra eksisterende bygning.

Nye tilbygg/påbygg til eksisterende bruksenhet i nærings- bolig og fritidsboliger, kan tillates etter ordinær byggesøknad innen disse rammer:

- Tilbygg med bebygd areal inntil 50 m², i inntil to tellende etasjer.
- Påbygg av en tellende etasje, med bruksareal inntil 50 m².

Unntaksbestemmelsen i 2. og 3. ledd kommer ikke til anvendelse for

- Grad av utnytting overstiger BYA 30 %, for eiendommen så langt som den delen av tomta som blir bebygd - avgrenset til 1,4 daa.
- Tiltaket skal plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter.
- Tiltaket skal plasseres nærmere enn 20 meter fra areal der det finnes sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Natur

§ 10-3 Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i LNFR-område

Tiltak i overensstemmelse med arealformålet kan oppføres i 100-meterbeltet langs sjøen, eller nærmere sjø enn særskilt fastsatt byggegrense, dersom det plasseres i forbindelse med eksisterende tun/bebyggelse og ikke kommer nærmere sjø, vann og vassdrag enn eksisterende bygninger i tunet.

Bygninger eller andre tiltak som er nødvendig for dyrevelferd, tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen på strekningene Engsnes - Djupfest, Valsøya og alle øyer uten fastlandsforbindelse, med unntak av Husøya på Tarva. Slike tiltak kan ikke ha større bebygd areal enn 20 m² og ikke være høyere enn 2,5 meter. Det kan maksimalt settes opp ett tiltak pr. km strandlinje.

§ 10-4 Massedeponi og annen vesentlig terrengheving

For vesentlig terrengheving, nye massedeponi og utvidelse av eksisterende massedeponi kreves det detaljplan for tiltak, jf. § 2.

Plankravet gjelder alle massedeponi for urene masser, samt for all innfylling av rene masser der samlede volum er over 10 000 m³.

For innfylling/deponering av rene masser mellom 0-10 000 m³ skal plankrav vurderes ved ustabil grunn, deponi mindre enn 100 meter fra sjøen eller 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring og andre sårbare områder, eller dersom deponiet vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelsene.

Omdisponering av masser internt på den enkelte eiendom eller det enkelte anleggsområdet er ikke omfattet av denne bestemmelsen.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om driftsplan og massenes plassering i høyde og plan. Driftsplanen for anlegget skal være konkret og ha bestemmelser om innfyllingsretning, anleggsperiode, arbeidstider, anleggets avslutning og vurdering av avbøtende tiltak for omgivelsene med hensyn til ulempe fra støv og støv.

Det er ikke satt av områder for massedeponi i kommuneplanens arealdel, denne bestemmelsen gjelder der massedeponi skal reguleres i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, samt der annet vesentlig terrengarbeid ikke er i strid med arealformålet.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon fra plankravet for terrengarbeider/deponi vil tiltakets samlede fordeler/ulempes, kompleksitet, størrelse og varighet bli vurdert. Søknader om dispensasjon for terrengarbeider/deponi i tettbebygd strøk samt for terrengarbeider/deponi av urene masser vil bli underlagt en meget streng vurdering. Terrengarbeider som berører mer enn 10 daa og/eller der terrenget heves med mer enn 3 meter vil bli underlagt en streng vurdering.

Dette er en snever unntaksregel som ikke gir rett til å bygge tilbygg uten søknad/tillatelse if. søknadshandlingsforskriften § 4-1 bokstave

§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng
For vesentlig senking av terreng, nye masseuttak samt utvidelse av masseuttak kreves det detaljplan før tiltak, jf. § 2.

Plankravet gjelder alt masseuttak som krever konsesjon jf. mineralloven § 43.

For uttak som ikke krever konsesjon jf. mineralloven § 43 skal plan ved ustabil grunn, der uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelser.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om drift og ferdigstillelse.

Omdisponering av masser internt på den enkelte eiendom eller det anleggsområdet vurderes normalt sett ikke som masseuttak, men vurderes i det enkelte tilfelle.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon fra plankravet for vesentlig terrengarbeider/masseuttak vil tiltakets samlede fordeler/ulempes størrelse og varighet bli vurdert. Søknad om dispensasjon for vesentlig terrengarbeider/masseuttak i tettbebygd strøk vil bli underlagt en mer stringent vurdering. Dersom uttaksområdet berører mer enn 5 daa og/eller det senkes med mer enn 3 meter vil bli underlagt en streng vurdering.

Driften

Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det vurderes konkret om det er nødvendig med vilkår om egen driftsplan, med vilkår om uttaks- og anleggsperiode, arbeidstider, anleggets avslutning og vurdering av påvirkning på omgivelsene med hensyn til ulempe fra støy og støv. Dersom det kreves driftskonsesjon i henhold til mineralloven, vil dette regelmessig bli ivarettatt av Direktoratet for mineralforvaltning – som ikke ønsker plan om driftsretning, driftsform, nedre uttakskoter og andre forhold som skal innføres i den driftsplanen som godkjennes av direktoratet, jf. DMFs driftsplanveileder.

Mineralloven

Uttak over tid over 500 m³ er meldepliktig etter mineralloven. Driftsplanen skal inneholde informasjon om uttak og driftsplanen skal godkjennes av direktoratet.

- Avstand til markedet og transportmulighet til markedet
- Forurensing, inkludert støy og støvproblematikk
- Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg
- Driftstider
- Driftsperiode
- Bunnkote for uttak av løsmasser
- Toppkote for deponerte masser
- Høyde og form på ferdig terreng
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Etterbruk
- Søknadsplikt
- Ansvarsretter
- Relevante særlover

Sjø og vassdrag

§ 11-1 Kystverket

Tiltak i sjø inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering. Søknaden kan avgjøres av kommunen.

På bakgrunn av utstrakt bruk av klausulering ved tinglyste grunneierrettigheter ved utbygging av fiskerihavnene – må også tiltak innrullert i kommunens planer avklares med Kystverket.

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende sone
Sone A: Lokalitet spesielt avsatt til akvakulturanlegg.

Sone NFFFA-1: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om anlegg må vike.

Sone NFFFA-2: Her kan anlegg for akvakultur for bunnkulturer og laksefisk tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om anlegg for bunnkulturer og havbeite må vike.

Sone NFFFA-3: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om anlegg må vike. Akvakulturanlegg for laksefisk tillates ikke.

Sone NFFF: Her tillates ikke akvakulturanlegg. Andre tiltak i NFFF-sonene underlegges streng vurdering før tillatelse til tiltak eventuelt kan gis.

Sone A: Akvakultur.

Sone NFFFA: Naturområde, friluftsområde, fiske, ferdsel og akvakultur.

Sone NFFF: Naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel.

Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og eventuelle andre særlover som er relevante i det enkelte tilfelle, og utstrekning for det enkelte akvakulturanlegg som er i overensstemmelse med arealformålet vil bli vurdert av konsesjonsmyndigheten, etter at søknad om arealformålet har vært gjennomført i forbindelse med offentlig høring og kommunen har levert forhåndsvurdering av plasseringen.

Dersom et anlegg ønskes plassert i strid med arealformålet i kommunens arealdel, er dette avhengig av en dispensasjon der kommunen som søker om anlegget konkret godkjenner plasseringen. Dersom det søkes om dispensasjon for akvakulturanlegg eller andre tiltak i sjø innenfor arealer for hovedsaklig fiske- og fiskeriaktivitet må saken også vurderes av Kystverket som særlovsgitt. Dispensasjon fra arealformålet for ferdsel og fiskeriaktivitet kan ikke gis uten samtykke.

3. **Gjæsinga.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftsinnteress, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, reketråling, tidligere skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
4. **Tristein.** Viltinteresse - sjøfugl, fiske med garn, gammelt skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
5. **Vallersund – Rømmesvika - Lysøya.** Lysøysund har utviklet seg til å bli et kystkultursenter og turistsenter. Dette medfører stor ferdsel og utnyttelse av arealet til friluftsmål. Lysøysund må beholde og utvikle sitt særpreg. Rømmesvika er utpekt som særlig viktig kulturlandskap. Det er mange og til dels konkurrerende interesser i dette området: Fiskeriinteresser, oppdrettsvirksomhet, friluftsliv, ferdsel, båttransport, mv. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som A-områder dvs. at akvakultur er prioritert i dette området. Bunnkultur/havbeite er tillatt.
6. **Koet.** Friluftsliv og ferdsel. På grunn av sin betydning som fornminne- og friluftsområde må det tas spesielt hensyn til estetikk i forbindelse med utsetting av anlegg på disse lokalitetene. Bunnkultur/havbeite er tillatt.
7. **Valsfjorden.** Viktig fiskeriområde med garn og snurrevad. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som akvakulturområder. Havbeite/bunnkultur tillates ikke pga. fiskeriaktivitetene på dette relativt avgrensede området.
8. **Tarva.** Naturvern, svært viktig viltområde i forbindelse med viltkartlegging for Bjugn pga. fuglelivet, friluftsliv, ferdsel, militært øvingsområde m/sikringssoner. Bunnkultur/havbeite kan tillates.
9. **Bjugn fjorden.** Fiskeinteresser utover fjorden fra Bjugnholmen. Bjugnholmen inngår i verneplan for sjøfugl. Havbeite/bunnkultur kan tillates.
10. **Stjørnfjorden/Nordfjorden.** Nordelva naturreservat, fiske. Lakseførende elv. Bunnkultur/havbeite kan tillates.

Når tiltak i disse områdene skal vurderes må alle kjente årsaker til vern vurderes. Denne listen er ment som en huskeliste og den er ikke uttømmende.

Bjugn kommune ønsker i størst mulig grad at eksisterende lokaliteter for akvakultur kan videreføres, på tross av nye hensynssoner pga. Forsvaret.

Småbåthavner m.v.

Småbåthavner er vist i plankartet. Disse havnene kan opprettes, opprettholdes og utvikles i henhold til arealformålet. Dette forutsetter regulering/byggesaksbehandling på vanlig måte. Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det konkret avgjøres hva som skal vurderes/dokumenteres i søknaden for det enkelte tiltak eller i forbindelse med den enkelte reguleringsplan. Det vil regelmessig bli etterspurt detaljert dokumentasjon for forhold som sårbarhet med hensyn til forurensning, atkomst, parkering, naustplass, opplag, utrustning for båtåndtering, moloer,

31

Hensynssoner for fare, sikring og støy

Behov for tilfredsstillende sikring for stabil byggegrunn skal ivareta: starte, jf. pbl. § 28-1/TEK17. Dette gjelder spesielt for tiltak under n i sjø). I hvilken grad dette fordrer geoteknisk vurdering av kvalifiser

Ved all saksbehandling, i henhold til plan- og bygningsloven, skal de aktuelle fareområder for lavpunkter tilknyttet flomsoner ved at det sikres tilstrekkelig dokumentasjon for tilfredsstillende sikkerhet. Disse fareområdene er av plankartene.

§ 12-6 Støy

Innenfor støysonene knyttet til Ørland hovedflyplass, sone H210_1 H220_1 - H220_3, skal det ikke etableres permanente anlegg eller mennesker som medfører at mennesker må oppholde seg der utover uten at konsekvens av støy er vurdert.

§ 12-7 Forsvaret

Innenfor Sone H380_1 - Vågan skytefelt, Sone H380_2 - Tarva-Ka skytefelt T13, kan det ikke etableres permanente anlegg for menneskelige aktiviteter innenfor sonen må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innenfor sone H380_3 tillates det ikke permanente anlegg for menneskelige aktiviteter. Akvakulturanlegg kan tillates dersom Forsvaret samtykker. Drift av anlegg må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innen sone for brann og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ingen restriksjoner på tiltak jfr. plan- og bygningsloven § 1-6 uten særskilt tillatelse fra Forsvaret.

§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann

Sikringssoner for drikkevann er markert i plankart for Barsetvatnet H110_2, Hjørnlivatnet H110_3 og Fusslitjønnna H110_4. I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Hensynet til drikkevannskildene ivaretas med vedtak om holdning til nye tiltak. Kommunen kan ikke vurdere søknader om tiltak i områdene før tiltakene er vurdert av vannverkseier.

Arealet i sikringssona omkring Barsetvatnet er klausulert. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak i strid med klausulering, uten at vannverkets eier samtykker.

Sikringssonene omfatter områder med etablerte drikkevannsforsyninger. Hensynet til den løpende vannforsyningen og sikkerhet og fleksibilitet i forsyningen er prioritert.

Til §§ 12-1 – 12-8

Disse sonene viser konkrete risiko som er identifisert. Det må fremkomme av planbeskrivelse, og eventuelt av byggesøknad, hvordan konkret risiko er vurdert i planarbeidet og/eller ved prosjektering av tiltak.

Se for eksempel:

Om boliger nær høyspentanlegg:

<http://www.nrpa.no/dav/701db8d48e.pdf>

Om flom og skred:

<http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Arealplaner-i-fareomrader/>

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

§ 13 Gjennomføringssoner

I gjennomføringssoner for felles planlegging H810_1 Oldenbukta, H810_2 Steinvikbukta og H810_3 Sandensvågen tillates ingen nye tiltak før det enkelte område er helhetlig regulert. Dette plankravet omfatter også de områdene i disse hensynssonene som i dag er omfattet av gjeldende reguleringsplan.

Disse gjennomføringssonene er vedtatt for å få til helhetlig planlegging av småbåthavner og tilleggende tjenende funksjoner. Ved søknad om dispensasjon fra plankravet vil hver enkelt søknad bli konkret vurdert. Mindre byggearbeider innenfor de fysiske rammer av bestående bygning/anlegg vil regelmessig bli møtt med en mindre streng dispensasjonsvurdering, forutsatt at den bestående bygning/anlegg er lovlig oppført og i overensstemmelse med arealformålet i reguleringsplanen/arealformålet i kommuneplanens arealdel.

§ 14 Sone H720_10 Bjugn fjorden

Oppstart av arbeid med marin verneplan ble varslet av fylkesmannen 26.06.2017, og er annonsert jf. naturmangfoldloven § 42. Kommunen som byggesaksmyndighet kan uten videre avslå en søknad om tillatelse til tiltak i det området som er omfattet av verneforslaget (hensynssonen) frem til sak om verneplan er avsluttet, dette følger direkte av naturmangfoldloven § 44. Enhver søknad som berører planområdet vil bli oversendt til fylkesmannen for vurdering før vedtak i byggesak blir fattet. Alle vedtak oversendes også til fylkesmannen med opplysning om klagefrist.

Andre retningslinjer for saksbehandling

Samarbeid: Kommunen har en generell plikt til å samarbeide med der deres saksområder blir berørt, jf. pbl. § 1-4 2.ledd. Dette betyr innhentes uttalelser fra annen myndighet som en del av saksforber

Samordning: Saksbehandlingsforskriften § 6-2 lister opp 14 ulike n byggesaksmyndigheten har samordningsplikt overfor. Disse mynd vedtaksmyndighet hjemlet i ulike særlover. Samordningsplikten inn kommunal igangsettestillatelse ikke kan gis uten relevant særlov:

Det finnes ingen fullstendig eller autorativ oversikt som viser hva s oversendes hvor i hvilke typetilfeller. For å vite dette må man ha o ulike bestemmelser i mange særlover.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjøre uttalelse. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge denne fristen. N avhengig av samtykke eller tillatelse fra annen myndighet kan søkr fristen er ute.

Hensynssoner hjemlet i pbl. § 11-8 c, er basert på kunnskap om næ kulturverdier som må ivaretas ved planarbeid og/eller byggesak.

Natur, kulturlandskap og landskapsverdier

Landskapets særpreg skal i særlig grad søkes bevart ved:

1. Tarva, se hensynssone H550_1 - H550_6 i plankart.
2. Koet/Nord for Koet, se hensynssone H550_7 og H550_8 i pl.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak i områdene. Også mindre terrengarbeider kan være søknadspliktige dersom de vil medføre endring av landskapets særpreg. Tiltak som vil forringe kulturlandskapet skal ikke tillates.

Også Rømmesvika, Vallersundhalvøya og Kammen innehar mang kvaliteter som Tarva og Koet - landskapets særpreg skal også der at kommunen inntar en restriktiv holdning til nye tiltak som kan forr

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i :
Melstein Sone: H720_1	Forskrift om Verneplan for Sjø Trøndelag, vedlegg 4, frednin naturreservat, Bjugn kommun Trøndelag. http://www.lovdata.no/for/lf/mv/20050909-1032.html
Været landskapsvernområde og fuglefredningsområde Sone: H720_2 og H720_3	Forskrift om fredning for Været landskapsvernområde med d Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdata.no/for/lf/mv/1326.html
Bjugnholmen Sone: H720_4 og H720_5	Forskrift om Verneplan for sjø Trøndelag, vedlegg 3, frednin Bjugnholmen naturreservat, E Sør-Trøndelag. http://www.lovdata.no/for/lf/mv/1031.html
Eidsvatnet Sone: H720_6	Forskrift om fredning for Eidsvatnet fuglefredningsområde, Bjugn k Trøndelag. http://www.lovdata.no/for/lf/mv/2018.html
Murudalen Sone: H720_7	Forskrift om verneplan for sk Murudalen naturreservat, Bjugn Sør-Trøndelag http://www.lovdata.no/for/lf/mv/1640.html
Hindremsvatnet Sone: H720_8	Forskrift om fredning av Hildremvatnet naturreservat, Bjugn kommun Trøndelag.

Hensynssoner	Hensynssonens hjemm
Nessavarden Sone: H730_1	Kulturminner fra midde Automatisk fredet, jfr. k § 4. http://lovdata.no/all/tl-1002.html#4
Nes gamle kirkegård Sone: H730_2	
Jøssund gamle kirkegård Sone: H730_3	
Valseidet Sone: H730_5	
Seter Sone: H730_7	
Lysøya Sone: H730_8	5.8.1974 fredet ved ver Kongelige miljøvernde sammenfatning av verr 1.
Vallersund handelssted Sone: H730_4	

Disse hensynssonene må alltid vurderes ved alt planarbeid, og ved og ved hensynssonene. I beskrivelse til ny reguleringsplan må det hvordan hensynssonene er vurdert, og av bestemmelsene må det hvordan interessene som hensynssonene skal beskytte skal ivarett etterfølgende utbygging. For kulturminner er fylkeskommunen og F sentrale myndigheter som vil få planforslag til uttalelse etter 1.gang de bidrar også gjerne med råd tidligere i planprosessen.

Vi minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 jf. § 7. Det må fremkomme

- Gul sone er vurdert som ordinær sjøresipient og nødvendig utslippsdyp er satt til NN2000 kote ±10.
- Grønn sone er sjøresipient med muligheter for avvik. Utslippsdyp er satt til NN2000 kote ±10 til ±3. Avvik fra NN2000 kote ±10 kan skje etter konkret vurdering av:
 - Dybdeforhold.
 - Omfang av utslipp.
 - Strømforhold.
 - Langgrunn? Ledning i sjø lenger enn 100 meter?
 - Andre aktiviteter.
- Rød sone er følsom sjøresipient, der utslipp normalt ikke tillates.

Forskrift om tømning av slamavskillere har i § 6 blant annet konkrete bestemmelser om krav til kjørbare veg, snuplass m.v, se:

<https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-03-22-328>

Vedlegg

- Fredningsvedtak - Vallersund handelssted
- Arbeidskart - utslipp fra separate avløpsanlegg
- Retningslinjer Fosen Brann- og redningstjeneste
- Prinsippvedtak for utbyggingsavtaler



PRESISERING AV FREDNINGSVEDTAK DATERT 5. AUG VALLERSUND HANDELSSTED, JØSSUND, GNR. 85, BN KOMMUNE

Med hjemmel i lov um bygningsfreding av 3. desember 1920
det daværende Kongelige Miljøverndepartement 5. august 19
fredning av "Vallersund Handelssted, av hovedbygningen, sj
butikkbygning, "Litlburet" (lite stabbur), "Storburet" (stort
og fjøs-låve, i alt 8 bygninger." Vedtaket ble tinglyst 11. sep

I et møtereferat fra Den antikvariske bygningsnemnd den 23.
eiendommen omtalt på følgende måte:

"... anlegget [...] består av en ca. 26 meter lang hove
av bygningsledd fra 1700-tallet – og to perioder fra 1
bur (stor-buret og litjburet) sjøhus, butikk, høylåve og
og stall. Anlegget brukes for tiden som sommerbolig j
Normann Waage og hennes familie. Anlegget er antik
stort sett i bygningsmessig bra stand bortsett fra takle
(bårstulånna) av hovedbygningen. På grunnlag av en
av kyststrøkene i Sør-Trøndelag ved fylkeskonservate
antikvar Øverås og sekretæren i juni 1968 har stedet
best bevarte og antikvarisk mest interessante anlegg i
Lysøysund til grense mot Nord-Trøndelag."

Bygningsfredningsloven er erstattet av lov av 9. juni 1978 nr
(kulturminneloven) som trådte i kraft 15. februar 1979 og som
gamle fredningsvedtakene.

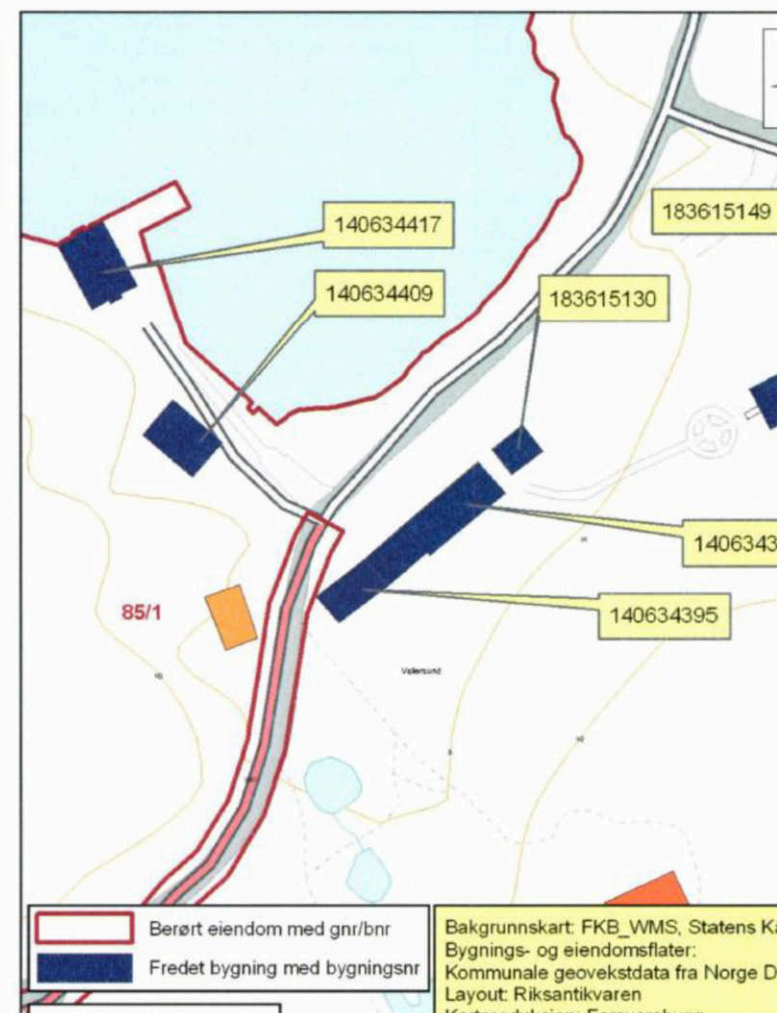
Dette dokumentet presiserer fredningens omfang innenfor lov

Omfanget av fredningen

Fredningen omfatter følgende bygninger:

- Hovedbygning, bygningsnr 140634387 (AskeladdenI
- Sjøboden, bygningsnr 140634417 (AskeladdenID 874
- Handelsboden, bygningsnr 140634409 (AskeladdenII
- Litlburet, bygningsnr 183615130 (AskeladdenID 874

Siden fredningstidspunktet har begge fjøsbygningene og vedbu blitt revet
og det gjenstår kun mindre rester av de to fjøsene. Disse omfattes ikke lei
fredningen.



tilbake til 1640-årene, kanskje lenger. Fra slutten av 1600-tall for personer med smittsomme sykdommer i vika.

Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrde samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket, detaljeringen, så som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer, materialbruk og overflater, opprettholdes. Eksteriøret på sjøbodens handelsboden er opprinnelig, og har særlig høy verdi.

Formålet med fredningen er videre å bevare rominndeling, konstruksjonsdeler og overflater i de deler av interiøret som er kulturelt interessante. I hovedbygningen som er ei trønderlån, er de kulturelle verdiene særlig knyttet til konstruksjon, planløsning, til den rike stua i førsteetasje, trappegangene i begge etasjer, og detaljer som gamle dører, listverk, gulv, himlinger, veggpaneler og peis. Den stuebygningen vitner om tradisjonen med borgstuer, og her er planløsning, stuehus i førsteetasje, samt detaljer som opprinnelige paneler og himlinger, særlig viktige. I handelsboden ligger særlig butikken i første etasje, der blant annet butikkinnredningen er gjeldende. Sjøboden, har konstruksjonen og vindespillet i tredje etasje og her er det meste av interiørene uendret, med opprinnelige gulv og tak. I storburet, som opprinnelig var kornmagasin i by, er kvaliteten særlig i dets dimensjoner og fundamenter med delvis gamle stabber og grimer. Fast inventar skal bevares som en del av interiøret.

Følger av fredningen

Kulturminneloven gir generelle bestemmelser som gjelder den enkelte fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens

I henhold til kulturminneloven § 15 fjerde ledd må ingen rive, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer enn vanlig vedlikehold på en fredet bygning. Tiltak ut over de som vedkommende myndighet etter § 15a. Dette omfatter også

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og evt. på hvilke vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk.

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det er imidlertid anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminneloven § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

Oslo, 15. desember 2010

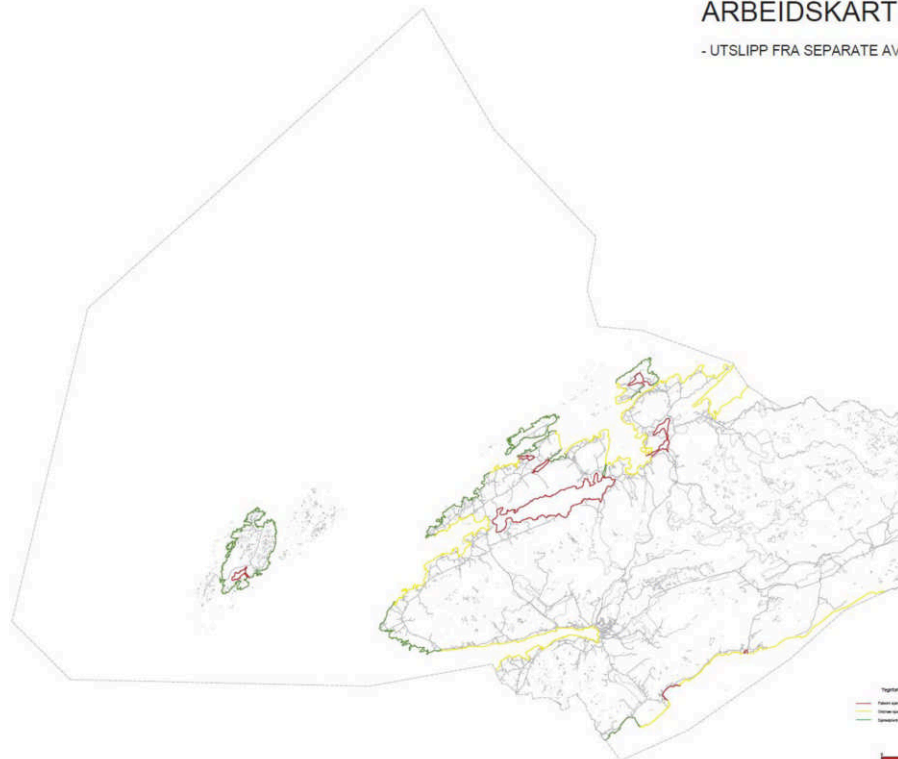
Jørn Holme



Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

ARBEIDSKART

- UTSLIPP FRA SEPARATE AVL



	Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokke Dokumentnummer: Versjon: 2017-01 Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef
---	--

Hensikt	Retningslinjene har til hensikt å sikre FBRT sin rednings- og bygninger mtp tilgjengelighet og tilrettelegging, og benyttes ved bygg og anlegg som et supplement til PBL og reguleringsplanen
Gjeldende lovverk	Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn Forskrift til tekniske krav i byggverk Forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen
Alarmering:	- I bygninger hvor det er aktuelt å direktekoble c brannalarmanlegget opp mot brann- og redningstjenesten dette søkes om dette til Fagsentral brann, 1 www.110.trondheim.no - I bygninger hvor det er direktekobling til Fagsentral monteres nøkkelboks. Nøkkelboks skal være lett utrykningsmannskapet.Se øvrige kontraktsvilkår med i sentral. - Brannalarmsentralen skal plasseres i hovedangrepsveg og angrepsveger skal utrustes med undersentraler.
Innsatstid:	Innsatstid for FBRT følger de krav som er gitt i forskrift om di organisering av brannvesen. Det anbefales å kontakte FBRT kan være spesielle forhold som kan medføre avvik fra normen.
Vannforsyning utendørs:	- Ved installasjon av stigeledning for innendørs uttak av annen tilrettelegging for vannuttak skal påkoblingsstussen v lås 1 (gjelder både påkoblingspunkter og uttakspunkter). - Brannkum/brannhydrant må plasseres innenfor 25-50 m hovedangrepsveg. - Det må være tilstrekkelig med brannvann for å dekk byggverket: 20 l/s for småhusbebyggelse og 50 l/s for andr to uttak. - Alle uttak/hydranter/kummer skal være tilgjengelig hele året - I regulerte boligfelt skal det normalt være ett uttak som d innenfor en radius på 50 m. Planlegging bør skje i samråd r

	Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slok Dokumentnummer: Versjon: 2017-01 Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef
--	---

Røyk-ventilasjon	Røykventilasjon skal kunne styres av brannmannskap og inngangsplan i trapperommet. Installasjonen skal være godt angitt på orienteringsplan i angrepsvei.
Tilgjengelighet frem til bygningen:	Det skal være tilrettelagt for kjørbart adkomst helt fram angrepsvei i bygningen. For mindre bygg i risikoklasse 4 og det aksepteres avstand på inntil 50 m fra vei til bygg. Ved det være adkomstvei for kjøretøy rundt hele bygningen.

Merking og informasjon.	- Alle branntekniske installasjoner skal merkes. - Risikoområde som farlig vare etc. skal merkes. - Detektorer skal merkes med detektornummer. - Orienteringsplaner skal plasseres ved hovedangrepsvei eller A4 format, laminert og inneholde: - o Brannseksjonering (A 30 eller bedre brannmotstand bør fremgå) - o Detektorer og manuelle meldere (med nummer) - o Sprinkleranlegg og andre slokkeinstallasjoner - o plassering av og adkomst til slokkeinstallasjonens dekningsområde - o Røykventilasjon (plassering av røykventilationspanel) - o Tekniske rom, heismaskinrom og ventilasjon - o Stigeledninger - o Rømningsstrapp/rømningsveier markeres i gulv farge - o Lagring/bruk av farlig stoff - o Høyrisikoområder markeres med farge og bokstaver - o Eventuelle andre forhold/installasjoner som kan påvirke slokkeinnsatsen - o Oversikt over kontaktpersoner ved objektet. - Branntekniske installasjoner som kan betjenes av slokkemannskaper må være tydelig merket og betjeningsinstruks
--------------------------------	--

Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

Dokumentnummer:

Versjon: 2017-01

Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef

Biltype	Totalvekt	Akseltrykk	Punktbelastn. støttebein
Mannskapsbil :	15 tonn	9 t	
Høyderedskap, brannlift	27,5 t	20 t	7,8 kg/cm2
Tankbil	32 t	9 t	

Høyderedskap:

FBRT har brannlift stasjonert på Brekstad. Rekkeviddediagram er angitt i egen tabell. Det er ikke høyderedskap i kommunene Bjugn, Åfjord og Roan. Det er ikke vakt på brannlift og den kan ikke inngå som alternativ rømningsvei iht PBL's bestemmelser.

Manuelle stiger har arbeidshøyde under optimale forhold på inntil 8,5 m

Samband

I bygninger hvor det ikke er dekning for digitalt nødnett kan bygningseier pålegges å installere utstyr for dette slik at fullt radiosamband kan oppnås med brannvesenets utstyr.

Sist revidert:

2. mai 2017

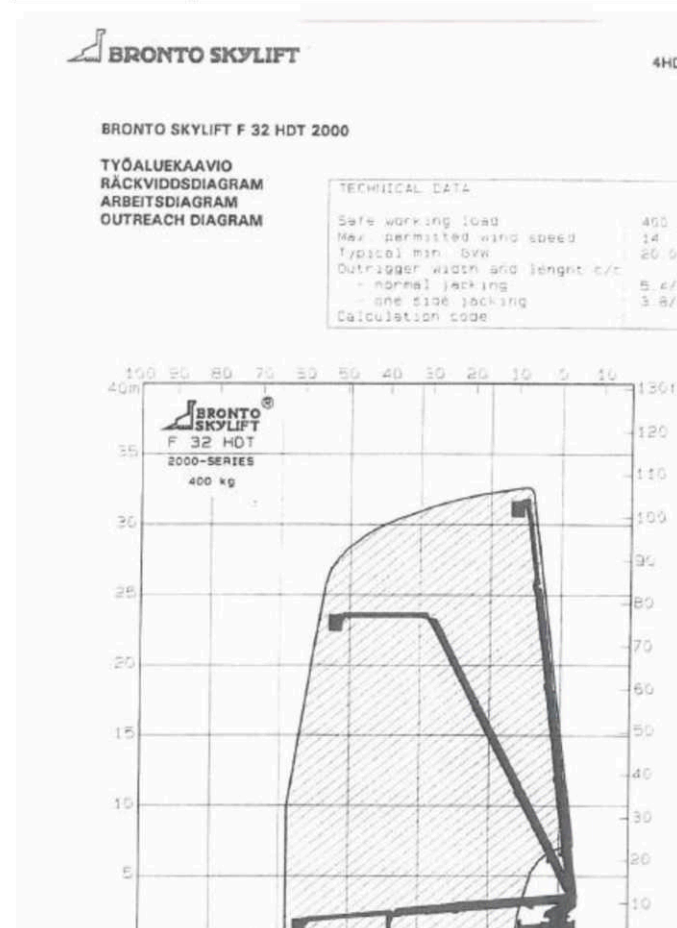
Brann og Redningssjef Johan Uthus



Retningslinjer

Tilrettelegging for rednings- og slokke

Dokumentnummer:
Versjon:2017-01
Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef

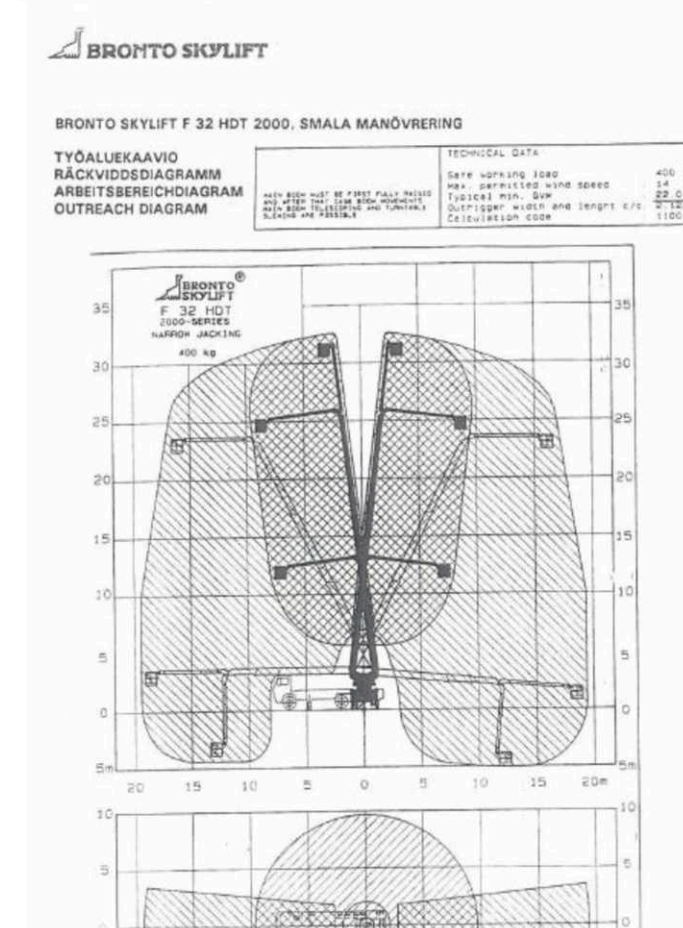




Retningslinjer

Tilrettelegging for rednings- og slokke

Dokumentnummer:
Versjon:2017-01
Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef



Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Bjugn kommune jf plan og bygningsloven §17-2

1. Geografisk avgrensning:

Vedtak om bruk av utbyggingsavtaler skal gjelde hele kommunen

2. Aktuelle kommunale dokumenter:

Følgende kommunale dokumenter kan gi føringer for kommunens prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skoleinfrastrukturiltak som hovedveier, hovedanlegg vann og avløp, ei grøntstruktur:

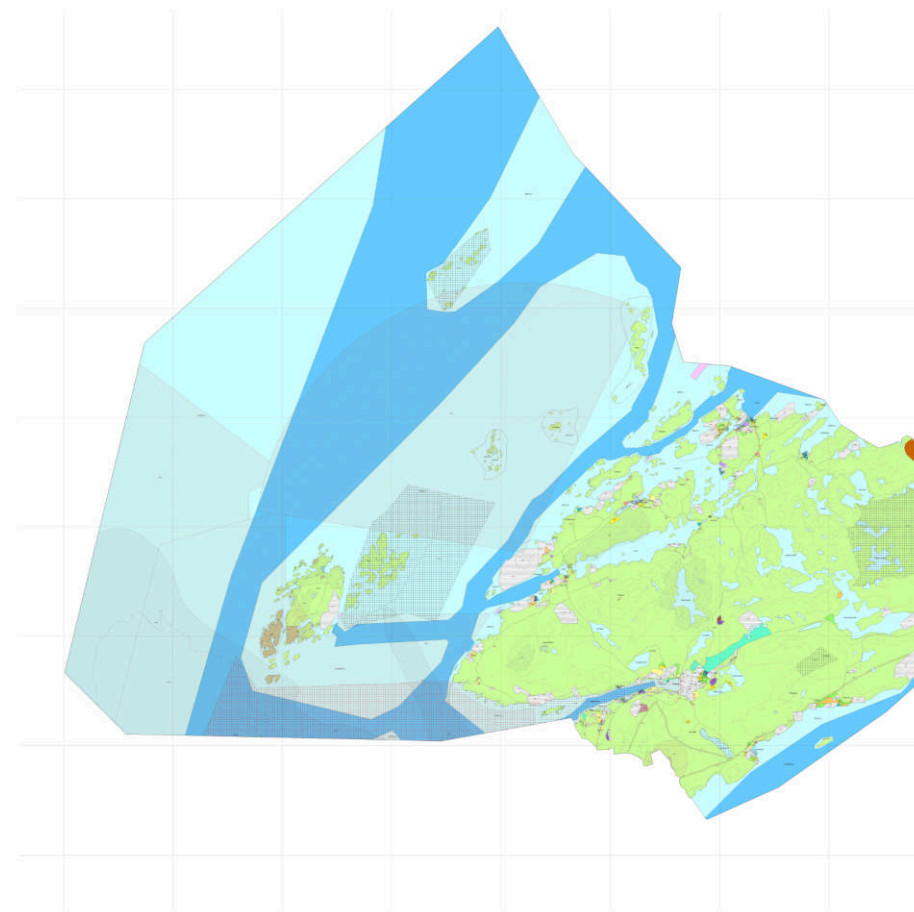
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Økonomiplaner
- Kommunale tekniske standarder til infrastruktur

3. Forutsetninger om avtaleinngåelse:

- *Teknisk og annen nødvendig infrastruktur:*
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til ve (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende forutsetter bygging, oppgradering eller tilpasning av offentlig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, ganggrønnarealer, lekepasser, vann og avløpsledninger, kummer, skil, støyskjerming og kabelanlegg for el, fjernvarme, tele, data og tv. I kan også innholde avtale om infrastruktur som er direkte knyttet ti utenfor planområdet.
- *Boligsosiale tiltak:*
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side regulerer antallet boliger i området, største og minste boligstørrels utforming. Det samme gjelder der kommunen skal ha forkjøpsrett boligene.

4. Hovedprinsipper for fordeling av kostnader av teknisk og annen i infrastruktur:

- *Innenfor avgrenset utbyggingsområde:*
 - Utbygger dekker alle planleggings- og utbyggingskostnad annen nødvendig infrastruktur.
 - Infrastrukturen skal opparbeides til den enhver tid gjelden standard eller i henhold til krav gitt av den respektive etat.
 - Utbygger dekker grunnnerverv til alle anlegg som skal over





Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Brandvikveien 163

7165 OKSVOLL

5057/13/50/0/0/0

Rapportdato

05.07.2024

TG 0		3
TG 1		16
TG 2		8
TG 3		3



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes innenfor 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten gir informasjon om bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det videre kjøp. De som får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp. De som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenstående brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fa materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anse



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen s strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan o dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdeler følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon ut

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke leng
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder der byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan væ uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspur
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke til



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøke egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom und ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødve eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge r skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. F ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmes gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Ger byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsa et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette ans der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt il rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapport
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boliger



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 361 (ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygget, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak rapporten vurderer om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal og det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det er bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at skader inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenning det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen i registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skade.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.



Om boligen

Adresse: Brandvikveien 163, 7165, OKSVOLL

Matrikkel: 5057/13/50/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1975. Renovert i 2016.

Tomt: 3 253.30 m²

Hjemmelshaver(e): Wenche Hovde

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er anlagt på en støpt/murt ringmur. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med liggende kledning. Salttakkonstruksjon tekket med takplater. Vindu i PVC og tre med 2-lags glass og koblet glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Boligen er innvendig oppgradert i 2016.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men c tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som l 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom s at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som bli Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet n 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er la

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenhete selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av all boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksa boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset b areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, s av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje		
Primærrom 46 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 46 m ²
Beskrivelse primærrom Vf, kjøkken, stue, soverom og bad.		Beskrivelse sekundærrom

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:201 retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmå opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling la stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befæringsdag med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje		
BRA-i 46 m ²	BRA-e 163 m ²	BRA-b 0 m ²



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til le være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle respektive bygningsdelene i rapporten.

8

Bygningsdeler med TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgr e etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt t settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Det er viktig at terrenget ha Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvend bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette k generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefal

Krypkjeller: Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktigh fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etabler ikke allerede er på plass. Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader re

Vinduer / dører: Vinduer i boligen er av PVC med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vir avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig b god stand. TG 1 på disse. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i g fremstår med noe fuktskader i overflater utvendig, med «svellinger» i overflater. TG 2 koblet glass. TG 2 på dette. Selger informerer at hun har bestilt nytt PVC vindu til VF o selger som ønsker å informere om.

Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Di skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for v vedlikehold registreres på eldre terrasser/balkonger. Tiltak må påregnes.

Loft: Isolasjon på undergurten er noe komprimert. Ingen tegn til kondens eller fukt ble taktro.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i over ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grun

Garasje: Garasje på ca. 33m2. Støpt gulv i garasje, det er grovstøpt gulv. Konstruksjon i stående kledning. Saltak tekket med takplater. Bygningen er ikke vindtettet og det mæ preg av alder og overflater som har passert forventet levetid. Det er kun tilgang til gar er ikke dør inn til garasje. Om portåpner går i stykker, må man bryte seg inn i garasje sli TG 2 grunnet elikitas og tilgang

3

Bygningsdeler med TG 3

Yttervegger / fasader: Det ble avdekket stedvis råteskader på utvendig kledning. Strø registreres manglende lufting bak kledning enkelte steder på vegg. Utvendig fasade/kledning foretas undersøkelser av konstruksjon bak kledning.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anneks 1.: Annekset er på ca. 7m². Råteskader i kledning. Innvendig fremstår bygning oppført i tre, med saltak teknet med pappshingel. Det registreres en del mose på tak. U stående kledning. TG 3 er satt grunnet råteskadet trevirke/bordkledning. Kostnadsestimat utbedringsmetode. Det er ikke medregnet oppretting av konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Naust: Naust i sjøkanten med slipp. Areal på ca. 63m². Naustet er oppført i tre med stå lakkerte stålplater og felter med lysplater. Det registreres stedvis råteskader i bordkledning påregnes. Det er innlagt strøm og vann til naustet. TG 3 grunnet fukt- og råteskader. Kc enkleste utbedringsmetode med utskifting av råteskadet trevirke. Det er ikke medregnet

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0

Bygningsdeler med TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers besiktning.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskiktløstegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fritidsboligen.

Det foreligger tillatelse til bruksendring og ferdigattest for annekset som er ombygd fra garasje.

Ferdigattest gitt 23.02.2024

Er det avvik i forhold til løsningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BRANDVIKVEIEN 163 - 5057 / 13750/0/0

4

Drenering

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjon grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at hun har drenert rundt hytten selv.

Det er ikke benyttet drenerør rundt hytten.

Hun informerer også at det er lagt overvann i rør fra hytten. Det er ikke påvist drenerør/overvann

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Totalvurdering av drenering
Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra en ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes utvendig fuktsikring.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

5

Krypkjeller

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biol bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ingen fuktsperre mot grunn i krypkjeller. Dette bør foreligge, da fukt fra grunn v tid.

Totalvurdering av krypkjeller
Kommentar:

Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis del

Manglende tiltak for å sikre konstruksjonen mot fuktskader registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fuktsikring mot grunn for å sikre konstruksjonen mot fukt.

Bilde


Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Sand, Berg

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det registreres råteskader i bordkledningen.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det ble avdekket stedvis råteskader på utvendig kledning. Strakstiltak må påregnes.

Det registreres manglende lufting bak kledning enkelte steder på vegg.

Utvendig fasade/kledning bør utbedres.

Det bør også foretas undersøkelser av konstruksjon bak kledning.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- ⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for
- ⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- ⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde

På boligen registreres det råteskader i kledning på vegg.
Det er flere steder på vegg hvor man kan plukke ut råteskadet trevirke.

8**Vinduer / dører**

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvaskning av vinduene og dørenes plassering i vegg, og vurderer om detaljene er egnet til å sikre mot vann. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av de valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass.
Trekarmsvindu i VF med koblet glass.

Generell beskrivelse av dører

Heve-/skyvedør i PVC med 2-lags glass.
Isolert ytterdør.
Innvendige dører er av skyvedører til soverom og bad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det ble byttet vinduer og dører i 2015/2016 i forbindelse med renovering av boligen.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer i boligen er av PVC med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. TG 1 på dette.

Ytterdør fremstår med noe fuktskader i overflater utvendig, med «svellinger» i overflater. TG 2 Vindu i VF av tre med koblet glass. TG 2 på dette.

Selger informerer at hun har bestilt nytt PVC vindu til VF og vil bytte dette før salg. Dette er selger som ønsker å informere om.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

9

Balkong / terrasse

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

10

Takkonstruksjon

TG 1



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

11

Loft

TG 2



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Isolasjon på undergrunten er noe komprimert. Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

BRANDVIKVEIEN 163 - 5057/13/50/0/0/0

12

Taktekking og beslag

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overgang taktekkningen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forbindelse med vedlikehold. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføring en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon, vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig grunn til å tro på noe annet.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

På bakgrunn av oppnådd alder anbefales utskifting av undertak og taktekkningen på sikt.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.

13

Takrenner og nedløp

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i forbindelse med vedlikehold. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt etc.

Type renner/nedløp:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid, er de i god stand med godt vedlikehold.

Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller manglende vedlikehold. Settes på grunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av takrenner på sikt, da disse har passert forventet levetid.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg. Takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad er installert/bygd i 2016.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoolog. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Totalt ble det målt 1 cm fra topp dør til front av dusjkabinett.

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate i sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5 cm.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Anslått normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på bade gulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde

BRANDVIKVEIEN 163 - 5057/13/50/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekl

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for evne. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede ful

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende h utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede ful på tilfeldige valgte plasser.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visu, erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjone

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegg. Panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad er bygd i 2023/2024 og er nylig ferdigstilt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoolog. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**TG 0** **Kommentar:**

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 1** **Kommentar:**

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptom. Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende h utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visu erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

16**Piper / ildsteder**

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorsteir kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det e etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skor luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på p ildsted ble ikke funksjonstestet.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

I følge rapport fra Ørland kommune ble det sist utført tilsyn og feiing i februar 2022.

Det er ingen registrerte avvik i rapporten.

Selger byttet ut vedovn i 2022.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble målt 2cm høydeforskjell på gulv inne på stue/kjøkken, hvor høyeste punkt er ved pipe.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens generell slitasje.

Totalvurdering**Kommentar:**

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente bruksslitasje.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate. Glassplate på vegg over stekesone.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner. Ikke funksjonstestet.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsag overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert i oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenhengende kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufteavløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk sylinder til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For sluk vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det ble lagt inn vann og avløp til eiendommen i 2016.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Det er installert to varmtvannsberedere i boligen.

1stk 20liters tank på kjøkken og 1stk 50liters tank på badet.

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundamenter. Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask.

Varmtvannsberederen på badet er plassert i skap inne på badet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegg ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere lekkasjesikring ved bereder.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlight. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det ble installert nytt anlegg i boligen i 2015/2016.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er oversendt samsvarserklæring på arbeidet som er utført i ettertid av befaringen.

Det er oversendt og fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i anneks. Denne gjelder inst anneks til fritidsbolig. Datert 2024.

Det er oversendt og fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i hytte. Denne gjelder instal ved Brandvikveien. Datert 2014.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Selger informerer at hun hadde el.tilsyn i 2018.

Det er ikke fremlagt dokumenter fra tilsynet.

Alle boliger skal ha sløkkestyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkestyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkestyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er etablert 1stk 6kg brannslukningsapparat med pulver i VF.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslar i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen.

23

Anneks 1.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetlig vurdering. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Annekset er på ca. 7m².

Råteskader i kledning.

Innvendig fremstår bygningen i god stand.

Bygningen er oppført i tre, med saltak tekket med papppshingel.

Det registreres en del mose på tak.

Utvendig er bygget bekledd med stående kledning.

TG 3 er satt grunnet råteskadet trevirke/bordkledning.

Kostnadsestimat er satt for enkleste utbedringsmetode.

Det er ikke medregnet oppretting av konstruksjoner.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bilde



Innvendig i annekset.



Råteskadet bordkledning.



24

Garasje

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetlig vurdering. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Garasje på ca. 33m².

Støpt gulv i garasje, det er grovstøpt gulv.

Konstruksjon i tre, utvendig bekledd med stående kledning.

Saltak tekket med takplater.

Bygningen er ikke vindtettet og det mangler undertak.

Bygningen bærer preg av alder og overflater som har passert forventet levetid.

Det er kun tilgang til garasje via port, med portåpner. Det er ikke dør inn til garasje.

Om portåpner går i stykker, må man bryte seg inn i garasje slik løsningen er i dag.

Garasje gis TG 2 grunnet slittasje og tilgang.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetlig vurdering. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Annekset er nylig ferdigstilt i 2024.

Bygningen er på ca. 46m².

Utvendig balkong på 15m².

Bygningen er opprinnelig en garasje som er ombygd til annekset, med bad og minikjøkken.

Det registreres noe skjevheter i takkonstruksjon utvendig. Ingen tegn til svikt i konstruksjonen

Det er PVC vinduer med 2- og 3-lags glass.

Det er lagt opp til vann og avløp for kjøkken i annekset.

Selger informerer at det foreligger bruksendring og ferdigattest for bygget.

Bilde



Sikringsskap annekset.



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetlig vurdering. Sjøkk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Anneks 3. er etablert nede ved badestamp.

Arealet er ca. 6m².

Bygningen er oppført i laftet plank, med saltak dekket med pappshingel.

Bygningen gis TG 2 grunnet alder og slitasje på bygningsdeler.

Bilde



De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetlig vurdering. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Grillhus på ca. 8m²

Støpt gulv med montert peis/grill i senter, med benker rundt.

Det registreres at det er utett rundt pipe. Ingen avvik utover dette.

Bilde

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetlig vurdering. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Naust i sjøkanten med slipp.

Areal på ca. 63m².

Naustet er oppført i tre med stående kledning.

Saltak tekket med lakkerte stålplater og felter med lysplater.

Det registreres stedvis råteskader i bordkledning. Lokale utbedringer må påregnes.

Det er innlagt strøm og vann til naustet.

TG 3 grunnet fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat er satt etter enkleste utbedringsmetode med utskifting av råteskadet trevirke.

Det er ikke medregnet oppretting av konstruksjoner.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Brandvikveien 163

Avstand til sjø

198 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 20 min 🚗
✈ Ørland lufthavn	23 min 🚗
🚗 Liakryss Linje 453	4 min 🚗 3.9 km
🚗 Botngård Linje 451, 453, 558, 559	6 min 🚗 4.6 km

Avstand til byer

Brekstad	19 min 🚗
Orkanger	1 t 46 min 🚗
Trondheim	1 t 58 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fosenkraft Bjugn sentrum	6 min 🚗
🚗 Bjugn Servicesenter	6 min 🚗

Vintersport

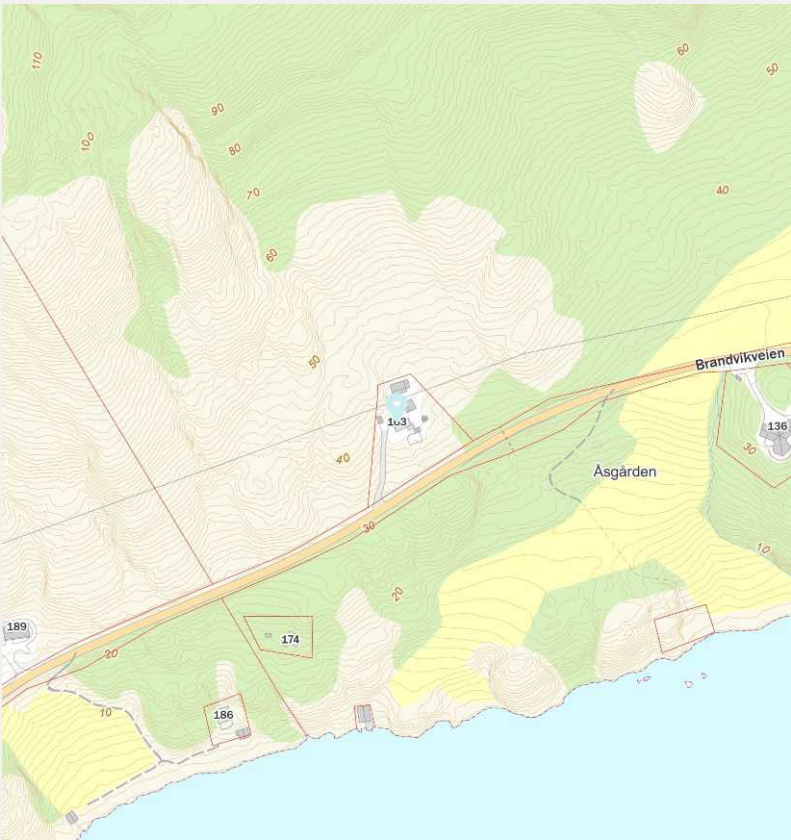
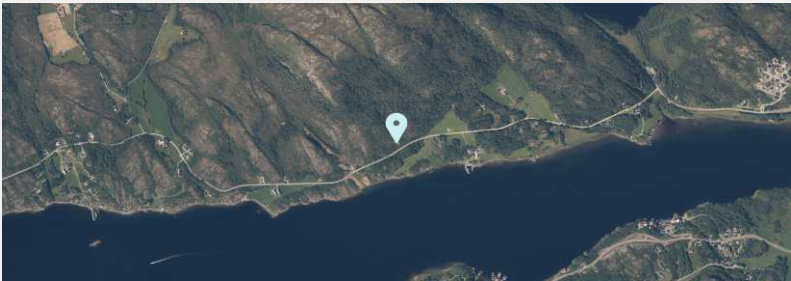
- Alpin
- Haugsdalen Skiser
- Kjøretid: 36 min
- Skitrekk i anlegget

Aktiviteter

- Skavdalen Ridesente
- Austrått Fort
- Austrått Golfklubb
- Rønsholmen Brygge
- Beian Brygge
- Garten Sjøhus

Sport

- ⚽ Fosenhallen - Ku
Fotball
- ⚽ Bjugn stadion - g
Fotball
- 🚴 Fitnesspoint Bju
- 🚴 Fosen Trenings-



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

69240232

Adresse

Brandvikveien 163

Postnummer

7165

Poststed

OKSVOLL

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?

11år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige

Polise/avtalenr.

83206471

Selger1fornavn

Wenche

Selger1etternavn

Hovde

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen feil tilknyttet våtrommene.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Fosen VVS AS, Austrått Bygg Fosen AS, Ørland Fargehandel

Redegjør for hva som er gjort og når

Vi kjøpte hytta i 2014. Vi bygget om hytta i 2014 og 2015/2016. Vi rev 2 soverom og det ble bygget nye innervegger i det nye soverommet og det nye badet. Det ble laget et nytt bad med nytt gulv i betong med varmekabler, nye vegger og ny baderomsinnredning. Nytt elektrisk anlegg, og nytt VVS anlegg. Gulvbelegg lagt av faghandler Ørland Fargehandel. Alt i badet er nytt, med membran, sluk etc. Godkjente veggplater for bad. Elektrisk anlegg montert av Terje Hyllmark. Nytt kjøkken ble installert i 2015.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Alt er nytt og gjort forskriftsmessig av fagfolk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det ble søkt om og gitt tillatelse til innlegging av vann og avløp og kloakk. Vi la inn vann og avløp og koblet på det kommunale anlegget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er godt fall i avløpet så ingen tilbakeslag.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Det er ikke funnet feil ved utført arbeid. Innlegging av vann og avløp og påkobling til det kommunale anlegget er utført av godkjent entreprenør.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det har ikke vært fukt eller fuktmerker i krypkjeller under hytta. Det er montert ventiler.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen feil med ildsted eller ovn. Ny ovn kjøpt og montert i 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Grunnmuren ble vedlikeholdt sommeren 2023. Ingen sprekker ble funnet da. Men i en lufteåpning i grunnmuren under et anneks var det en sprekk i muren. Den er reparert og murt igjen.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Men en mår fødte et valpekull med 2 unger i krypkjeller en vår. Vi fant inngangen og lukket den med mørtel.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen skjeggkre

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen utettheter, unntatt i ei blinkplate i garasjetak. Kan enkelt tettes.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Egil Tindbod, Svein Erik Schanche

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet til nye større vinduer i hytta i 2015/2016. Anneks 3 ombygget fra garasje til et nytt anneks i 2023. Nytt tak, ny isolasjon, og innervegger lagt. Nytt moderne bad. Betonggulv med varmekabler.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Hyllmark Elektro, Hyllmark Service, v/Terje Hyllmark, Bjugn

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt el-anlegg i hytta i 2014 / 2015 Anneks 3 nytt el-anlegg i hele annekset 2024

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hytte: Anleggsbeskrivelse, Utvidelse NEK400 Utg. Arb.beskrivelse Installasjon av lys, stikk og varme i hytte ved Brandvikveien 163. Anneks 3. Nyanlegg utført iht. NEK400 Utg. Ny installasjon av lys, stikk og varme i anneks til fritidsbolig 23.02.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem

Usikker på hvilket år, rundt år 2020, og ble gjort av Fosenkraft.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Jeg antar det er mulig å sette opp en ladeboks for EL bil. Det er 3 fas kontakt i garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Alt arbeide er utført av fagfolk. Vann fra hytte til anneks, samt drensør og avløp er lagt gjennom gårds plass av Fosen VVS og koblet på av samme firma. De har utført alt VVS arbeid

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hovde, Wenche

Signert av



Notater

Notater

Notater



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismselamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69240232

Adresse: Brandvikveien 163, 7165 Oksvoll

Betegnelse: Gnr. 13, Bnr. 50 og Gnr. 13, Bnr. 67, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr
Lån (bank og saksbehandler) Kr
Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 01.07.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER
& PARTNERS

