

Ervikveien 6

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Ervikveien 6

6

Nøkkelinformasjon

9

Plantegninger

44

Eiendommen

52

Tekniske dokumenter



Sjekk denne beliggenheten da!

Velkommen til

Ervikveien 6



Inngangsparti

Ervikveien 6

Prisantydning	2 790 000
Omkostninger	71 018
Totalpris	2 861 018

Bruksareal	232 m ²
BRA-i	140 m ²
BRA-e	80 m ²
BRA-b	12
TBA	38 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	2 073 m ²
Byggeår	1964

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad







Utsikt

Fantastisk sjøutsikt! Barne- og familievennlig

Boligen inneholder følgende:

1.etasje: Vindfang, mellomgang, trapperom, gang, 3 stk soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til hagestue og terrasse med utepeis.

Kjeller / sokkel: Gang, boder, grovkjeller, kjellerstue og vaskerom med egen utgang.

På tomta står også et fullisolert anneks.

Garasje med tørkerom, vevstue og snekkerverksted. Samt uteboder.

232 m² (total bruksareal)

140 m² (internt bruksareal)

12 m² (innglasset balkong)

80 m² (eksternt bruksareal)

38 m² (terrasse-/balkongareal)

Plantegning

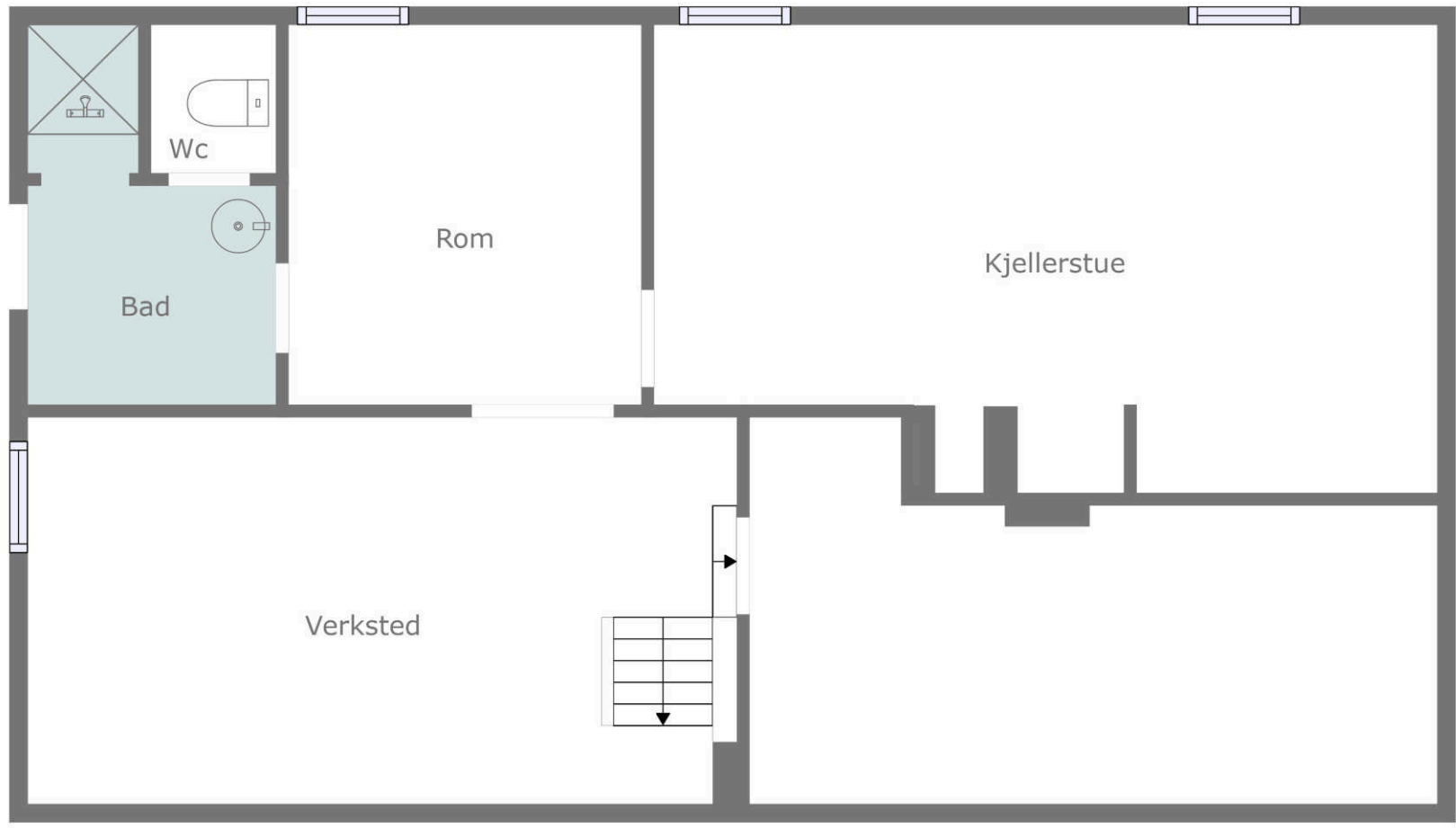


1. etg

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Velkommen til Ervika

Flott, velholdt og meget innholdsrik eiendom.

En serdeles velholdt eiendom hvor bolighuset er bygd i 1964. Og garasje fra 1981.

Her er det godt med plass til hele familien, både ut og innvendig.
Stor tomt på over 2 mål.
Asfaltert og steinlagt gåds plass.

Idyllisk beliggenhet med fantastisk sjøutsikt.

Kort vei til både Bjugn og Brekstad.
Og barnehagen har man like ved.

Denne eiendommen må bare oppleves!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse!





Vindfang/gang



Hovedsoverom



Soverom 2



Soverom 3



Stue



Stue



Stue. Herfra er det utgang til hagestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Her er det plass til en koselig liten spisekrok



Bad



Bad



Kjellerstue



Kjellerstue



VAskerom med dusj og wc



Vaskerom, her er det også utgang ut



Koselig hagestue hvor man virkelig kan nyte utsikten



Fra hagestuen er det utgang til terrasse og hage



Terrasse



Innkjørsel



Anneks



Aneks



Kjøkkenkrok inne i tørkerommet



Tørkerom



Garasje



Vevstua



Snekkerverksted



Solnedgang



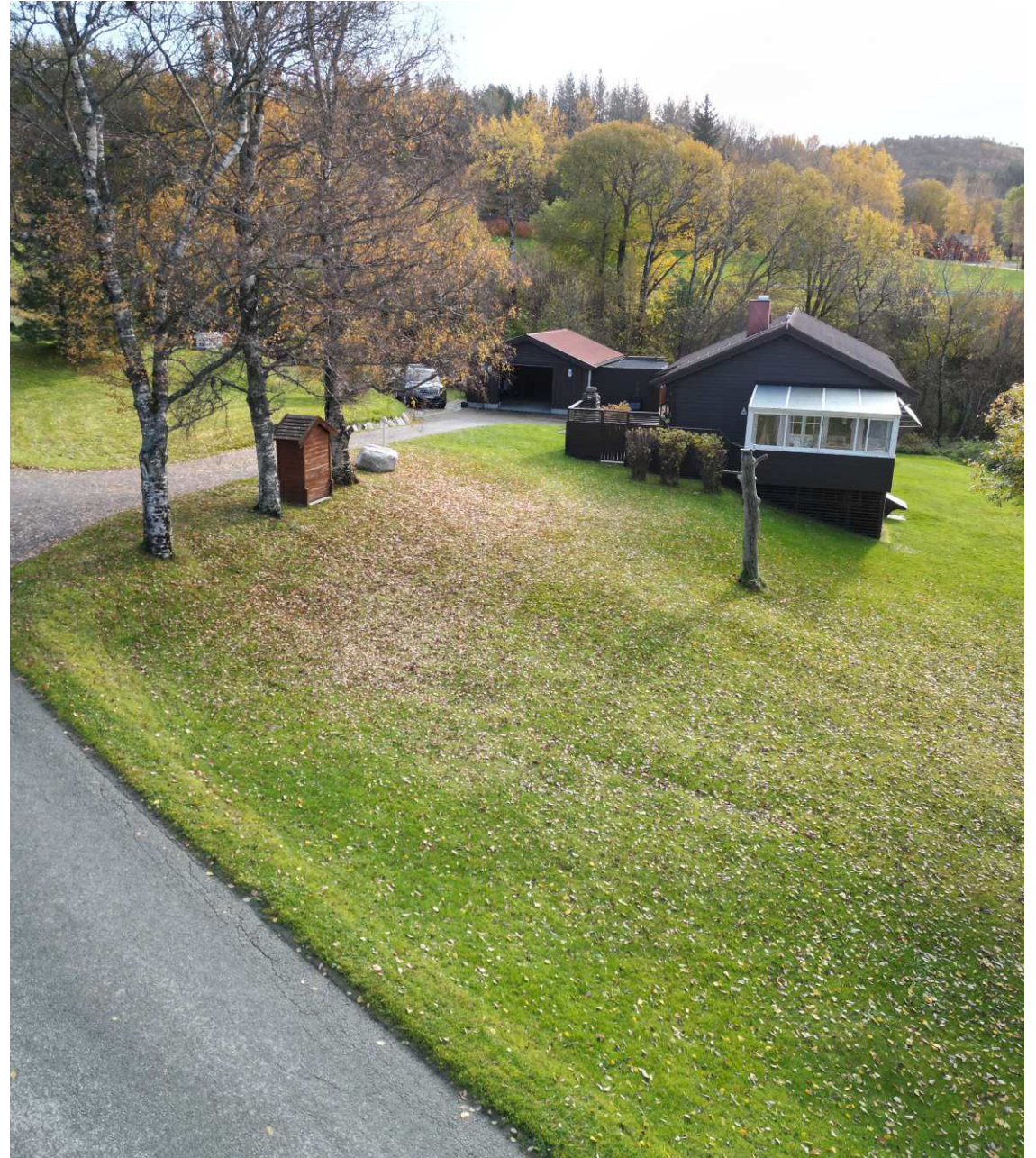


Fasade





Solnedgang





Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 232,0 m²

- BRA-i: 140,0 m²

- BRA-e: 80,0 m²

- BRA-b: 12,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 38,0 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.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Kjeller / sokkel: 2stk gang, kjellerstue og vaskerom. 1.etasje: VF, trapperom, gang, 3stk soverom, bad, kjøkken og stue.

Garasje

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over

adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det ble etablert festetomt 30/1/28 i 1963 og innløst i 20/36 i 1992.

Opprinnelig byggesak finnes ikke i kommunens arkiver. Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Boligen selges ved fullmaktig. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, helst med bistand fra bygningskyndig.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen de siste årene og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger opplyser om at eiendommen er barndomshjemmet.

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: 1

TG 1: 7

TG 2: 14

TG 3: 2

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er ett eldre plastsluk og det er kun visuell tegn til membran i sluket. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 satt pga alder og da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Kostnadsoverslaget er satt for utskifting av membran/tettesjikt på rommet. Dette medfører da også utskifting av overflate Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000.

-Anneks / uthus: Anneks oppført i trekonstruksjoner. Innvendig er rommet bekledd med trepanel på vegger og tak. Utvendig er bygningen bekledd med liggende trepanel. Sperretak tekket med lakkerte takplater.

Fundamenter/pilarer er skjeve. TG 3 grunnet fundamenter/murer. Det kreves strakstiltak ved fundamenter/pilarer. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger 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. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det registreres underdimensjonerte rør for bortledning av takvann.

-Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

-Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer

som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeåret Lufting er begrenset på grunn av musetting med treklosser. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

-Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. 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. Vinduer fra byggeår med koblet glass. I 1.etasje er det vindu på kjøkken og ett vindu på stue.

-Innglassert balkong / hagestue: Hagestue bygget over eksisterende terrasse. Det registreres at eksisterende terrassebord ligger under nytt gulv. Det er lagt noe plater over terrassebord og det er lagt laminatgulv over dette. Laminatgulv er

fuktskadet. Terrassebord vil lede vann under ny konstruksjon og det er lite mulighet for utlufting av disse, slik at det vil oppstå mugg/sopp i overflater og det er fare for at terrassebord råtnet over lengre tid.

-Taktekking og beslag: Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

-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. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

-Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

-Etasjeskiller: Etasjeskiller er trebjelkelag. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visue observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Noe knirk i gulv registreres.

-Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg.

-Vaskerom: TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. D anbefales renovering av våtrommet.

-Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

-VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder

anbefales etablert.

-Frittstående garasje: Garasje bygget i 1981. Garasje oppført med konstruksjon av treverk, utvendig bekledd med stående kledning. Bygget er ikke vindtettet. Taksperer i tre, teknet med takplater. Det er ingen undertak under takteking. Garasje er påbygd i flere etapper med boder, verksted og lager. Bygningen er slitt og det er behov for oppgraderinger.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform teknet med decra takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet. 2073,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: F - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 790 000,-

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

69 750,00,- (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)

-
2 879 718,- 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. 14 631,- for 2024.

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 6618,-
- Feiing Kr 394,-

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.

Renovasjon er fordelt på følgende poster:

- Slamtank 4m3 - Årl tømning Kr 2443,76
- Kommunal andel slam Kr 250,-
- Renovasjon 140 l Kr 4800,-
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

Renovasjon/slam betales over 4 terminer pr. år, og faktureres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

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. 373 211,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 418 201,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Ørland Kommune, med PlanID 50171102, vedtatt 05.09.2019, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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 friluftsmål 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 vil være 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 med tilhørende kart og vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via private stikkledninger/anlegg.

Eiendommen har septiktank. Kostnader knyttet til dette ligger under kommunale avgifter.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1086, tgl. 12.03.1992 - Registrering av grunn
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

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:
Hvitevarer på kjøkken

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.

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.

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, til megler Silje Buvarp per e-post silje.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 41 45 47 46. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. 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. 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/akjse-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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset 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 hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 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 AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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.

utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46/
silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 23.11.2024

Om oppdraget

Eier

Eier er Liv Elise Nilsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ervikveien 6.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 36 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240295.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Enebolig

Adresse

Ervikveien 6

7160 BJUGN

5057/30/0/36/0/0

Rapportdato

19.11.2024

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  14

TG 3  2

TG IU  0

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0



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 opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann 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 gjenværende 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.

Befaring utført den 13.11.2024 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.



Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1 

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2 

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3 

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- 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 den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU 

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt 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 som takstmannen, 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 ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsdeler skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået 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 årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- 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 boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TGO).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva 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 basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel 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 anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Ervikveien 6 , 7160, BJUGN

Matrikkel: 5057/30/0/36/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

Tomt: 2 073.60 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Rolf Nilsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med decra takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik 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 blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Kjeller / sokkel			
Primærrom 57 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 57 m ²	BTA 88 m ²
Beskrivelse primærrom 2stk gang, kjellerstue og vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom Bod/kryproom (ikke målbar areal).	
1.etasje			
Primærrom 83 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 83 m ²	BTA 92 m ²
Beskrivelse primærrom VF, trapperom, gang, 3stk soverom, bad, kjøkken og stue.		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 140 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 140 m ²	BTA 180 m ²

Merknader om areal: Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

ERIKVEIEN 6 - 3037/30/0/36/0/0

Sokkel / kjeller			
BRA-i 57 m ²	BRA-e 9 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i 2stk gang, kjellerstue og vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e Anneks/uthus.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

1.etasje			
BRA-i 83 m ²	BRA-e 71 m ²	BRA-b 12 m ²	Åpent areal (TBA) 38 m ²
Beskrivelse av BRA-i VF, trapperom, gang, 3stk soverom, bad, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e Garasje 71m2. (Utvendig boder ikke oppmålt)	Beskrivelse av BRA-b Innebygd balkong/hagestue.	Beskrivelse av åpent areal Terrasser/balkonger.

Sum areal			
BRA-i 140 m ²	BRA-e 80 m ²	BRA-b 12 m ²	Åpent areal 38 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 232 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbar areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
-------------------------	---

Sokkel / kjeller	
BRA 57 m ²	ALH 23 m ²
GUA 80	Beskrivelse av ALH Kryproom/bod og deler av kjellerstue hvor det er støpt opp kant/trinn på gulvet.

ERIKVEIEN 6 - 3037/30/0/36/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

9/49

14

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. 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. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det registreres underdimensjonerte rør for bortledning av takvann.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsikket fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må anse være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Vinduer fra byggeår med koblet glass. I 1. etasje er det vindu på kjøkken og ett vindu på stue.

Innglassert balkong / hagestue: Hagestue bygget over eksisterende terrasse. Det registreres at eksisterende terrassebord ligger under nytt gulv. Det er lagt noe plater over terrassebord og det er lagt laminatgulv over dette. Laminatgulv er fuktskadet. Terrassebord vil lede vann under ny konstruksjon og det er lite mulighet for utlufting av disse, slik at det vil oppstå mugg/sopp i overflater og det er fare for at terrassebord råtnet over lengre tid.

Taktekking og beslag: Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

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. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er trebjelkelag. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Noe knirk i gulv registreres.

Trapp: Det bemerkes at rekkverk høyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Manglende håndløper på vegg.

Vaskerom: Vaskerommets overflater består av pusset og malt mur. Tettesjiktet er utdatert og det må påregnes oppgraderinger. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er lagt plast flis/heller på gulvet. Under dette er det flis Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Det anbefales renovering av våtrommet.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

10/49

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Utover anmerkede forhold og påregnelig brukslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Varmtvannsbereeder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereeder anbefales etablert.

Frittstående garasje: Garasje bygget i 1981. Garasje oppført med konstruksjon av treverk, utvendig bekledd med stående kledning. Bygget er ikke vindtettet. Taksperer i tre, tekket med takplater. Det er ingen undertak under taktekkning. Garasje er påbygd i flere etapper med boder, verksted og lager. Bygningen er slitt og det er behov for oppgraderinger.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er ett eldre plastsluk og det er kun visuell tegn til membran i sluket. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt pga alder og da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet. Kostnadsoverslaget er satt for utskifting av membran/tettesjikt på rommet. Dette medfører da også utskifting av overflater.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anneks / uthus: Anneks oppført i trekonstruksjoner. Innvendig er rommet bekledd med trepanel på vegger og tak. Utvendig er bygningen bekledd med liggende trepanel. Sperretak tekket med lakkerte takplater. Fundamenter/pilarer er skjeve. TG 3 grunnet fundamenter/murer. Det kreves strakstiltak ved fundamenter/pilarer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger nevner at arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon. Selger informerer at de har benyttet seg av foretak på EL og rør.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

Nei

Kommentar:

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

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:

Blokker, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

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.

Deler av grunnmur er påforet/utlekket og bekledd med trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

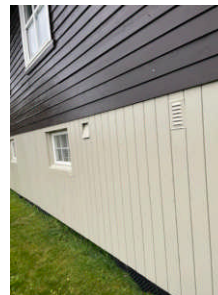
Nei

Levetid:

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

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Bilde:



Bildet viser grunnmur som er utvendig påforet og bekledd med trepanel.



Det registreres lufting bak kledning på mur.



Synlig grunnmur under terrasse.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuksikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er drenerert rundt bolig for ca. 7år siden (2017).
Det ble da gravd rundt murer og lagt knottplast på mur.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Nei

Kommentar:

Det er kun synlig grunnmursplast på deler av grunnmur.

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.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuksperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring 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.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Det registreres underdimensjonerte rør for bortledning av takvann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med å drenere rundt bolig på ny.

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Bilde



Synlig knottplast mot grunnmur under terrasse. Ingen topplst registrert.



Ingen synlig grunnmursplast over terreng ved inngang til bolig.

ERVKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

ERVKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Deler av kjeller har påforede yttervegger.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres saltutslag på mur inne i kryprom.

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

Ja

Kommentar:

Det er målt med fuktmåling i overflater inne i kjeller. Det registreres høyt fuktinnhold i betonggulv og opp langs vegger under terreng.

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

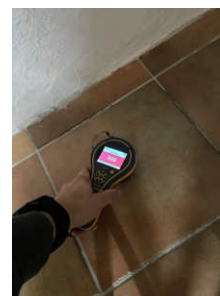
Det anbefales å drenere rundt bolig på ny.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Bilde



Bildet viser fuktmåling på vegg i rom under terreng. Det registreres fukt høyt oppe på vegg, noe som indikerer at det er svikt i drenering.



Det registreres høye fuktverdier i gulv i kjeller. Dette skyldes kapillært opptrekk av fukt fra grunnen.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Annet

ERVIV/EIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

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, Murpuss

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.

Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstillende ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over.

Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørring. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

ERVIV/EIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ 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.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

8**Vinduer / dører****TG 2** 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollerer vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurderer om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass og vinduer med koblet glass.

Generell beskrivelse av dører

Hoveddør er ei isolert ytterdør.

Trekarmsdører.

Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2006 og 2007

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "knipling" i karm. Dører fremstår i god stand.

Vinduer fra byggeår med koblet glass. I 1.etasje er det vindu på kjøkken og ett vindu på stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av vinduer fra byggeår.

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.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkhøyden 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 vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkhøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Hagestue bygget over eksisterende terrasse. Det registreres at eksisterende terrassebord ligger under nytt gulv. Det er lagt noe plater over terrassebord og det er lagt laminatgulv over dette. Laminatgulv er fuktskadet. Terrassebord vil lede vann under ny konstruksjon og det er lite mulighet for utlufting av disse, slik at det vil oppstå mugg/sopp i overflater og det er fare for at terrassebord råtner over lengre tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak for å stoppe vann fra å trenge inn under hagestue/gulv, slik at konstruksjonen får tørke ut og det ikke vil være problemer med fukt under nytt gulv. Alternativt bør tett gulv i hagestue fjernes.

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

11 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 hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft, 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.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

12 Loft

TG 1 

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)
Ja

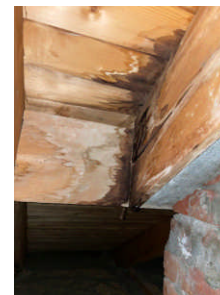
Kommentar:
Det registreres spor av mus på kaldloft.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med taktro.
Det registreres eldre fuktmerker i taktro ved gjennomføringer i tak. Det ble målt med fuktmåler og det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på befaringdag.
Lufting vurderes å være ivarettatt.

Bilde



Eldre fuktmerker i taktro ved pipe. Det ble målt med fuktmåler på befaringdag og det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på befaringdag.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

13 Taktekking og beslag

TG 2 

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Taket er tekket på ny etter opprinnelig byggeår.
Taket er byttet for ca. 12 år siden (2012/2013).

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Annet

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres slitte vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader.
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

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.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Bilde



ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

14 Takrenner og nedløp

TG 2 

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall, Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

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.

Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

Levetid:

- ⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- ⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- ⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

ERVIV/EIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Bilde



Avløpsrør for bortføring av takvann er underdimensjonert. Leder vann til terreng ved bolig.



Det er hull i taknedløp/takrenner.

ERVIV/EIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

15 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, samt malt strietapet på vegg og det er malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Bad er renoveret etter opprinnelig byggeår.

Selger informerer at bad sist ble renoveret i slutten av 1980 / starten av 1990.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. 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:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalt ble det målt 3,1cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

ERIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

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 eierskifte rapport. 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 badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert ett eldre plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Sluket er ett eldre plastsluk og det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder uttett.

TG-3 er satt pga alder og da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsoverslaget er satt for utskifting av membran/tettesjikt på rommet.

Dette medfører da også utskifting av overflater.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

ERIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjone.

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor. Denne er ikke testet.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 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.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

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

Ja

Kommentar:

Innvendige konstruksjoner er inspisert via inspeksjonsluke i himling fra kjeller, under badegulv. Det er utført fuktmåling av innvendige konstruksjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

33/49

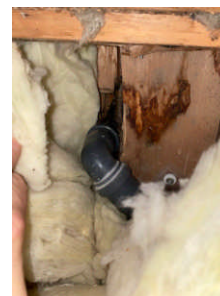
Bilde



Fuktmåling viser ingen fukt i konstruksjonen.



Inspeksjonsluke i himling, kjeller.



Det er eldre fuktmerker i innvendige konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

34/49

16 Piper / ildsteder

TG 1 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei


Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret, med ettermontert stålpipe/rehabpipe fra 2022.
Ingen skader eller avvik avdekket.
Ildsted i form av lukket vedovn.

Sist feiing/tilsyn i 2022.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levetider for piper 20-60 år.

Bilde



Pipe i tegl, med innvendig stålpipe.



Feierluke plassert inne på kryprom.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

17 Etasjeskiller

TG 2 

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:


Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Noe knirk i gulv registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

18 Trapp

TG 2 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket og åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.
Store åpninger i rekkverk.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.
Manglende håndløper på vegg.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

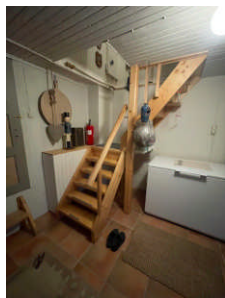
Det anbefales å endre åpninger i rekkverk og montere håndløper på vegg.

Levetid:

 Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

 Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



ERVIV/EIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

37/49

19 Øvrige rom

TG 1 

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

Totalvurdering

Kommentar:

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

ERVIV/EIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

38/49

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

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommets overflater består av pusset og malt mur.

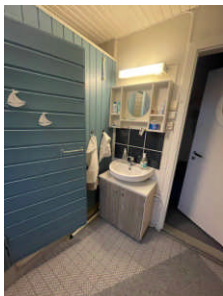
Tettesjiktet er utdatert og det må påregnes oppgraderinger. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett.

Det er lagt plast flis/heller på gulvet. Under dette er det flis

Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

Det anbefales renovering av våtrommet.

Bilde



Sluk inne i dusjrom. Hull i gulv med utgang mot sluk i gulv inne i rommet.



Sluk i gulv av eldre type.

ERIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

ERIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svartesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvansbereder 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?

Ja

Kommentar:

Det registreres fuktskader i underside av benkeplate over oppvaskmaskin og langs kanten i begge retninger fra oppvask.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Hvis bygningens faste vanninnstallasjon 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 noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

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

Det anbefales utskifting av benkeplate.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

22**VVS****TG 2** 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsgrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpsystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

I følge selger er det utført arbeider på utvendige avløpsledninger og det er byttet septiktank etter opprinnelig byggeår.

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:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Lekkasjevann føres i lukket rom uten sluk.

Berederen er datert 2002 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.

Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

Ved oppgradering av våtrom og kjøkken anbefales det oppgraderinger av rør og avløp i boligen.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Avløpsrør av soil.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i trapperom til kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår.

Det er ukjent om det foreligger dokumentasjon på det som er utført.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsbereidere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

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.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Øvrig info:

Selger informerer at det har vært eltilsyn i boligen ca. år 2020.

Bilde

24 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg pulverapparat i boligen på befaringdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere 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 registreres tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringdag.

25 Frittstående garasje

TG 2 

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

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Garasje bygget i 1981.

Garasje oppført med konstruksjon av treverk, utvendig bekledd med stående kledning. Bygget er ikke vindtettet. Taksperrer i tre, tekket med takplater. Det er ingen undertak under takteking.

Garasje er påbygd i flere etapper med boder, verksted og lager.

Bygningen er slitt og det er behov for oppgraderinger.

Bilde



Garasje.



Garasje med boder (boder ikke oppmålt).



Råte/skader i vindski.



Fasadebilde av garasje. Det er boder under garasje.



Balkong ved garasje.

26 Anneks / uthus

TG 3 

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Anneks oppført i trekonstruksjoner.

Innvendig er rommet bekledd med trepanel på vegger og tak.

Utvendig er bygningen bekledd med liggende trepanel.

Sperretak tekket med lakkerte takplater.

Fundamenter/pilarer er skjeve.

TG 3 grunnet fundamenter/murer.

Det kreves strakstiltak ved fundamenter/pilarer.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

Bilde



Anneks.



Murer på anneks må rekonstrueres.



Store skjevheter i murer/pilarer. Annekset kan rase av pilarer om ikke mur/pilarer bygges opp på ny.



Innvendig er bygget bekledd med panel.

ERVIKVEIEN 6 - 5057/30/0/36/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69240295		
Adresse	Ervikveien		
Postnummer	7160	Poststed	BJUGN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Liv Elise Nilsen		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1 fornavn	Linda Nilsen	Selger1 etternavn	Kanestrøm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
- 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
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesjeldt?
 Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved utløpsarbeid/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
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med løsteste skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve guller eller lignende?
 Nei Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgheter i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
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
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
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentrallfyr, ventilasjon, varmpumpe)?
 Nei Ja
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
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
16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 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
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?
 Nei Ja
- 19.1 Hvis ja, er overført godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
20. Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
21. Kjenner du til om det er innredet/brukt/redret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
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
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

 Barndomshjem

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 næringsleiidom, 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 oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjøremat 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 næringsleiidom
 - 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.

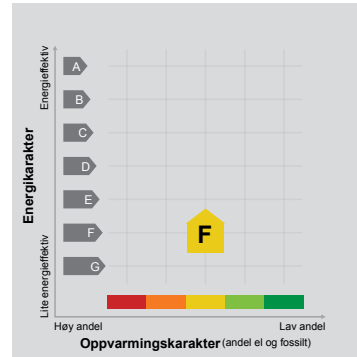
Kanestrøm, Linda Nilsen

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Ervikveien 6
Postnummer	7160
Sted	BUJGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183567993
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51547
Dato	18.11.2024
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. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Montering tetningslister**

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 byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

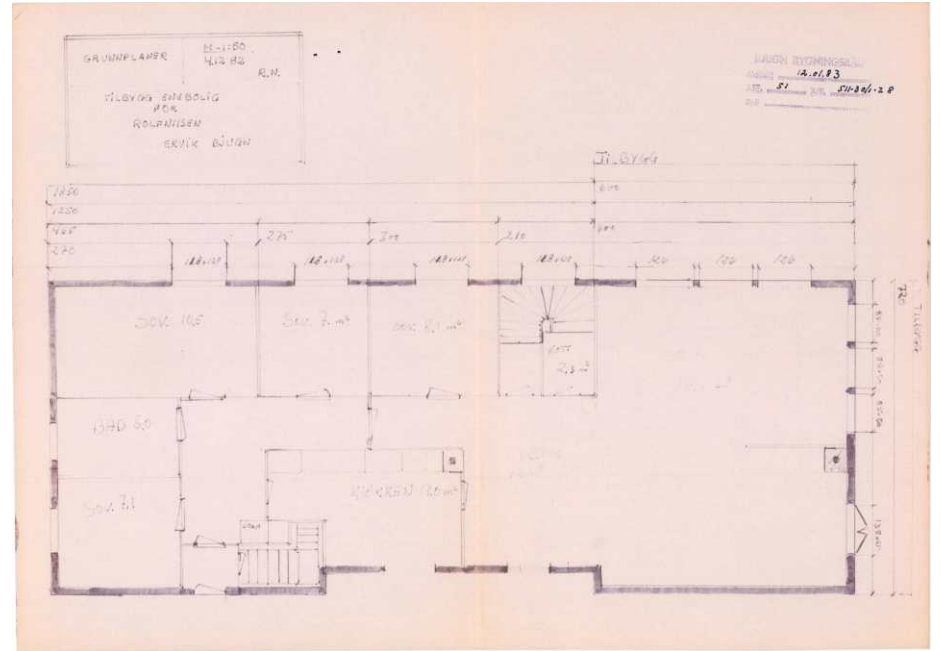
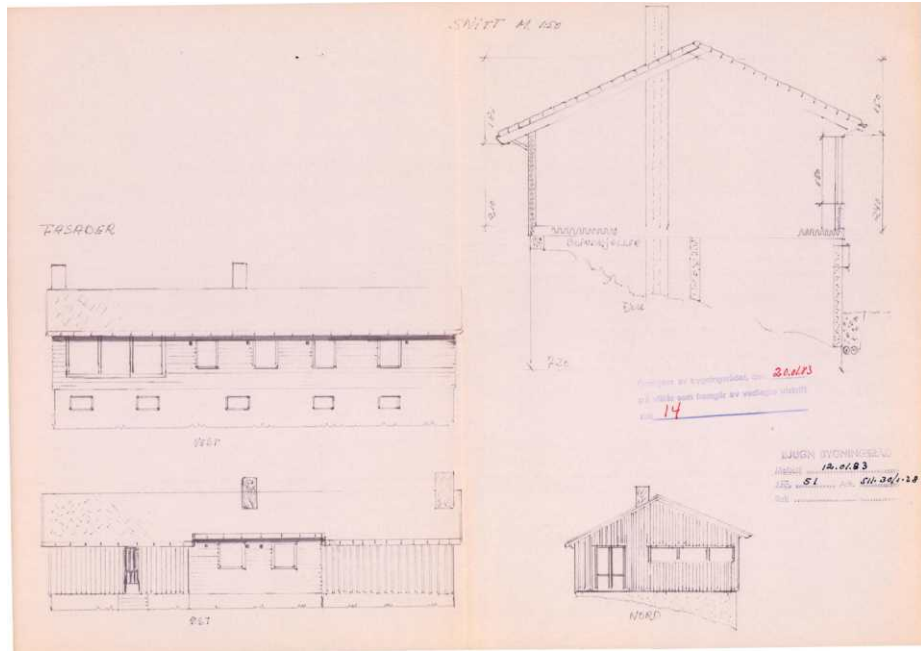
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

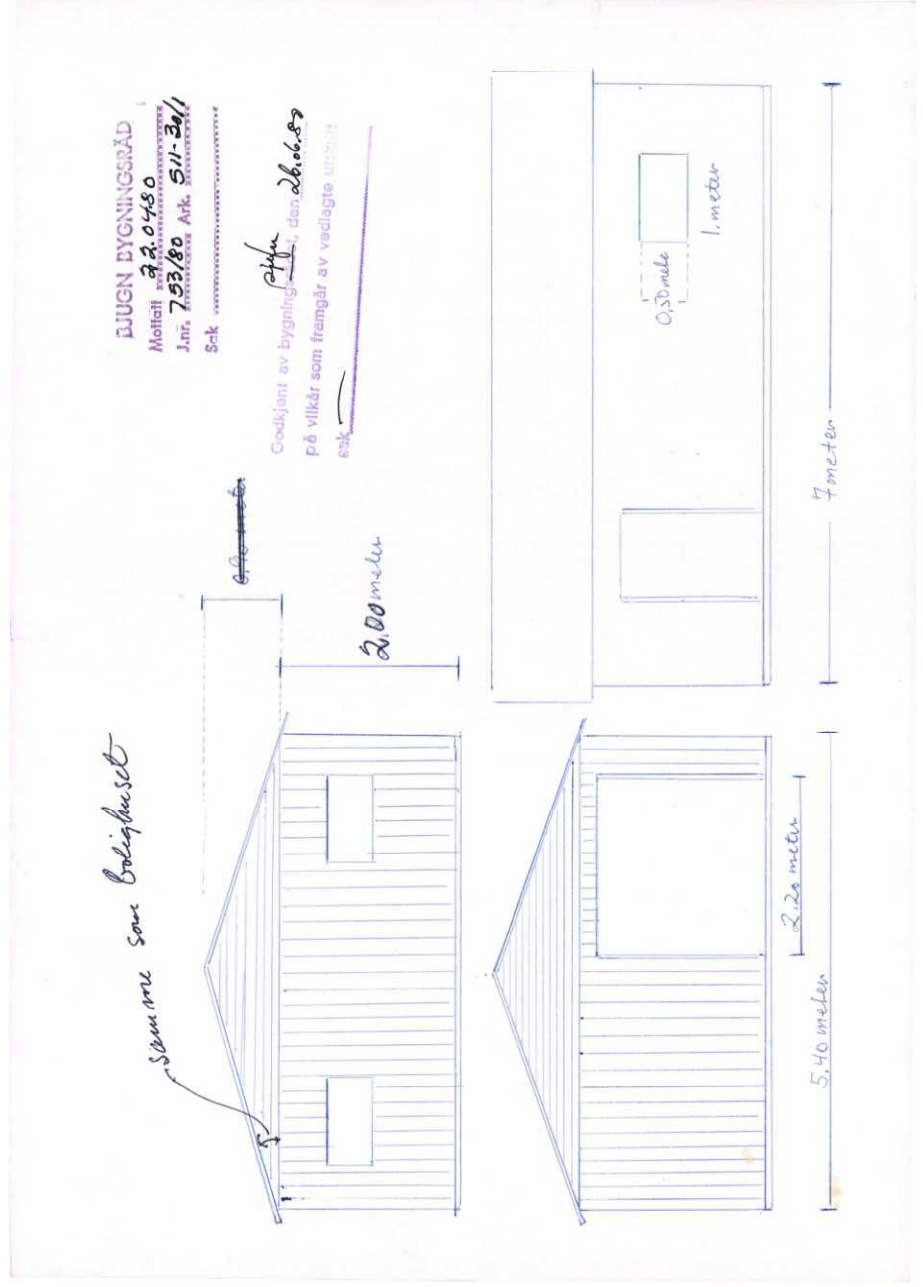
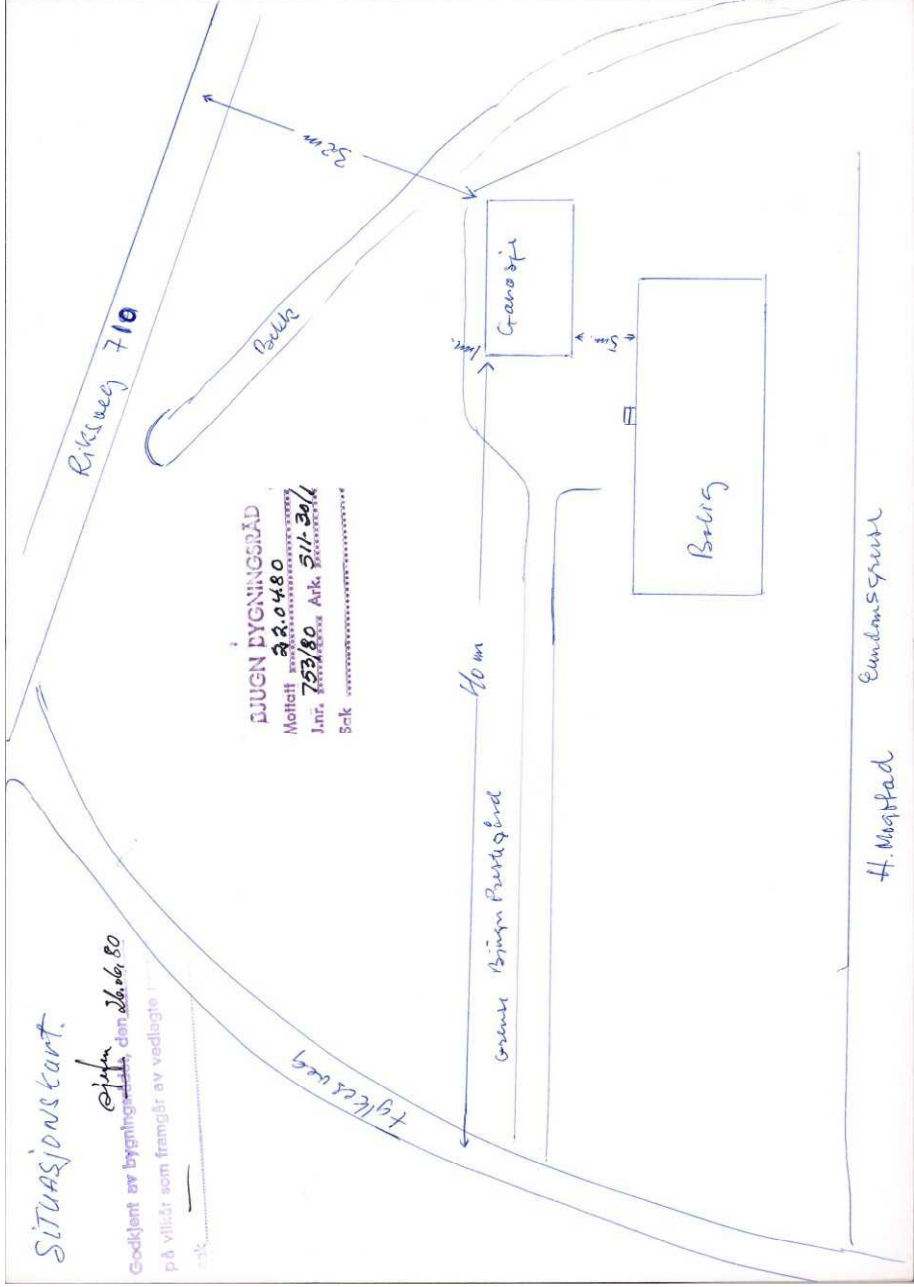
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Praktisk informasjon om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 30, Bruksnr 36	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Ervikveien 6, gatenr 1095 7160 Bjugn	Grunnkrets:	307 Ervik
Oppdatert:	28.09.2019	Valgkrets:	4 Bjugn
		Kirkesogn:	9050304 Bjugn

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr. 28	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.03.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 073,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/30/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/30/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	06.04.1992	Avgiver Mottaker	1627/30/1/28 5057/30/36	0,0 0,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.03.1992	Avgiver Mottaker	5057/30/1 5057/30/36	-2 075,7 2 075,7
	Matrikkelført:				

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ervikveien 6	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		1
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	183567993			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ervikveien 6	Bolig	10,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:	10,0		08.06.2012
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	10,0		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		1
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr / løpenr:	183567993 / 1			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			10,0		10,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Nilsen Rolf

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	183568000			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	183606255			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

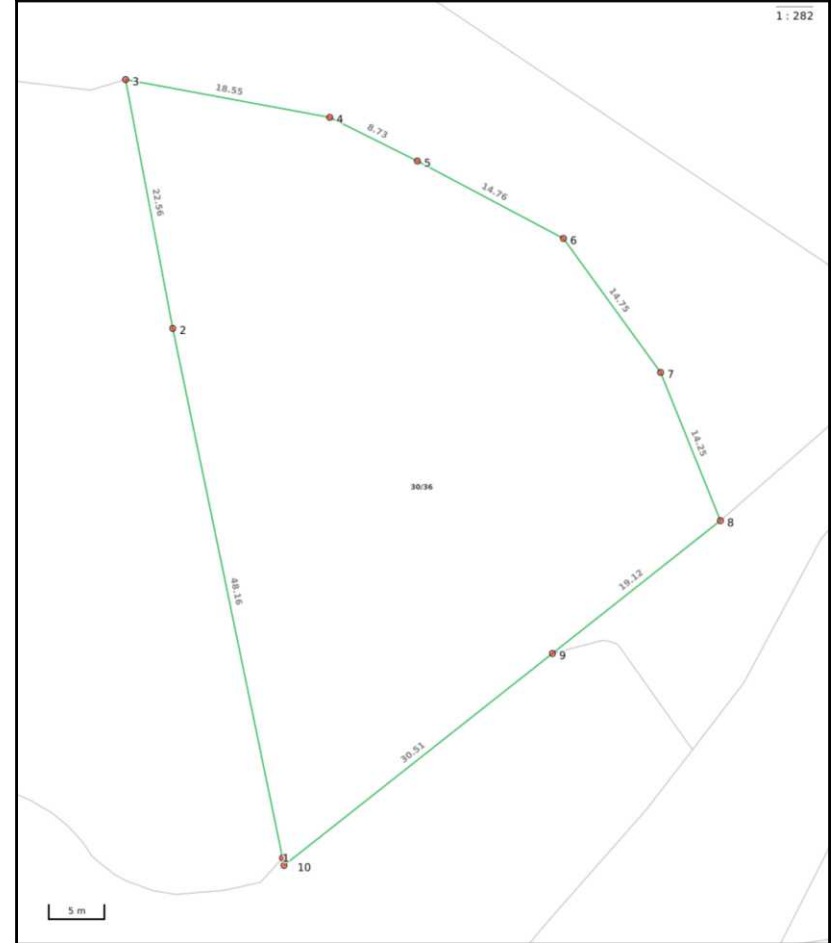
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | - - Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

Teig 1 (Hovedteig)



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | - - Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

Areal og koordinater

Areal: 2 073,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 069 639,72	535 981,60	48,16m	Terrengmålt: Totalstasjon		14	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 069 685,74	535 967,40	22,56m	Terrengmålt: Totalstasjon		14	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 069 707,41	535 961,13	18,55m	Terrengmålt		11	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 069 705,77	535 979,61	8,73m	Terrengmålt		11	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 069 702,63	535 987,76	14,76m	Terrengmålt		11	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 069 696,99	536 001,40	14,75m	Terrengmålt		11	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 069 685,93	536 011,16	14,25m	Terrengmålt		11	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 069 673,29	536 017,73	19,12m	Terrengmålt		11	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 069 660,10	536 003,89	30,51m	Terrengmålt: Totalstasjon		14	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 069 639,06	535 981,79	0,69m	Terrengmålt: Totalstasjon		14	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

2019 – 2031

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

Vedlegg 2

Dato:	23.01.2019
Revidert:	21.02.2019
Revidert etter høringen:	26.08.2019
Vedtatt:	05.09.2019
Revidert etter sluttbehandlingen:	05.09.2019

Innhold

Innledning.....	1
Bestemmelsenes virkeområde	1
§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer	1
Fellesbestemmelser.....	3
§ 2 Plankrav	3
§ 3 Grønne verdier	4
§ 4 Kulturhistoriske verdier	4
§ 5 Strandsonen	5
§ 6 Rekkefølgekrav	6
§ 7 Utbyggingsavtaler	7
§ 8 Jordlova	7
Bebyggelse og anlegg	8
§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse	8
§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø	8
§ 9-3 Grøntareal	10
§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann	11
§ 9-5 Lek og utomhusopphold.....	11
§ 9-6 Parkering	13
§ 9-7 Byggegrenser	14
§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging	15
§ 9-9 Grad av utnytting.....	20
§ 9-10 Garasjer	21
§ 9-11 Plassering i høyde og plan	21
§ 9-12 Universell utforming.....	22
§ 9-13 Støy.....	22
§ 9-14 Høyspent	23
Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift.....	24
§ 10-1 LNFR-område.....	24
§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område	26
§ 10-3 Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i LNFR-område	27
§ 10-4 Massedeponi og annen vesentlig terrengheving	27
§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng.....	28
Sjø og vassdrag	29
§ 11-1 Kystverket.....	29

§ 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 Flomsone.....	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, bestemmelser og retningslinjer, konsekvensutredning og ROS-analyse. Bestemmelsene og plankartet har juridisk virkning og avklarar krav til arealbruken i kommunen for bruk i planprosesser, og ved vurdering av byggesak.

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

Bestemmelsene er i dette dokumentet plassert i grå tekstbokser, og er på den måten 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 kommunens byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge annet ikke er bestemt her i bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran vedtatte reguleringsplaner, der nye 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 arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B6, B20 og B21. Hele arealet B6, B20 og B21 må reguleres før utbygging.
Del av reguleringsplan for Stuanes, plan-id. nr. 16270096, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B5.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B5. Hele areal B5 må reguleres på nytt før utbygging.
Del av reguleringsplan for Tussegrend-Storkammen, plan-id. nr. 16270103, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B10.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B10. Hele areal B10 må reguleres på nytt før utbygging.

1

Reguleringsplan for Myrmo, plan-id: 16270124	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Myrmo og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
Reguleringsplan for Bekkfare, plan-id 16270131	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Bekkfare og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
Reguleringsplan for Trettvika industriområde, plan-id 16270068	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Trettvika og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må 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 disposisjonsplanen vike.
«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 disposisjonsplanen vike

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter kan det søkes om dispensasjon, jf. pbl. kapittel 19 fra arealformålet. Slik søknad må være skriftlig, konkret, begrunnet og underskrevet. Slik søknad vil bli gjenstand for en krevende saksbehandling, der høringsrutinene ofte vil ta noe tid. Utgifter til behandling av dispensasjonssøknader betales av tiltakshaver/søker, i henhold til vårt gebyrregulativ.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter - og dette tiltaket ikke er enkeltstående, eller der enkeltstående tiltak kan få vesentlig betydning for miljø og samfunn - kan kommunen vurdere om områderegulering jf. pbl. § 12-2 kan være aktuelt.

2

Fellesbestemmelser

§ 2 Plankrav

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

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

For tiltak unntatt fra søknadsplikt jf. plan- og bygningsloven § 20-5, 20-6, 20-7 og 20-8 er det ikke nødvendig med reguleringsplan.

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

Første ledd favner alle arealformål jf. plan- og bygningsloven § 11-7, med unntak av LNFR og grønnstruktur.

Unntaket i 2. ledd forutsetter en konkret vurdering av tiltakets størrelse og konsekvens. Tiltak på og ved eksisterende bygninger vil regelmessig bli vurdert å komme inn under denne praktisk viktige bestemmelsen.

Unntaket i 3. ledd vil gjelde blant annet mindre tiltak på bebygd eiendom og tiltak som er underlagt konsesjonsbehandling dersom alle relevante sider av tiltaket er vurdert av konsesjonsmyndigheten samt militære anlegg som er erklært hemmelige.

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

Departementet kan jf. pbl. § 6-4 tredje ledd vedta at endelig konsesjon til kraftproduksjon etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven uten videre skal ha virkning som statlig arealplan. Slikt vedtak ble fattet for Storheia vindkraftverk i 2013.

§ 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, grønnstruktur, 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 utbyggingssområde i sjø må sendes til NTNU Vitenskapsmuseet, dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom reguleringsplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeider.

§ 5 Strandsone

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det i henhold til pbl. § 1-8 forbudt med 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 bygge- og deleforbud som i plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd.

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

Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformålsgrensen for det enkelte utbyggingsområdet. Dette leddet gjelder ikke for følgende reguleringsplaner:

16270078 Berget Hytteområdet, 16270072 Dybfestvåg havn, 16270039 Karlestrand gård, 16270094 Leikvang hytteområdet, 16270055 Mølnargården, 16270022 Tønnevik, 16270009 Valsneset, 16270118 Vågan.

Mindre byggetiltak for å fremme friluftslivet kan likevel tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsone og kantsone ved vann og vassdrag blir ivaretatt.

Tiltak på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering, før søknad leveres kommunen.

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

Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan for eksempel være benker og bord, gapahuk med bålplate, badeflate m.v. Disse må i tilfelle være åpne for alle, og omsøkes på vanlig måte.

Forvaltningspraksis tilsier at det skal svært lite til før tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 er oppfylt i 100-metersbeltet mot sjø.

Vi har utarbeidet et temanotat for strandsoneforvaltning med et arbeidskart, der vi har registrert og vurdert vår kystlinje. I dette kartet har vi søkt å samle opplysninger og synliggjøre hvor mye av strandsone som er bebygd, og vurdert hvilke hensyn som eventuelt gjør seg gjeldende ved fremtidig arealplanlegging og utbygging. Dette kartet vil regelmessig bli brukt som kunnskapsgrunnlag ved planarbeid og ved byggesaksbehandling. Som det fremkommer av strandsonenotatet, se planvedlegg

5

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

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

Grønt forvaltningsnivå: Tiltak akseptabelt

Gult forvaltningsnivå: Tiltak mulig

Rødt forvaltningsnivå: Restriktiv til tiltak, streng håndhevelse.

§ 6 Rekkefølgekrav

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

Denne bestemmelsen kan fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale, se § 7.

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

Ved behandling av reguleringsplan kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret. Sosial infrastruktur kan for eksempel være barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Kommunen vil ved utarbeidelsen av alle nye reguleringsplaner vurdere hvilken infrastruktur som skal være på plass på hvilket tidspunkt. Rekkefølgekrav om sosial og teknisk infrastruktur kan også fremkomme for infrastruktur utenfor planområdet.

Konkrete rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur vil noen ganger fremstå som effektive hinder for igangsetting. Krav til teknisk infrastruktur vil regelmessig danne utgangspunkt for forhandlinger om utbyggingsavtale.

6

§ 7 Utbyggingsavtaler

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

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

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler ble vedtatt i 2013, se vedlegg nr. 5. Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regelbundet, 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/Utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen ønsker å forhandle med utbygger om planens oppfyllelse, og dette er knyttet til kommunens vurdering av søknad om tiltak, må forhandlinger og avtaleslutning følge de materielle og formelle krav som stilles til utbyggingsavtaler. Utbygger kan i unntakstilfelle tilbys innbetaling til fond, til avsetning til fremtidig oppfyllelse av rekkefølgekrav. Dette bør kun tilbys dersom realisering av alle krav fremstår som urimelig tyngende i forhold til 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 ikke inngås før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt.

§ 8 Jordlova

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens arealdel eller i 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 frem til reguleringsplan er vedtatt.

Først må arealet reguleres, så omdisponeres ved utbygging. Dersom det gis dispensasjon fra plankravet i § 2 for konkret utbygging, må tiltaket også vurderes jf. jordlova §§ 9 og 12.

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. Tilpassing 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 *underordnet* 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

bør fasadeuttrykk og konstruksjoner bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling bør så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materiale som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten jf. rundskriv T-3/2000(kirkerundskrivet). I spredt bebygde områder er det ikke tillatt med bebyggelse nærmere kirken enn 60 meter, uten tillatelse fra departementet (biskopen) jf. kirkeloven § 21 femte ledd. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Meldeplikt

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

Forbud mot inngrep

Vi minner om forbudet mot inngrep i og ved de kulturminner som er automatisk fredet jf. kulturminneloven § 4. Dette forbudet skal ivaretas med særlig aktsomhet ved all saksbehandling. Tiltak i/ved kulturminner som er fredet ved vedtak eller automatisk fredet, kan ikke tillates uten tillatelse fra kulturmyndigheten. Dersom det først viser seg mens arbeidet er i gang at tiltaket vil virke inn på et fredet kulturminne, må arbeidet straks stanses og melding sendes til kulturminnemyndigheten, med kopi til kommunen som byggesaksmyndiget.

Høring og vurdering

Kulturminneloven § 25 andre ledd forutsetter at alle søknader om tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for vurdering. I praksis betyr dette at de fleste tiltak knyttet til bygninger fra 1850, eller tidligere, må sendes over. Dersom byggverket kan være noe yngre, men datering er usikker, skal også disse søknadene sendes over for vurdering. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes fylkeskommunen, dersom de har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring. Fylkeskommunen kan klage på slike vedtak med hjemmel i pbl. § 1-9 3. ledd.

Også for byggverk som sikkert er oppført etter 1850 skal saksbehandler vurdere byggverkets verneverdi. I den grad kommunen har behov for rådgivning knyttet til

saksbehandling for slike bygg, kan også slike saker oversendes til fylkeskommunen med anmodning om hjelp til vurdering av antikvariske/kulturhistoriske verdier.

Kommunen vil i sin saksbehandling verdsette fylkeskommunens vurdering av det enkelte tiltak, men vektning av verneverdi opp mot andre interesser skal avgjøres av kommunen.

Enkeltbygg, eller områder, som vurderes som verneverdig kan i reguleringsplan avsettes til formål bevaring. Bestemmelser i reguleringsplan bør i størst mulig grad utformes slik at de får en klart avgrenset juridisk betydning og konsekvens for bygget og dets eier.

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

§ 9-3 Grøntareal

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

Dette er en regel det sjelden vil være vanskelig å oppfylle. Regelen er først og fremst motivert ut fra et ønske om pene uteområder der arealet er satt av til ulike næringsformål. Spesielt ved forretninger og kontorer er det viktig for inntrykket man får av området dersom enkelte grønne rabatter blir etablert.

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og utomhusopphold regelmessig 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 forurensing, 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/smaler 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

11

barn og unges interesser i planleggingen.

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

Minste uteoppholdsareal (MUA) blir ved denne regelen 50m² pr. boenhet jf Teknisk forskrift (TEK17) § 5-6.

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

Minimumsareal for felles lek kan i særlige tilfeller fravikes, dette avklares fortrinnsvis ved planarbeid. Dette kan blant annet vurderes der tiltakseiendommens beboere kan benytte offentlig lekeplass i nrområdet, for eksempel på skoler og barnehager.

Kommunen kan etter søknad om dispensasjon fra bestemmelsen i 4. ledd velge å gi midlertidig brukstillatelse for bolig, selv om fellesareal for lek ikke er ferdig opparbeidet. Søknad om slik dispensasjon for utsatt ferdigstillelse av lekeplass må være godt begrunnet, og den må ledsages av en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstillelse. Slik søknad vil bli møtt med en streng vurdering, og det vil regelmessig bli krevd bankgaranti eller tilsvarende sikkerhet for ferdigstillelse.

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

Areal på altan, takterrasser eller lignende kan regelmessig aksepteres som fullverdig for utomhusopphold. Dette forutsetter at arealet ikke er overbygd, og at en grundig planfaglig vurdering ligger til grunn for konkrete bestemmelser om dette i vedtatt reguleringsplan. Vi legger til grunn av slikt areal kun kan erstatte deler av MUA.

12

§ 9-6 Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret 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 tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Denne bestemmelsen kan fravikes der at det blir urimelig teknisk utfordrende/kostnadskrevenende å etablere innendørsarkering.

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

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

Ved større utbygginger i sentrumsområder må parkeringsbehovet utredes særskilt, da det her vil være særlig nærliggende å kreve felles plan for parkering. Som et alternativ til opparbeidelse av parkering på egen grunn, kan det enkelte steder være hensiktsmessig å se på muligheten for frikjøp av plasser. Frikjøp avtales eventuelt med kommunen i utbyggingsavtale. Kjøpesum skal settes i øremerket fond.

Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning(BYA). Søknad om tiltak skal ha en utomhusplan der alle parkeringsplasser er inntegnet og målsatt.

Der ustabil grunn, grunnvannsspeil eller andre utfordringer på tomte medfører at innendørsarkering blir teknisk utfordrende og/eller urimelig kostnadskrevenende kan økt grad av bakkeparkering aksepteres, dette bør avklares i

detaljreguleringsplan gjennom en konkret vurdering av parkeringsbehov, muligheter for å få til innendørsarkering og muligheter for parkering i nabolaget.

§ 9-7 Byggegrenser

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

Der det ikke er vist byggegrense i kartet til kommuneplanens arealdel, eller i gjeldende reguleringsplan, fremkommer byggegrense mot offentlig veg av veglovas bestemmelser.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 3 meter.

Langs Oldenvassdraget er det fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og vassdraget er det forbudt å føre opp spredt 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 senterlinje vei, og byggegrense mot kommunal vei er 15 meter fra senterlinje vei, jf. veglova § 29 andre ledd første og andre punktum. Den som ønsker å bygge nærmere vegen enn dette, må søke om dispensasjon til vegmyndigheten. For fylkesveger og riksveger sendes søknaden til Statens vegvesen.

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

Det er vedtatt en særlig byggegrense mot Oldenvassdraget fordi dette vassdraget 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 gangtraséer som er universelt utformet.

15

Område	Forutsetninger
B5 Stuanes	Maksimalt arealforbruk er 1,2 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 0,83 boenheter pr. daa. Planoppstart for detaljplan for området kan ikke varsles før Statens vegvesen har avklart fremtidig veitrase for FFV710. planoppstart for detaljplan kan ikke varsles før gang og sykkelvei frem til Botngård er regulert. Parallell regulering av gang- og sykkelvei og utbyggingsområde kan aksepteres etter konkret vurdering av hensiktsmessig avgrensning av planområde. Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei til Botngård er bygd.
B11 Skavdalen	Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei til Botngård er bygd. I planarbeidet må det sikres at ingen tomter, atkomstveg eller andre tiltak plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter.
B12 Vasskogen	Gatelys og trekkør for fiber langs Vasskogveien (F6354) til krysset med Fv710 Botngård må være på plass før området kan bygges ut
B13 Brekkvatnet	Gatelys og trekkør for fiber langs Vasskogveien (F6354) til krysset med Fv710 Botngård må være på plass før området kan bygges ut
B14 Bekkfaret	Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/kjedede eneboliger). Maksimalt arealforbruk er 0,5 daa bruttoareal pr. boligenhet. Utnyttelsesgraden skal oppfylles i hver utbyggingstrinn. Området utbygges fra sør/vest til øst, dvs. slik at det blir sammenhengende bebyggelse fra eksisterende bebyggelse. Dette vedtas som rekkefølgebestemmelse også i reguleringsplan. Matjordlaget skal tas av, tas vare på og brukes til landbruksformål/jordforbedring i nærområdet.

16

Område	Forutsetninger
B18 Skifte	Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei langs Jøssundveien, FV 721 fra avkjørsel til boligfeltet til avkjørselen til Vallersund oppvekstsenter er bygd.
B19 Vallersund	Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei langs Jøssundveien, FV 721 fra avkjørsel til boligfeltet til avkjørselen til Vallersund oppvekstsenter er bygd
Øvrige utbyggingsområder for bolig	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 0,714 boenheter pr. daa.
ABA1 Lysøysund	Sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering
ABA2 Lysøysund	
ABA3 Sandnesvågen	
ABA5 Steinvikbukta	
ABA6 Sørvika	Framtidig sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer og småbåthavn.
ABA7 Strømsvika	Framtidig sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering.
ABA8 Oldbukta	Sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering.
ABA9 Storheia	Tiltak for å bygge og drive Storheia vindkraftverk er unntatt fra plankrav og søknadsplikt jf. saksbehandlingsforskriften § 4-3 første ledd bokstav d), forutsatt at alle sider ved tiltakene er vurdert av konsesjonsmyndigheten, se https://www.nve.no/konsesjonssaker/konsesjonssak?id=43&type=A-1.A-6 Tradisjonell bruk av området tillates så langt det ikke er til ulempe for virksomhet i henhold til konsesjonen.

17

Område	Forutsetninger
F2 Olsvika	Naustområde for fritidsbebyggelsen.
KBA1 Steinvik	Fritidsboliger i kombinasjon med turist og fritidsformål. Mellom byggegrense i delplan og normal 100-metersbeltet mot sjø, kan det etableres utleieenheter og andre tiltak til turistformål – her tillates ikke private fritidsboliger. Konkret avgrensning mellom formålene fritidsboliger/fritidsformål og turistformål avgjøres ellers ved regulering.
KBA2 Dybfest	
KBA3 Oksvoll	Næringsformål i kombinasjon med turist og fritidsformål. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering.
N1 Botngårdsmyran	Detaljhandel tillates ikke. Området må reguleres før utbygging. Ved dette planarbeidet må også «Industriområde I-2» (1980) planid. 16270014 samt tilliggende areal der det er gitt dispensasjoner til næringsformål inngå. Dette vilkåret for planavgrensning bortfaller, dersom disse arealene blir regulert/regulert på nytt før planoppstart for N1 Botngårdsmyran. Det må vedtas rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen for arealet N1 der det fremkommer at utbygging ikke kan igangsettes før 75 % sammenhengende næringsareal på motsatt side av fylkesvegen er utbygd eller på annen måte er disponert til næringsformål.

18

Område	Forutsetninger
N6 Reitan	<p>Detaljhandel tillates ikke.</p> <p>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.</p>

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.

19

§ 9-9 Grad av utnyttning	
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. Sekundærleilighetene sitt samlede bruksareal kan ikke overstige 50% av boligens samlede bruksareal.

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

Denne bestemmelsen gjelder også der lavere grad av utnyttning er vedtatt i eldre reguleringsplaner.

Dette er nettotall. Det vil si at det kun er tomte som er grunnlaget for beregning av utnyttelsesgrad. Bakkeparkering inngår i grad av utnyttning, se TEK §§ 5-2, 5-3 og 5-7 for beregning.

20

§ 9-10 Garasjer

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

Boliggarasjer/uthus må likevel framstå som underordnet boligen, og de kan ikke være høyere enn boligen eller ha et samlet bebygd areal som overstiger boligens bebygde areal.

Der det er en konkret bestemmelse i planen som tillater plassering av garasje/uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, bortfaller denne bestemmelsen for garasjer større enn 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 må forholde seg til plan- og bygningslovens regler om plassering. Kommunen *kan* etter en konkret vurdering jf. pbl. § 29-4 tredje ledd godkjenne plassering nærmere enn 4 meter for garasjer under 50 m². Garasjer som er større enn 50 m² *kan ikke* godkjennes uten konkret nabosamtykke eller dispensasjon fra firemetersregelen.

§ 9-11 Plassering i høyde og plan

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

All bebyggelse bør tilpasses eksisterende landskap, og bør ikke medføre at ferdig planert terreng avviker mer enn 1,5 meter fra opprinnelig terrengnivå. Dette må i den enkelte byggesøknad dokumenteres ved situasjonsplan, terrengsnitt og tverrsnitt som viser nivå på eksisterende og fremtidig terreng. Av disse snittene og den tilhørende situasjonsplanen må også bygningers plassering og eventuelle forstøtningsmurer fremkomme.

§ 9-12 Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene om universell utforming vurderes både for bygninger og uterom, og anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette. Dette er særlig viktig for sentrumsnære arealer satt av til boligtomter med høy utnyttelsesgrad. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen og av planbestemmelsene skal det fremkomme hva som konkret skal være universelt utformet.

Vi har en særlig forventning om fokus omkring universell utforming av uteareal, se bestemmelser om dette i TEK kapittel 8.

§ 9-13 Støy

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal det fremkomme av 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 støysoner.

Kommunen legger regelmessig støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling av tiltak for støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder. T-1442 er veiledende og ikke rettslig bindende før dette eventuelt er vedtatt i en reguleringsplan, men den gir god veiledning også for behandling av enkeltsaker, som et supplement til byggt teknisk forskrift, også for vurdering av støy i bygge- og 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.

23

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

§ 10-1 LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.

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

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

https://www.regjeringen.no/contentassets/fe55b11f67d84bc08672c87788a2df69/h-2401_garden-som-ressurs.pdf

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

Vår kommuneplan har ikke områder satt av til spredt boligbygging eller til spredt bebyggelse for næring eller fritidsbolig i LNFR område. Vi legger til grunn at dette vil medføre en del søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Disse søknadene må være godt begrunnet, og vi vil særlig nevne at jordvern hensyn, mulighet for sikker vannforsyning, avløp uten forurensingsrisiko og muligheten for trafikkikker atkomst vil bli tillagt betydelig vekt når søknadene behandles. Slike tiltak bør ikke plasseres med silhuettvirkning mot horisont, nærmere driftssentrum på landbrukseiendom enn 100 meter, nærmere dyrkajord enn 10 meter, eller ha atkomst brattere enn 1:8. Dersom atkomst til slike tiltak noe punkt er brattere enn 1:8 må dette dokumenteres og vurderes konkret av ansvarlig prosjekterende. Fosen brann og redningstjeneste har retningslinjer, se vedlegg nr. 4, med krav til atkomstveg og oppstillingsplass, men ansvarlig prosjekterende må likevel innhente konkret informasjon i det enkelte tilfelle jf. TEK § 11-17. Dersom tiltaket skal ha avløpsanlegg som skal tømmes må atkomst til tømmepunkt oppfylle kravene i lokal tømmeforskrift:

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

24

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

Privatrettslige og personlige grunner til søknad om dispensasjon vil normalt ikke bli tillagt *avgjørende* vekt i saksbehandling av dispensasjonssøknader. Dette er for eksempel arv og/eller slektskapsforhold, sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker.

§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område

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

Nye frittstående garasjer og uthus/anneks, som tjenende bygninger for eksisterende lovlige boliger og fritidsboliger, kan tillates etter ordinær søknad innen disse rammer:

- Bebygd areal kan ikke overstige 70 m², medregnet garasje/uthus som er på eiendommen fra før.
- Mønehøyde kan ikke overstige 5 meter.
- Garasje/uthus må framstå som en underordnet bygning, og kan ikke være høyere enn boligen eller ha et samlet bebygd areal som overstiger boligens bebygde areal.
- Nye garasjer/uthus må plasseres i nær sammenheng med boligen, maks 20 meter fra eksisterende bygning.

Nye tilbygg/påbygg til eksisterende bruksenhet i nærings- bolig og fritidsbebyggelse 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 dersom:

- Grad av utnyttning overstiger BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for 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 er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.

Dette er en snever unntaksregel som ikke gir rett til å bygge tilbygg og garasjer/uthus uten søknad/tillatelse jf. saksbehandlingsforskriften § 4-1 bokstav a) og b). «Ordinær søknad» betyr i denne sammenheng at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra arealformålet LNFR, men at tiltaket er søknadspliktig jf. pbl. § 20-2 første ledd.

Bestemmelsens første ledd medfører at bygning kan gjenoppbygges - etter brann eller annen ødeleggelse - etter ordinær søknad. Dette forutsetter at nybyggets plassering og ytre rammer er tilnærmet lik det som har gått til grunne.

Nye garasjer/uthus vil regelmessig bli vurdert som plassert i nær sammenheng med boligen dersom de skal stå ved eksisterende tun/gårdsplass, inntil 10 meter fra boligen/fritidsboligen.

§ 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 før 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 støy 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.

27

§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng

For vesentlig senking av terreng, nye masseuttak samt utvidelse av eksisterende 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 plankravet vurderes ved ustabil grunn, der uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelsene.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om drift og ferdigstillelse.

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

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

Driften

Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det vurderes konkret i hvilken grad det er nødvendig med vilkår om egen driftsplan, med vilkår om uttaksretning, anleggsperiode, arbeidstider, anleggets avslutning og vurdering av avbøtende tiltak for omgivelsene med hensyn til ulempe fra støy og støv. Dersom drifta er avhengig av driftskonsesjon i henhold til mineralloven, vil dette regelmessig bli tilstrekkelig ivarettatt av Direktoratet for mineralforvaltning – som ikke ønsker planbestemmelser om driftsretning, driftsform, nedre uttakskoter og andre forhold som normalt fastsettes i den driftsplanen som godkjennes av direktoratet, jf. DMFs driftsplanveileder.

Mineralloven

Uttak over tid over 500 m³ er meldepliktig etter mineralloven. Driftsplan kan også kreves for uttak mellom 500 m³ og 10.000 m³. Uttak større enn 10.000 m³ og ethvert uttak av naturstein er konsesjonspliktig, jf. mineralloven §43.

Planarbeid og byggesak

Uansett størrelse skal det enkelte masseuttak eller massedeponi vurderes etter plan- og bygningsloven, samt relevante særlover som mineralloven.

Ved dispensasjonsbehandlinger, byggesaksbehandling, planarbeid og ved vurdering av driften vil blant annet følgende utfordringer regelmessig bli vurdert:

- Massenes kvaliteter og egenskaper

28

- 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 før søknaden kan avgjøres av kommunen.

På bakgrunn av utstrakt bruk av klausulering ved tinglyste grunneiererklæringer, for tilrettelegging av utbygging av fiskerihavnene – må også tiltak inn mot fiskerihavnene avklares med Kystverket.

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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 akvakulturanlegg må vike.

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

Sone NFFF: Her tillates ikke akvakulturanlegg. Andre tiltak i NFFF-område skal 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 farvannsloven og eventuelle andre særlover som er relevante i det enkelte tilfelle. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte akvakulturanlegg som er i *overenstemmelse* med arealformålet vil bli vurdert av konsesjonsmyndigheten, etter at søknaden har vært på høring og kommunen har levert forhåndsvurdering av plasseringen.

Dersom et anlegg ønskes plassert i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, er dette avhengig av en dispensasjon der kommunen som planmyndighet konkret godkjenner plasseringen. Dersom det søkes om dispensasjon for akvakulturanlegg eller andre tiltak i sjø innenfor arealer for hoved- og bifarleder, eller i fiskerihavner må saken også vurderes av Kystverket som særlovmyndighet. Dispensasjon fra arealformålet farled og fiskerihavn kan ikke gis uten Kystverkets samtykke.

For de enkelte områdene er følgende lagt til grunn:

1. **Tiltrem.** Deler av området ligger innenfor Åfjorden som er en oppdrettsfri fjord. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
2. **Asen.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, reketråling, tidligere skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.

3. **Gjæsingen.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftsinnterese, 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 båthåndtering, moloer,

31

bølgedempere, mudringer, anlegg for vedlikehold av båter med mere. For båthavner som har servicefunksjoner og sjønære opplagsplasser vil det regelmessig bli stilt krav om oljeutskiller og tilretteleggelse for kildesortering av avfall for å redusere den negative miljømessige påvirkningen fra småbåthavner. Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømming for å opprettholde god kvalitet.

Hensynssoner for fare, sikring og støv

§ 12-1 Ras og skred

Innenfor hensynssone Råken H310_1, Teksdal H310_2, Botnet H310_3, Lysøysund H310_4, Sandnesvågen H310_5, Tinboden H310_6 og Botngård H310_7 er det ikke tillatt med byggetiltak jfr. PBLs § 1-6. Dersom det skal åpnes for nye byggetiltak (PBLs § 1-6) skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred jfr. sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggeteknisk forskrift være dokumentert ivare tatt gjennom skredfaglig utredning og evt. Behov for tilfredsstillende sikring skal være gjennomført før bygging kan starte.

Ved regulering av område med ras og skredfare må det av planbeskrivelse og bestemmelser fremkomme hvilke tiltak som må til for å sikre tilstrekkelig sikkerhet for nye tiltak, samt for omkringliggende bygg og anlegg – i anleggsfasen og permanent. Dersom det blir nødvendig med risikoreduerende tiltak, kan disse kun aksepteres dersom de er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige rammer.

Kommunen vil i utstrakt grad søke råd hos NVE ved arealplanlegging/utbygging i områder som kan være utsatt for ras/skred/steinsprang.

Behov for tilfredsstillende sikring for stabil byggegrunn skal ivaretas før bygging kan starte, jf. pbl. § 28-1/TEK17. Dette gjelder spesielt for tiltak under marin grense (også i sjø). I hvilken grad dette fordrer geoteknisk vurdering av kvalifisert foretak, vil variere ut fra tiltakets art og størrelse og hvilken kunnskap prosjekteringen for øvrig er basert på.

32

§ 12-2 Høyspent

I faresone H370_1 - H370_9, er det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager, institusjoner eller anlegg der det skal oppholde seg mennesker. Sonen er innmålt med yttergrense 30 meter fra ytterste tråd målt i horisontalplanet.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med dette, må det søkes om dispensasjon. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nærmere enn dette 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.

§ 12-3 Skytebaner

Disse fareområdene fremkommer av gjeldende reguleringsplaner. Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebanene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med baneieir/skytterlag ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

§ 12-4 Damanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til damanlegg i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med dameier og/eller NVE ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene. Disse fareområdene fremkommer ikke av plankartene.

§ 12-5 Flomsoner

Ved all saksbehandling, i henhold til plan- og bygningsloven, skal det tas hensyn til aktsomhetsområder for lavpunkter tilknyttet flomsoner ved at det stilles krav om dokumentasjon for tilfredsstillende sikkerhet. Disse fareområdene fremkommer ikke av plankartene.

Kommunen vil i utstrakt grad søke råd hos NVE ved arealplanlegging i områder som kan være utsatt for flom.

33

§ 12-6 Støy

Innenfor støysonene knyttet til Ørland hovedflyplass, sone H210_1 - H210_2 og H220_1 - H220_3, skal det ikke etableres permanente anlegg eller virksomhet for mennesker som medfører at mennesker må oppholde seg der over lengre tidsrom – uten at konsekvens av støy er vurdert.

§ 12-7 Forsvaret

Innenfor Sone H380_1 - Vågan skytefelt, Sone H380_2 - Tarva-Karlsøya skytefelt og skytefelt T13, kan det ikke etableres permanente anlegg for mennesker og dyr. Aktiviteter innenfor sonen må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innenfor sone H380_3 tillates det ikke permanente anlegg for mennesker. Akvakulturanlegg kan tillates dersom Forsvaret samtykker. Drift av slike anlegg må rettes seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innen sone for brann og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ikke tillatt med 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_1, Olaklova H110_2, Hjørmlivatnet H110_3 og Fusslitjønnna H110_4. I disse sonene skal det ikke tillates noen form for tiltak som kan medføre risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Hensynet til drikkevannskildene ivaretas med en meget restriktiv holdning til nye tiltak. Kommunen kan ikke vurdere søknader om tiltak i disse 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 til tiltaket.

Sikringssonene omfatter områder med etablerte drikkevannsforsyningsanlegg. Hensynet til den løpende vannforsyningen og sikkerhet og fleksibilitet ved behov for reservelkilder, gjør at disse vannkilden må sikres mot økt eller endret påvirkning fra tiltak og aktiviteter.

Klausulering betyr i denne sammenheng at det er privatrettslige avtaler mellom grunneiere og vannverkets eier som begrenser hva som kan gjøres i sikringssona. Omfanget og virkningen av klausuleringen må avklares med vannverket i forbindelse med den enkelte byggesak, eller ved planarbeid.

34

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 gjennomføringsssonene er vedtatt for å få til helhetlig planlegging av småbåthavner og tilliggende 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 andre myndigheter der deres saksområder blir berørt, jf. pbl. § 1-4 2.ledd. Dette betyr at det ofte må innhentes uttalelser fra annen myndighet som en del av saksforberedelsen.

Samordning: Saksbehandlingsforskriften § 6-2 lister opp 14 ulike myndigheter som byggesaksmyndigheten har samordningsplikt overfor. Disse myndigheter har vedtaksmyndighet hjemlet i ulike særlover. Samordningsplikten innebærer at kommunal igangsettingstillatelse ikke kan gis uten relevant særlovsvedtak.

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

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge denne fristen. Når tiltaket ikke er avhengig av samtykke eller tillatelse fra annen myndighet kan søknaden avgjøres når fristen er ute.

Hensynssoner hjemlet i pbl. § 11-8 c, er basert på kunnskap om natur, landskap og 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 plankart.

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

Også Rømmesvika, Vallersundhalvøya og Kammen innehar mange av de samme kvalitetene som Tarva og Koet - landskapets særpreg skal også der søkes bevart ved at kommunen inntar en restriktiv holdning til nye tiltak som kan forringe kulturlandskapet i vesentlig grad.

Se om det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Tarva i Naturbasen:
<http://dnweb12.dirnat.no/nbinsyn/asp/faktaark.asp?iid=KF00000002>

Båndlegging som fremkommer som hensynssoner i plankartene, jfr. pbl. § 11-8 d:

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Melstein Sone: H720_1	Forskrift om Verneplan for Sjøfugl i Sør-Trøndelag, vedlegg 4, fredning av Melstein naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20050909-1032.html
Været landskapsvernområde og fuglefredningsområde Sone: H720_2 og H720_3	Forskrift om fredning for Været landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-19820820-1326.html
Bjugnholmen Sone: H720_4 og H720_5	Forskrift om Verneplan for sjøfugl i Sør-Trøndelag, vedlegg 3, fredning av Bjugnholmen naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20050909-1031.html
Eidsvatnet Sone: H720_6	Forskrift om fredning for Eidsvatnet fuglefredningsområde, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-19831223-2018.html
Murudalen Sone: H720_7	Forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 11. Murudalen naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20071221-1640.html
Hindremvatnet Sone: H720_8	Forskrift om fredning av Hindremvatnet naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20010831-0972.html
Nordelva Sone: H720_9	Forskrift om fredning av Nordelva naturreservat, Bjugn og Rissa kommuner, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20010831-0973.html

37

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Nessavarden Sone: H730_1	Kulturminner fra middelalderen. Automatisk fredet, jfr. kulturminneloven § 4. http://lovdata.no/all/tl-19780609-050-002.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	
Vallersund handelssted Sone: H730_4	

Disse hensynssonene må alltid vurderes ved alt planarbeid, og ved søknad om tiltak i og ved hensynssonene. I beskrivelse til ny reguleringsplan må det fremkomme hvordan hensynssonene er vurdert, og av bestemmelsene må det fremkomme hvordan interessene som hensynssonene skal beskytte skal ivaretas i den etterfølgende utbygging. For kulturminner er fylkeskommunen og Riksantikvaren sentrale myndigheter som vil få planforslag til uttalelse etter 1.gangs behandling, men de bidrar også gjerne med råd tidligere i planprosessen.

Vi minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 jf. § 7. Det må fremkomme av skriftlig saksbehandling at disse vurderingene er gjort.

Utslippstillatelser

Ved søknad om utslippstillatelse ved spredte avløpsanlegg skal ansvarlig prosjekterende konkret vurdere sårbarheten til utslippsresipienten. Vedlagte arbeidskart bygger på innsamlede data, og legges regelmessig til grunn for tilsyn i forbindelse med søknader om utslippstillatelse med utslipp til sjøresipient i Bjugn kommune.

38

- 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:
 1. Dybdeforhold.
 2. Omfang av utslipp.
 3. Strømforhold.
 4. Langgrunn? Ledning i sjø lenger enn 100 meter?
 5. 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

1. Fredningsvedtak - Vallersund handelssted
2. Arbeidskart - utslipp fra separate avløpsanlegg
3. Retningslinjer Fosen Brann- og redningstjeneste
4. Prinsippvedtak for utbyggingsavtaler



PRESISERING AV FREDNINGSVEDTAK DATERT 5. AUGUST 1974 FOR VALLERSUND HANDELSSTED, JØSSUND, GNR. 85, BNR. 1, BJUGN KOMMUNE

Med hjemmel i lov om bygningsfredning av 3. desember 1920 § 2 annet ledd fattet det daværende Kongelige Miljøverndepartement 5. august 1974 vedtak om fredning av "Vallersund Handelssted, av hovedbygningen, sjøhus, gammel butikkbygning, "Litlburet" (lite stabbur), "Storburet" (stort stabbur), vedbu, låve og fjøs-låve, i alt 8 bygninger." Vedtaket ble tinglyst 11. september 1974.

I et møtereferat fra Den antikvariske bygningsnemnd den 23. januar 1969 ble eiendommen omtalt på følgende måte:

"... anlegget [...] består av en ca. 26 meter lang hovedbygning bestående av bygningsledd fra 1700-tallet – og to perioder fra 1800-tallet, videre to bur (stor-buret og litlburet) sjøhus, butikk, høylåve og større låve med fjøs og stall. Anlegget brukes for tiden som sommerbolig for eieren fru Randi Normann Waage og hennes familie. Anlegget er antikvarisk velbevart og stort sett i bygningsmessig bra stand bortsett fra taklekkasje i søndre del (bårstulånna) av hovedbygningen. På grunnlag av en 14 dagers befarings av kyststrøkene i Sør-Trøndelag ved fylkeskonservator Haanshuus, antikvar Øverås og sekretæren i juni 1968 har stedet pekt seg ut som det best bevarte og antikvarisk mest interessante anlegg på strekningen Lysosund til grense mot Nord-Trøndelag."

Bygningsfredningsloven er erstattet av lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) som trådte i kraft 15. februar 1979 og som i dag regulerer de gamle fredningsvedtakene.

Dette dokumentet presiserer fredningens omfang innenfor lovens rammer.

Omfanget av fredningen

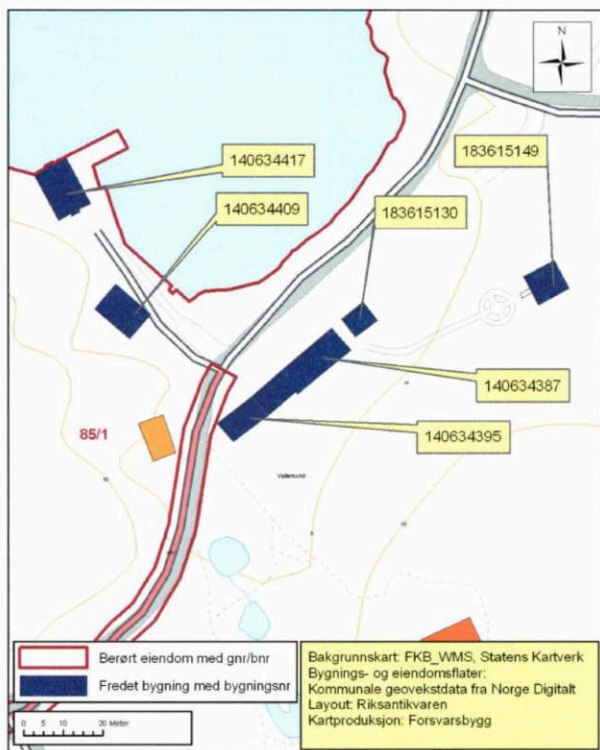
Fredningen omfatter følgende bygninger:

- Hovedbygning, bygningsnr 140634387 (AskeladdenID 87440-1)
- Sjøboden, bygningsnr 140634417 (AskeladdenID 87440-2)
- Handelsboden, bygningsnr 140634409 (AskeladdenID 87440-3)
- Litlburet, bygningsnr 183615130 (AskeladdenID 87440-4)
- Storburet, bygningsnr 183615149 (AskeladdenID 87440-5)
- Borgstue, bygningsnr 140634395 (AskeladdenID 87440-8)

Fredningen omfatter bygningenes eksterior og interior og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjon, materialbruk og overflatebehandling, og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder og fast inventar. Til fast inventar regnes blant annet opprinnelig/eldre butikkinnredning i Handelsboden.

Lagrede bygningsdeler, som dører, vinduer og demonterte ovner, der slike finnes, inngår i fredningen.

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



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare Vallersund som et bygnings- og kulturhistorisk viktig eksempel på kystkultur knyttet til handel fra 1700-tallet og fremover.

De kulturhistoriske verdiene ved anlegget er særlig knyttet til Vallersunds storhetstid som handelssted på Trøndelagskysten. Vallersund er blant de siste gjenværende handelssteder langs kysten av Trøndelag, og bygningene og miljøet er representative for dette området. Vallersund har en handelshistorie som går

tilbake til 1640-årene, kanskje lenger. Fra slutten av 1600-tallet var det et hospital for personer med smittsomme sykdommer i vika.

Fredningen skal sikre enkelbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

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

Formålet med fredningen er videre å bevare rominndeling, konstruksjon, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er kulturhistorisk interessante. I hovedbygningen som er ei trønderlån, er de kulturhistoriske verdiene særlig knyttet til konstruksjon, planløsning, til den midtre fyllingspanelstua i førsteetasje, trappegangene i begge etasjer, og detaljer som opprinnelige/gamle dører, listverk, gulv, himlinger, veggpaneler og peis. Den sammenbygde stuebygningen vitner om tradisjonen med borgstuer, og her er konstruksjon, planløsning, størrhus i førsteetasje, samt detaljer som opprinnelige/gamle dører, paneler og himlinger, særlig viktige. I handelsboden ligger særlig kvalitetene i butikken i første etasje, der blant annet butikkinnredningen er intakt. Når det gjelder sjøboden, har konstruksjonen og vindespillet i tredje etasje særlig verdi, og her er det meste av interiørene uendret, med opprinnelige/gamle vegger, dører, gulv og tak. I storburet, som opprinnelig var kormagasin i bygda, ligger kvalitetene særlig i dets dimensjoner og fundamenter med dels opprinnelige/gamle stabber og grimer. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Følger av fredningen

Kulturminneloven gir generelle bestemmelser som gjelder dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold.

I henhold til kulturminneloven § 15 fjerde ledd må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på en fredet bygning. Tiltak ut over dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15a. Dette omfatter også fast inventar.

Når det gjelder behandlingen av fredete bygninger og anlegg, vises det for øvrig til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18.

I henhold til kulturminneloven § 15a kan departementet i særlige tilfelle gi dispensasjon fra fredningen for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet.

Dispensasjonsmyndigheten er i henhold til forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2, delegert til Sør-Trøndelag fylkeskommune med Riksantikvaren som klageinstans.

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 istandsetningsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminneloven § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

Oslo, 15. desember 2010

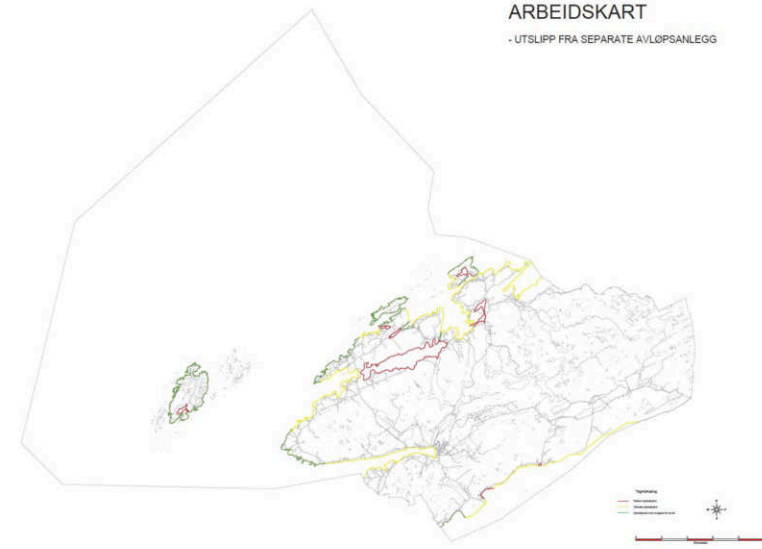
Jørn Holme



Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

ARBEIDSKART

- UTSLIPP FRA SEPARATE AVLOPSANLEGG



Vedlegg 3

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

Hensikt	Retningslinjene har til hensikt å sikre FBRT sin rednings- og slokkeinnsats i bygninger mtp tilgjengelighet og tilrettelegging, og benyttes ved planlegging av bygg og anlegg som et supplement til PBL og reguleringsplanens bestemmelser.
Gjeldende lovverk	Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn Forskrift til tekniske krav i byggverk Forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen
Alarmering:	<ul style="list-style-type: none"> I bygninger hvor det er aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningstjenestens alarmsentral må dette søkes om dette til Fagsentral brann, 110 MidtNorge. www.110.trondheim.no I bygninger hvor det er direktekobling til Fagsentral Brann skal det monteres nøkkelboks. Nøkkelboks skal være lett tilgjengelig for utrykningsmannskapet. Se øvrige kontraktsvilkår med nød-alarmeringsentral. Brannalarmsentralen skal plasseres i hovedangrepsveg og eventuelt andre angrepsveger skal utrustes med undersentraler.
Innsatstid:	Innsatstid for FBRT følger de krav som er gitt i forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen. Det anbefales å kontakte FBRT i tilfeller hvor det kan være spesielle forhold som kan medføre avvik fra normen.
Vannforsyning utendørs:	<ul style="list-style-type: none"> Ved installasjon av stigeledning for innendørs uttak av slokkevann eller annen tilrettelegging for vannuttak skal påkoblingsstussen være av type Nor lås 1 (gjelder både påkoblingspunkter og uttakspunkter). Brannkum/brannhydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsveg. Det må være tilstrekkelig med brannvann for å dekke alle deler av byggverket. 20 l/s for småhusbebyggelse og 50 l/s for andre bygg fordelt på to uttak. Alle uttak/hydranter/kummer skal være tilgjengelig hele året. I regulerte boligfelt skal det normalt være ett uttak som dekker et område innenfor en radius på 50 m. Planlegging bør skje i samråd med FBRT.
Vannforsyning innendørs:	I bygninger med flere enn 8 etasjer eller max 23 m til øverste gulv må det installeres stigeledning for uttak av slokkevann fortrinnsvis i trapperom. Alle rom i hver etasje skal kunne nås med max 50 m slangeutlegg. Dimensjoneringen av stigeledningen skal dokumenteres mht vannmengde. Påkoblingspunkt skal være av type NOR, godt merket og synlig og med blindlokk med dreningsskull. Uttakspunkt skal ha min ett uttak i hver etasje av type NOR og være utstyrt med kuleventil og blindlokk. Alle på-uttakspunkt skal være godt merket og også angitt på orienteringsplan plassert ved hovedangrepsvei.

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

Røyk-ventilasjon	Røykventilasjon skal kunne styres av brannmannskap og være plassert på inngangsplan i trapperommet. Installasjonen skal være godt merket og også angitt på orienteringsplan i angrepsvei.										
Tilgjengelighet frem til bygningen:	Det skal være tilrettelagt for kjørbare adkomst helt fram til hovedinngang/angrepsvei i bygningen. For mindre bygg i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det aksepteres avstand på inntil 50 m fra vei til bygg. Ved større bygninger bør det være adkomstvei for kjøretøy rundt hele bygningen.										
Merking og informasjon.	<ul style="list-style-type: none"> Alle branntekniske installasjoner skal merkes. Risikoområde som farlig vare etc. skal merkes. Detektorer skal merkes med detektornummer. Orienteringsplaner skal plasseres ved hovedangrepsveg, være i A3 eller A4 format, laminert og inneholde: <ul style="list-style-type: none"> Brannseksjonering (A, 30 eller bedre, konstruksjonens brannmotstand bør fremgå) Detektorer og manuelle meldere (med nummer). Sprinkleranlegg og andre slokkeinstallasjoner: plassering av og adkomst til sprinklersentral/ventil dekningsområde Røykventilasjon (plassering av røykluker/vifter og betjeningspanel) Tekniske rom, heismaskinrom og ventilasjonsrom Stigeledninger Rømningsstrapp/rømningsveier markeres i grønn gjennomsiktig farge Lagring/bruk av farlig stoff Høyrisikoområder markeres med farge og beskrivende tekst Eventuelle andre forhold/installasjoner som er vesentlige for slokkeinnsatsen Oversikt over kontaktpersoner ved objektet. Branntekniske installasjoner som kan betjenes av rednings- og slokkemannskaper må være tydelig merket og være utstyrt med betjeningsinstruks 										
Tekniske data for brannvesenets kjøretøy	Retningsgivende tall for FBRT sine kjøretøy er gitt i tabellene nedenfor. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Oppstillingsplass for høyde- redskap (brannbil m/lift)</td> <td>8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.</td> </tr> <tr> <td>Stigning, maks</td> <td>1:8 (12,5 %)</td> </tr> <tr> <td>Fri kjørehøyde</td> <td>4,0 m</td> </tr> <tr> <td>Min kjørebredde, min</td> <td>3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Svingradius</td> <td>13 m</td> </tr> </table>	Oppstillingsplass for høyde- redskap (brannbil m/lift)	8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.	Stigning, maks	1:8 (12,5 %)	Fri kjørehøyde	4,0 m	Min kjørebredde, min	3,5 m	Svingradius	13 m
Oppstillingsplass for høyde- redskap (brannbil m/lift)	8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.										
Stigning, maks	1:8 (12,5 %)										
Fri kjørehøyde	4,0 m										
Min kjørebredde, min	3,5 m										
Svingradius	13 m										

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

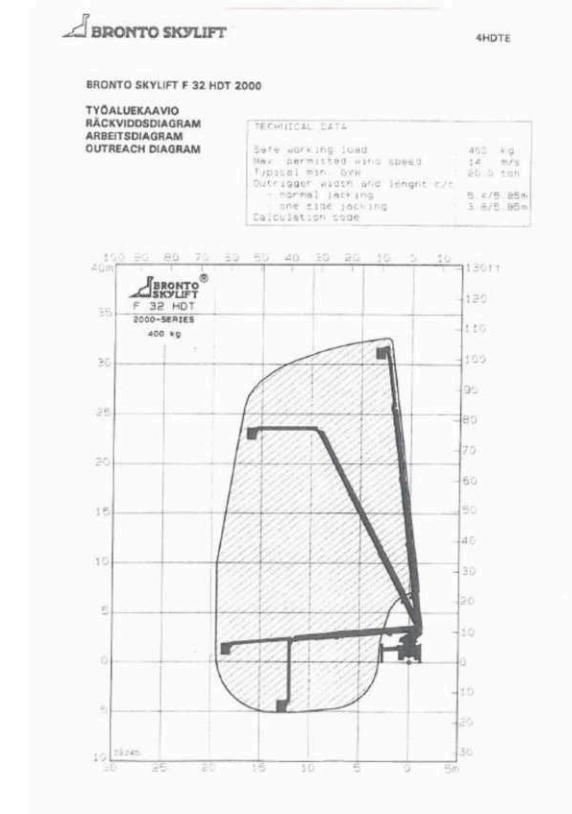
	Biltype	Totalvekt	Aksetrykk	Punktbelastn. støttebein
	Mannskapsbil :	15 tonn	9 t	
	Høyderedskap, brannlift	27,5 t	20 t	7,8 kg/cm2
	Tankbil	32 t	9 t	


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

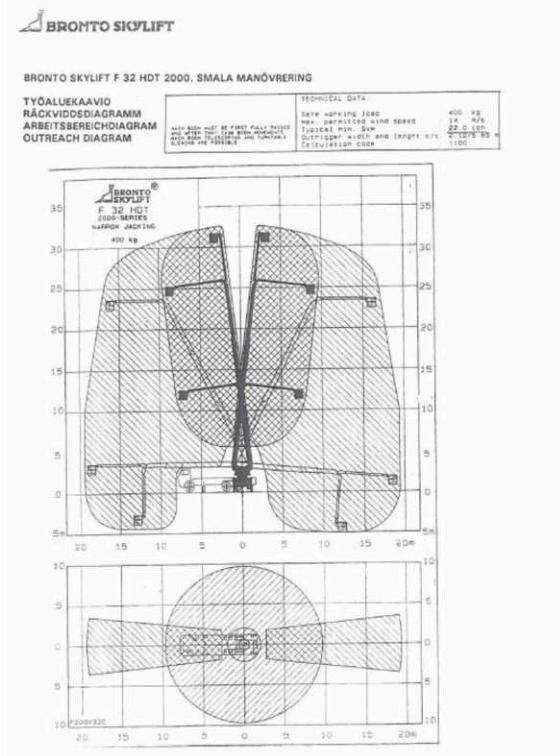
Samband I bygninger hvor det ikke er dekning for digitalt nednett kan bygningseier pålegges å installere utstyr for dette slik at fullt radiosamband kan oppnås med brannvesenets utstyr.

Sist revidert: 2. mai 2017
 Brann og Redningssjef Johan Uthus

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



	Retningslinjer
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats
	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:

Vedtaket om bruk av utbyggingsavtaler skal gjelde hele kommunen.

2. Aktuelle kommunale dokumenter:

Følgende kommunale dokumenter kan gi føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet og infrastrukturtiltak som hovedveier, hovedanlegg vann og avløp, energi og 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 vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging, oppgradering eller tilpasning av offentlig infrastruktur. Slik nødvendig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, grønnarealer, lekepasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, støyskjerming og kabelanlegg for el, fjernvarme, tele, data og tv. Utbyggingsavtale kan også inneholde avtale om infrastruktur som er direkte knyttet til planlagt utbygging, utenfor planområdet.

- *Boligsosiale tiltak:*

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i området, største og minste boligstørrelse, bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene.

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

- *Innenfor avgrenset utbyggingsområde:*

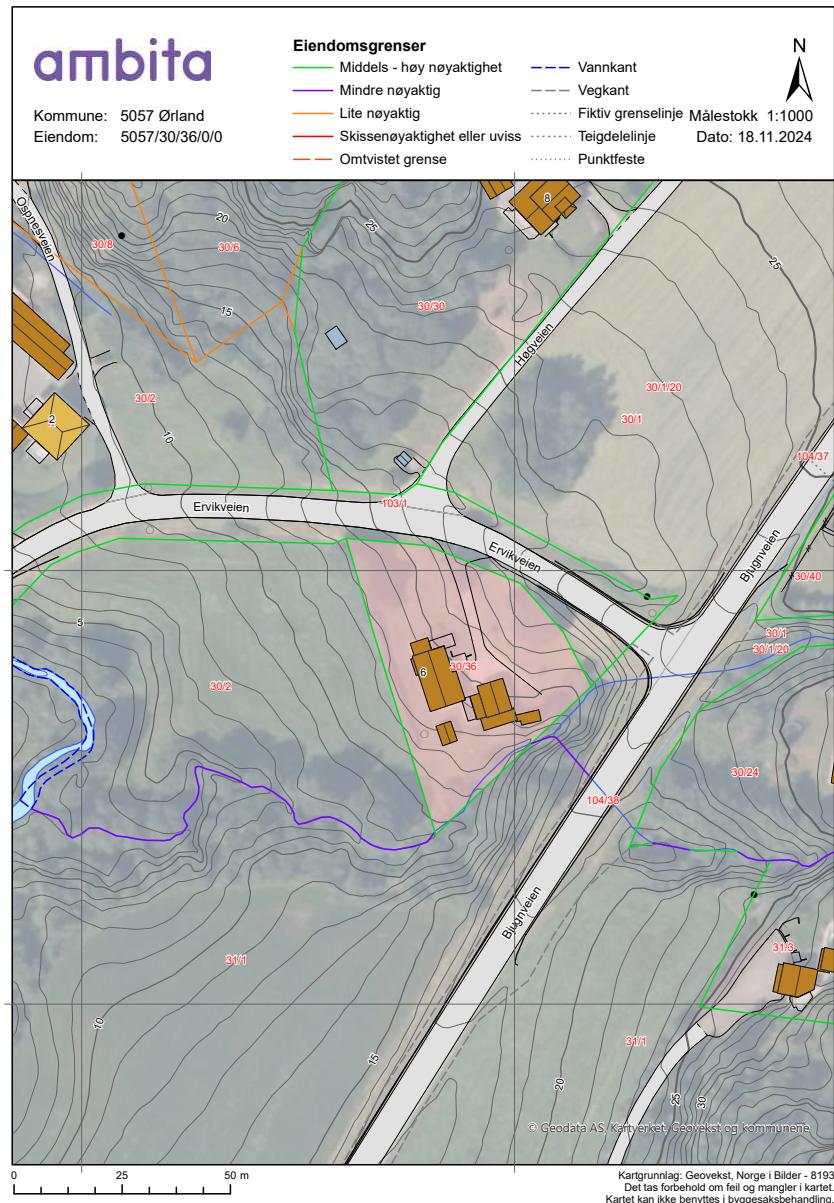
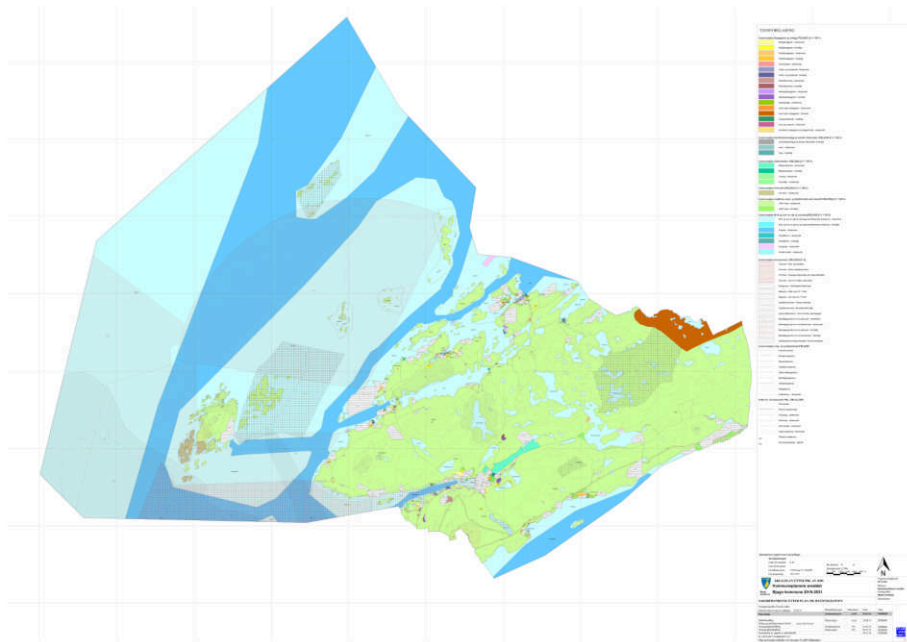
- Utbygger dekker alle planleggings- og utbyggingskostnader av teknisk og annen nødvendig infrastruktur.
- Infrastrukturen skal opparbeides til den enhver tid gjeldende kommunale standard eller i henhold til krav gitt av den respektive etat.
- Utbygger dekker grunnerv til alle anlegg som skal overtas av kommunen eller andre offentlige organer, dette inkluderer omkostninger i forbindelse med eiendomsoverdragelse.

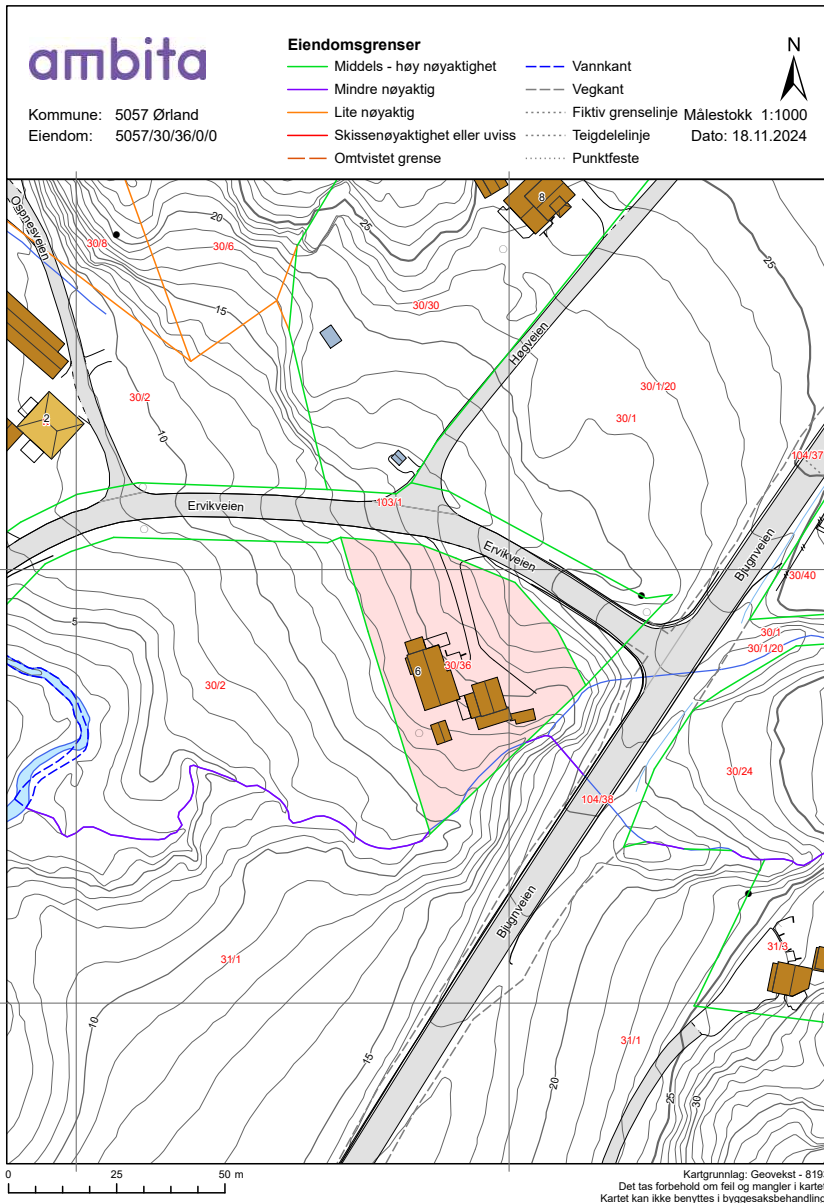
- *Utenfor avgrenset utbyggingsområde:*

- Kostnadene til ekstern infrastruktur vil fordeles ut fra hvor stor andel av tiltaket den aktuelle utbyggingsaken har i det overordnede tiltaket.

5. Gjennomføring av utbyggingsavtaler

- Kommunestyret delegerer myndighet til Rådmannen til å forhandle og inngå utbyggingsavtaler
- Utbyggingsavtale kan inngås med en enkelt grunneier eller utbygger eller et grunneier-/utbyggersamarbeid
- Det utarbeides standardavtale som utgangspunkt for forhandlingene





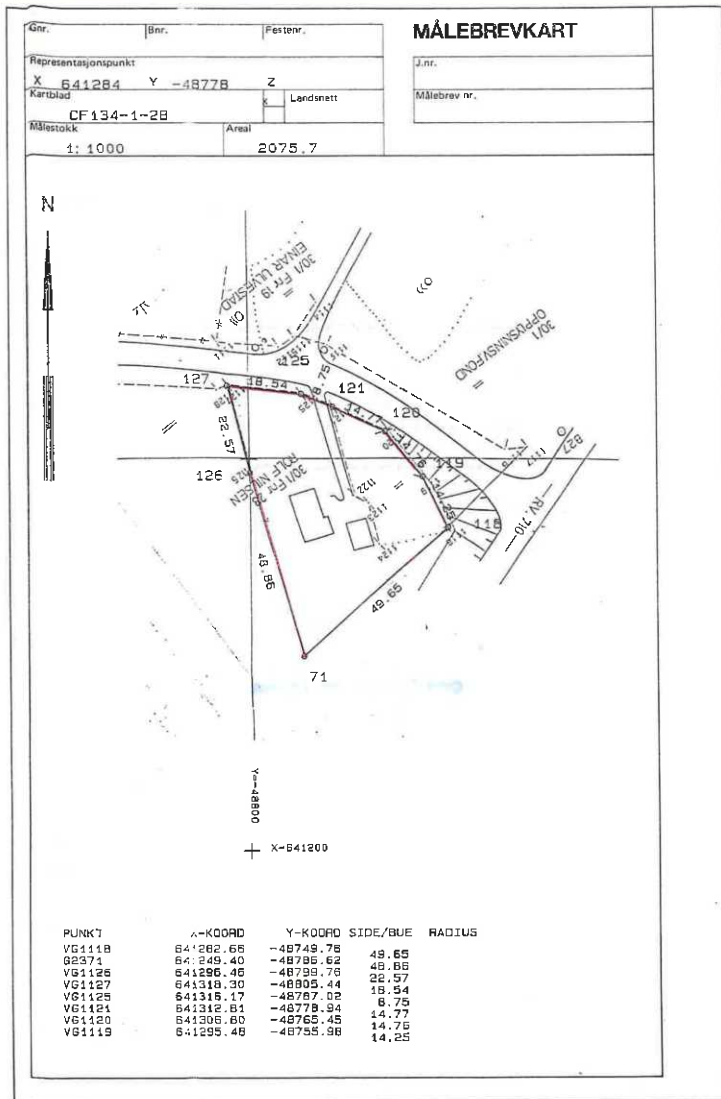
Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/graft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Boilg, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
- Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer

SITUASJONSKART					
	Elendom:	Gnr: 30	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
	Hj.haver/Fester:	NILSEN ROLF, 7160 BJUGN			
BJUGN KOMMUNE	Dato: 21/5-2012	Sign:			Målestokk 1:500
					
<p>Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.</p>					

675

MÅLEBREV			<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering
Kommune	BJUGN		J.nr. 39/90
			Målebrev nr.
			Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Målebrev over			
Elendom	Gnr. 30	Bnr. 36	Dagbokstempel
Bruksnavn/adresse			DAGBOKFØRT
			12 MAR 32 01086
			SØRENSKRIVEREN I FOSEN
Areal	2075.7		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	9. 3. 92		
Rekvirent	Kirke-, Utdannings- og Forskningsdepartementet		
Bestyrer	Edgar Oksvold		
Forretning	<p>Dette målebrevet erstatter grensefastsettelse 1 festekontrakt av 16.05.63 for feste nr. 28 under gnr. 30, bnr. 1.</p>		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjugn	9. 3. 92	Ragnar Hegg	Edgar Oksvold
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
<p>K-blankett 5023 Forlag: Sem & Staniersen Prokom AS, Oslo 4-87</p>			



Ervikveien 6

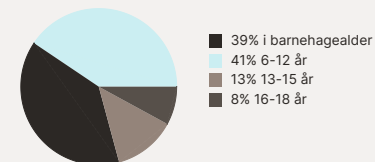
Offentlig transport

🚶 Ervika vegkryss	1 min 🚶
Linje 451, 558, 559	0.1 km
✈ Ørland lufthavn	13 min ✈
✈ Trondheim Værnes	2 t 20 min ✈

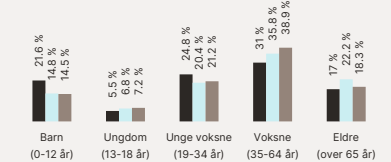
Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.)	4 min ✈
215 elever, 15 klasser	4.2 km
Botngård barneskole (1-7 kl.)	7 min ✈
308 elever, 19 klasser	5.1 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min ✈
202 elever, 13 klasser	5.6 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min ✈
175 elever, 10 klasser	8.9 km
Fosen videregående skole	7 min ✈
328 elever, 31 klasser	5.7 km
Åfjord videregående skole	44 min ✈
145 elever, 12 klasser	49.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Ervik	436	194
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

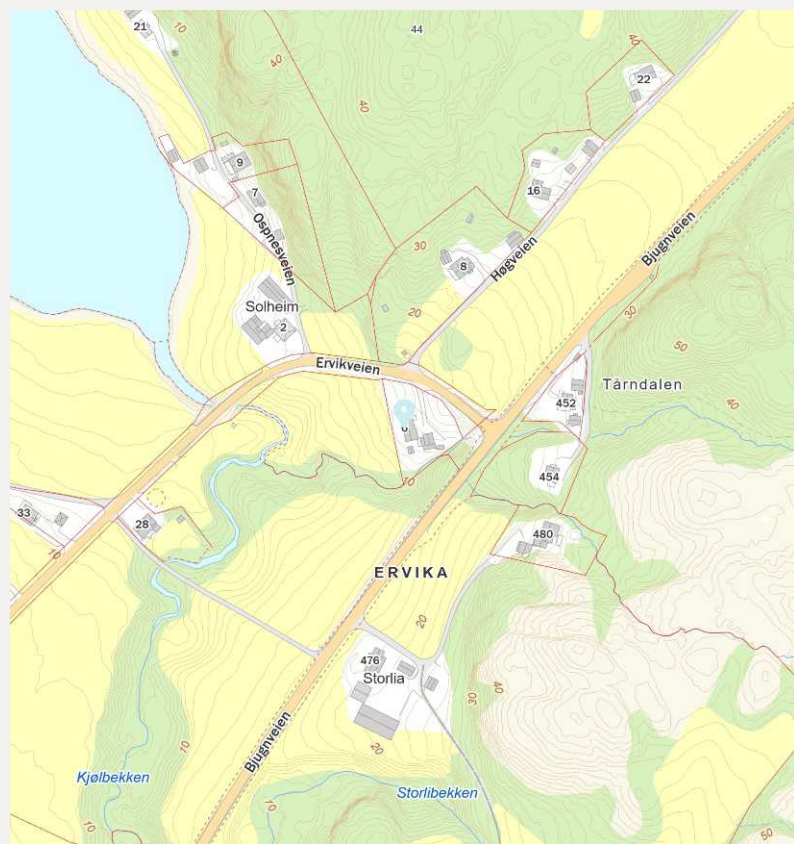
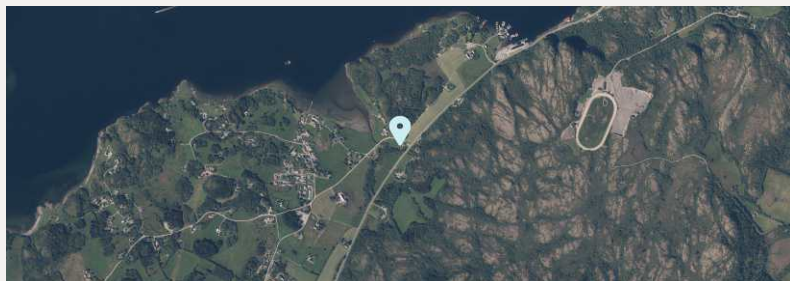
Ervika naturbarnehage (1-5 år)	10 min 🚶
55 barn	0.8 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	5 min ✈
65 barn	4.1 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	5 min ✈
28 barn	4.7 km


Dagligvare

Coop Extra Opphaug	4 min ✈
Post i butikk, PostNord	3.9 km
Kiwi Bjugn	6 min ✈

Sport

🏈 Ervika stadion - fotballbane	4 min ✈
Fotball	2.4 km
🏊 Opphaug skole	4 min ✈
Aktivitetshall, ballspill, fotball	4.1 km
🏋 Fitnesspoint Bjugn	6 min ✈
🏊 Fosen Trenings- og kampsportse...	9 min ✈



 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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 hengeåls, 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69240295

Adresse: Ervikveien 6, 7160 Bjugn

Betegnelse: Gnr. 30, Bnr. 36, 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 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 23.11.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

