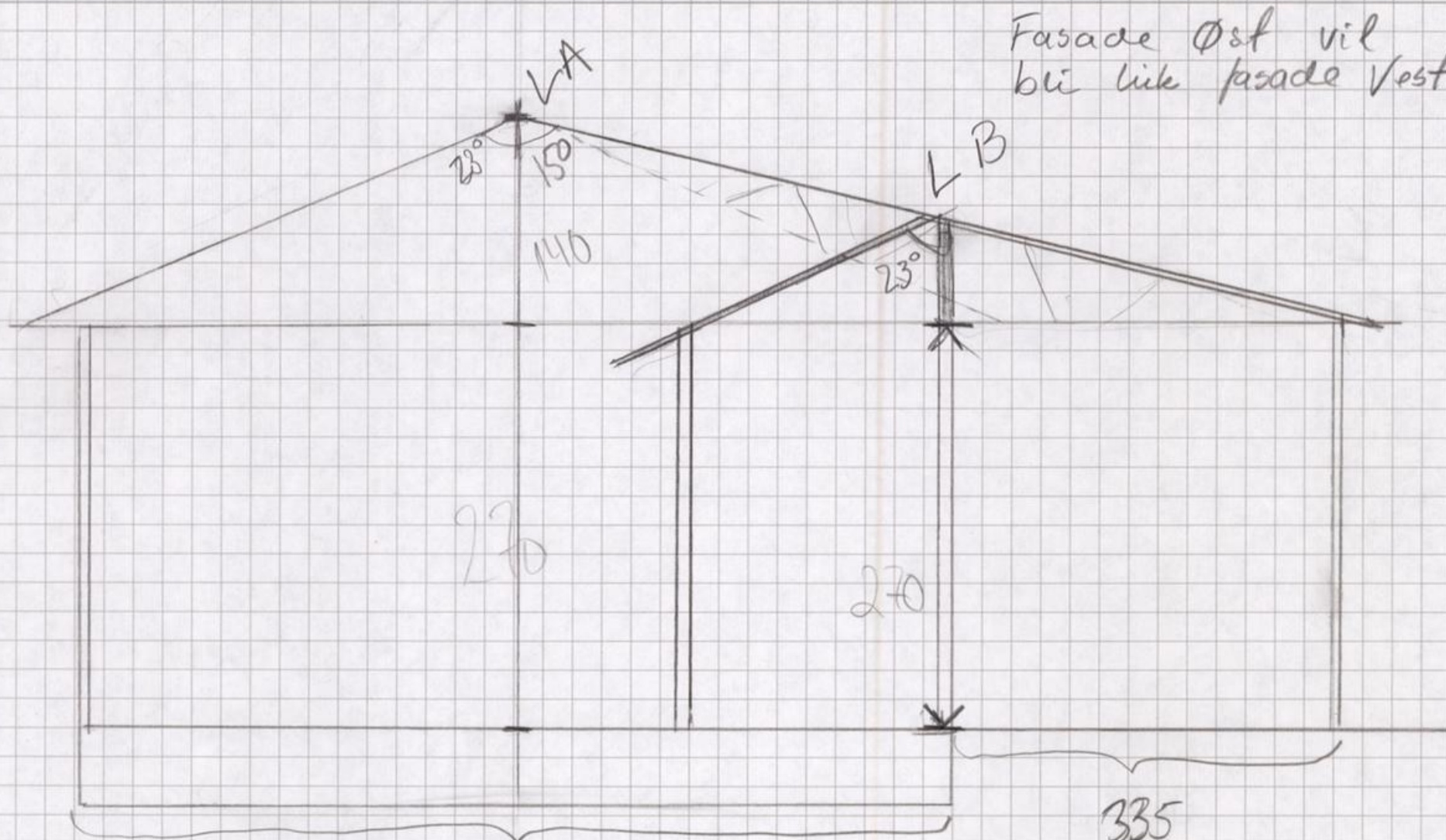


TILBYGG.



Fasade Øst vil
bli like fasade Vest.

23°
150
140

LB

23°

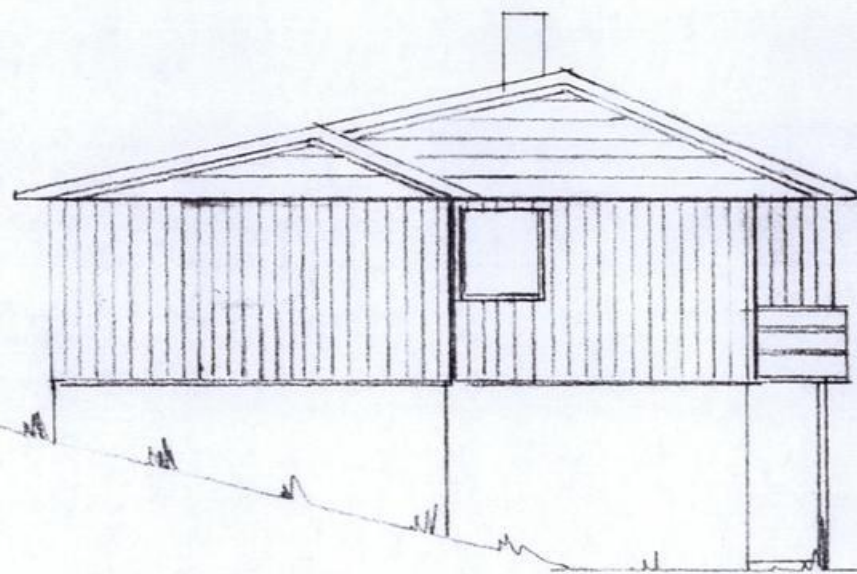
270

270

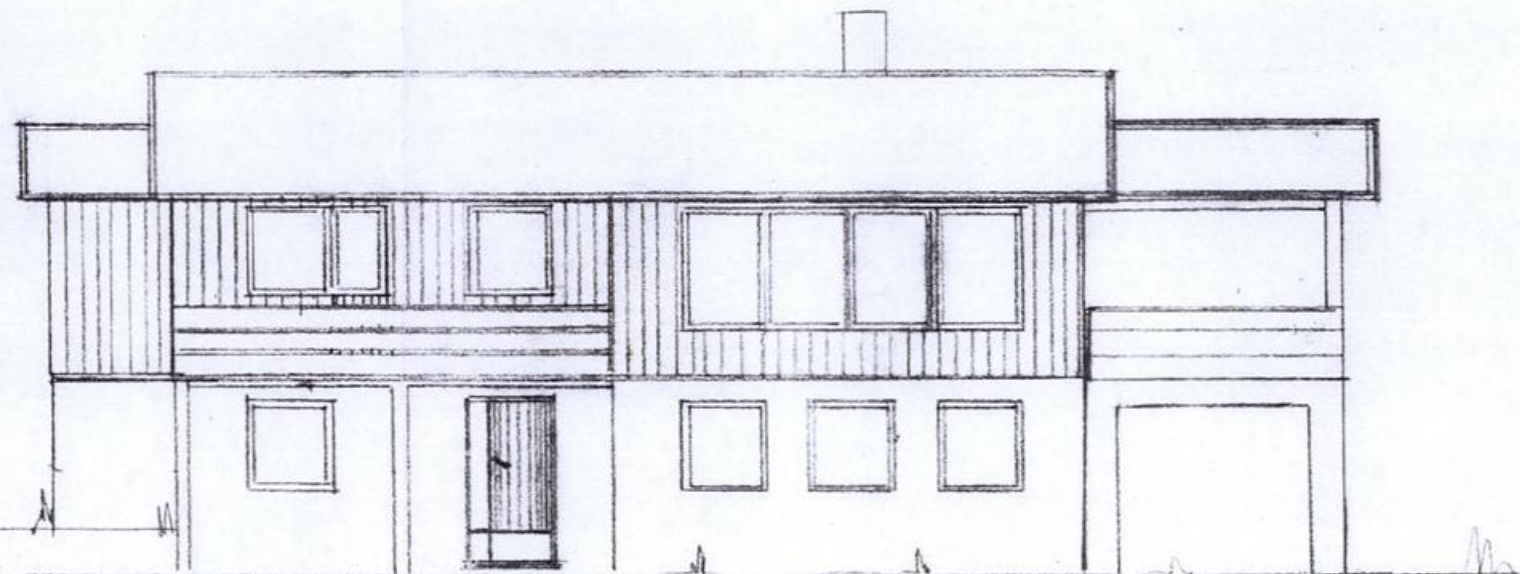
745
Vest.

335

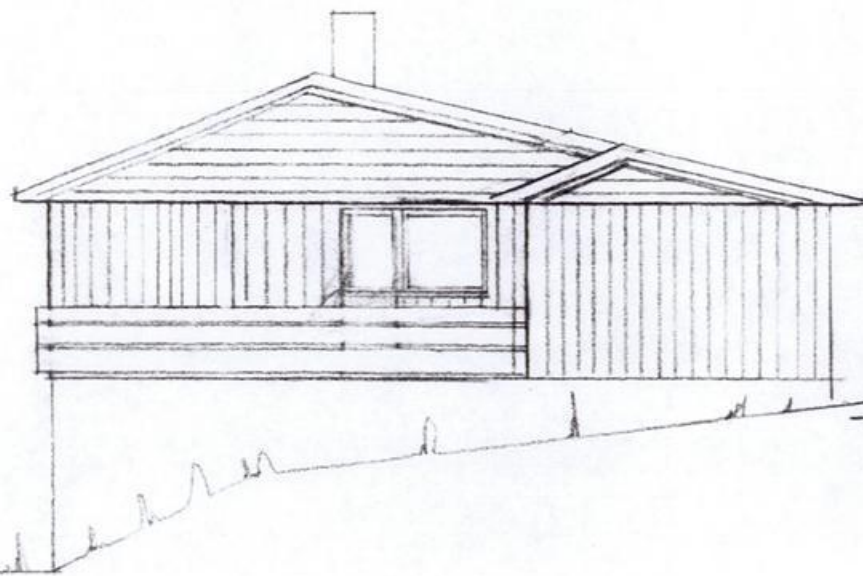
$LA = LB = 23^\circ$



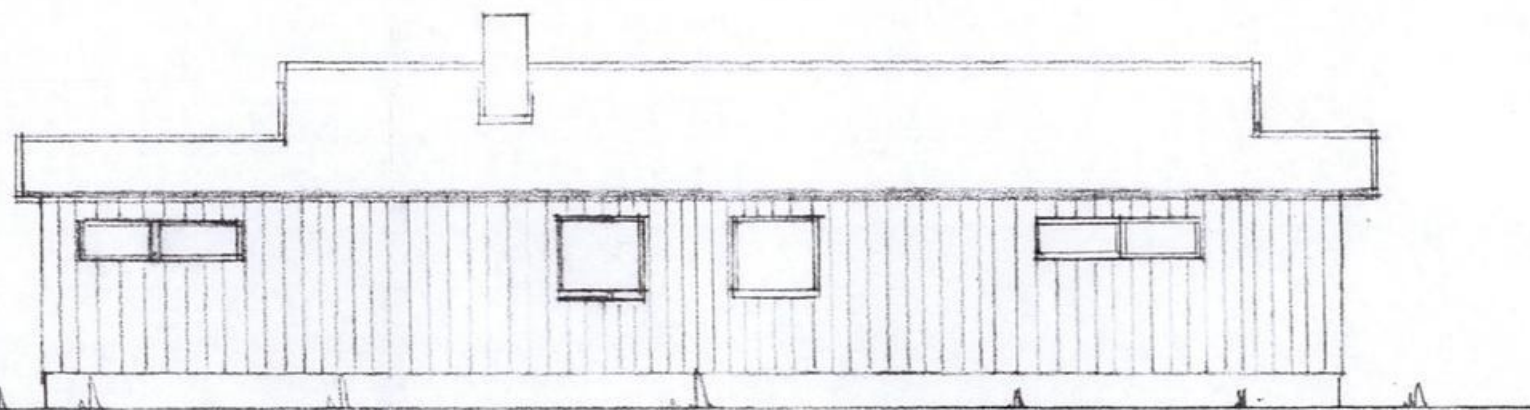
ØST



NORD



ØST



SYD

1:100
ERLING DAMSETH

Egenerklæring

Slettavegen 27, 6687 VALSØYFJORD

13 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slettavegen 27	Slettavegen 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

siste halvdel av 2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2016

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

Informasjon om selger

Selger

Fjelnset, Eirik Strand

Selger

Bjerknes, Liv Fjelnset

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etablering av baderom i kjelleretg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

K.lervik AS & BT bygg og rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak framsiden av huset Nye vinduer og verandadør 2. etg Etterisolering 2. etg på framsiden (ned mot sjøen)

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

K.Lervik AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering av vegg mot sør/sørøst. Ny drenering foran huset og inngangsparti

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Austad og Bjerknæs AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montasje av stikkontakter Montasje av EL-billader. Montasje av utelys Montasje av elopplegg til nytt bad i



kjelleretg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Belsvik Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Innredning av soverom i kjeller.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name
Bjerknes, Liv Fjelnsset

Date
2025-08-19

Name
Fjelnsset, Eirik Strand

Date
2025-08-13

Identification
 **bankID** Bjerknes, Liv Fjelnsset

Identification
 **bankID** Fjelnsset, Eirik Strand



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

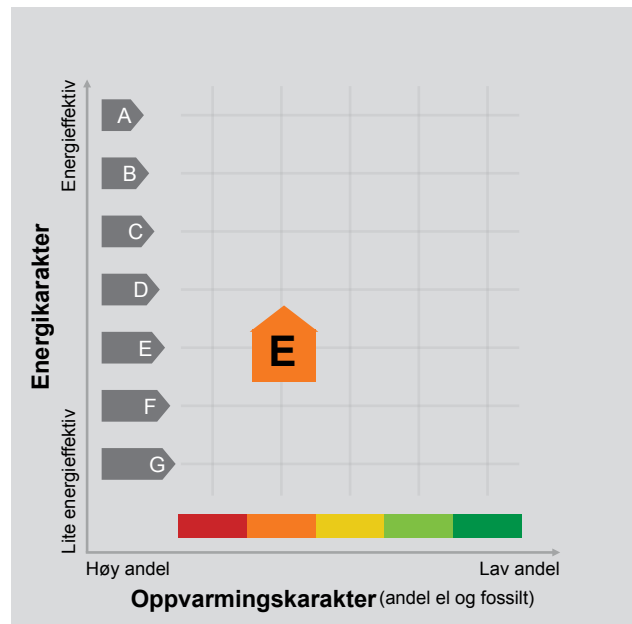
Bjerknes, Liv Fjelnset
Fjelnset, Eirik Strand

19/08-2025
22:48:47
13/08-2025
14:54:10

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Slettavegen 27
Postnummer	6687
Sted	VALSØYFJORD
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181902086
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88585
Dato	06.03.2025



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs

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

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Bruk varmtvann fornuftig med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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.

Plikten til 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**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 26: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 27: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 28: Montering tetningslister

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

Tiltak 29: Etterisolering av yttervegg

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

Slettavegen 27

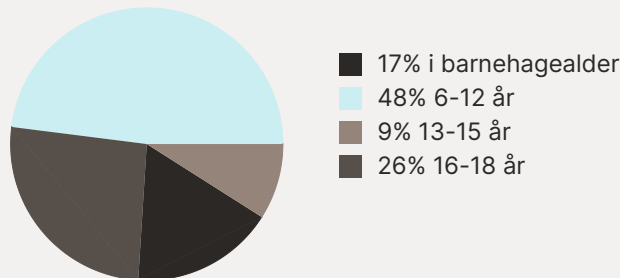
Offentlig transport

🚶 Hestnes kryss Linje 905	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 33 min 🚶

Skoler

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10... 145 elever, 12 klasser	12 min 🚶 11.6 km
Hemne videregående skole 220 elever	40 min 🚶 43.5 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	1 t 40 min 🚶 72.3 km

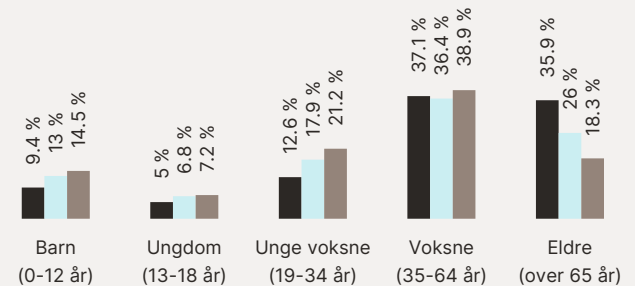
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Enge	161	95
Kommune: Heim	5 884	3 071
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

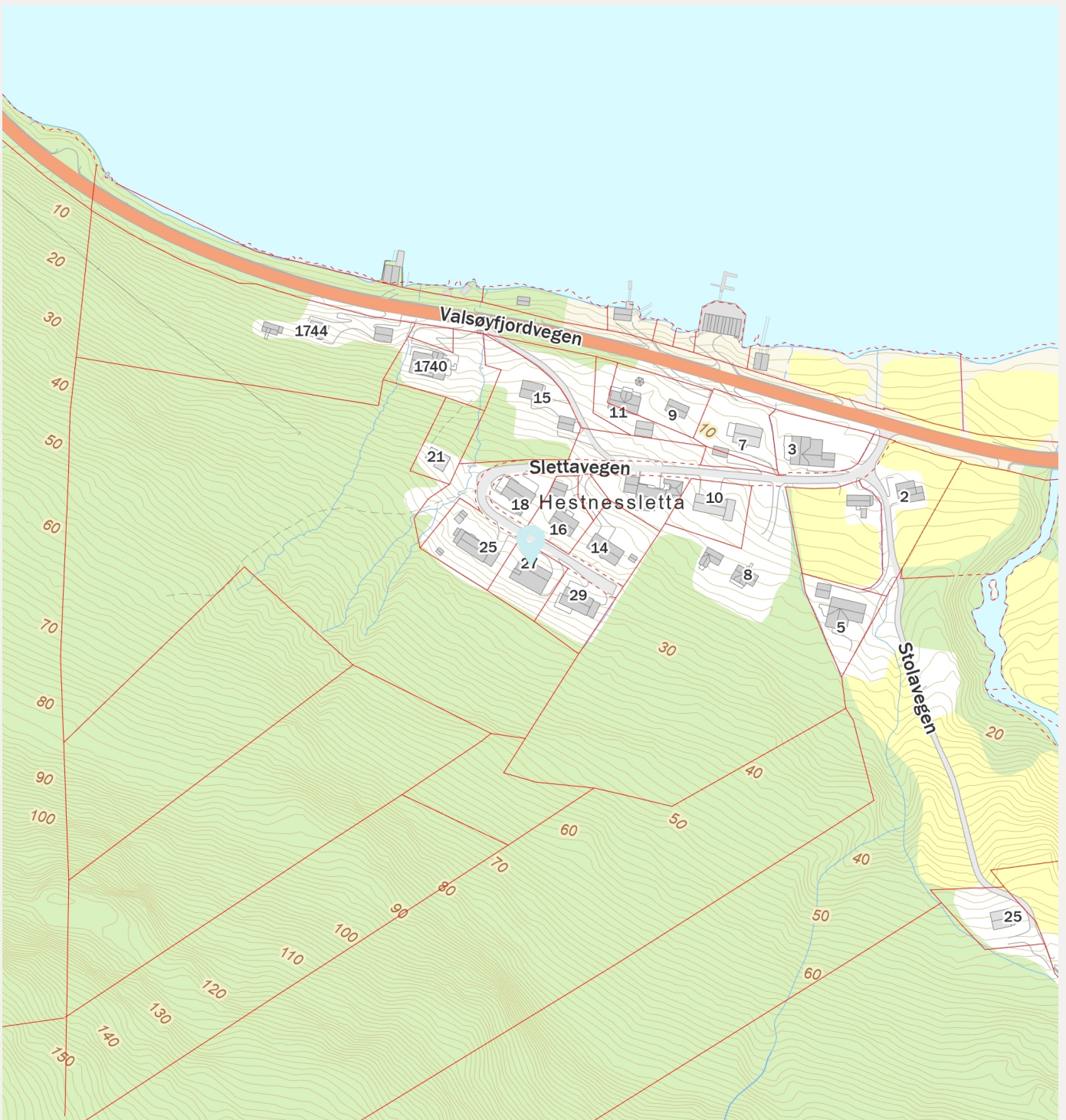
Valsøyfjord barnehage (1-4 år) 12 barn	7 min 🚶 4.3 km
Liabø barnehage (1-5 år) 34 barn	13 min 🚶 12.2 km
Bøfjorden barnehage (1-5 år) 9 barn	26 min 🚶 26.5 km

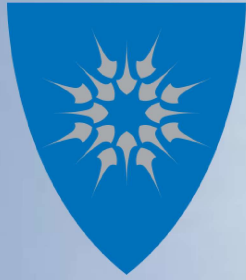
Dagligvare

Bunnpris Valsøyfjord Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 3.3 km
Coop Prix Vågland Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 12.1 km

Sport

⚽ Fjærliia aktivitetsområde Ballspill	10 min 🚶 8.7 km
⚽ Fossdalen stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	12 min 🚶 8.9 km





Heim kommune

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer



Behandling i Heim kommune

Politisk behandling og milepæler i saksbehandlingen	Møtedato	Utvalgssak
Varsel om oppstart		01.03.2022
Førstegangsbehandling Formannskapet	07.11.2022	112/22
Førstegangsbehandling Kommunestyret	17.11.2022	78/22
Offentlig ettersyn		23.11.2022 – 05.01.2023
Andregangsbehandling i Formannskapet	20.06.2023	66/23
Meklingsmøte med Statsforvalteren	21.06.2023	22/04414-46
Andregangsbehandling i Kommunestyret	22.06.2023	53/23

Sist revidert: 30.06.2023



Innhold

Innledning.....	1
§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK.....	2
§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer	2
§ 1-2. Plankrav	2
§ 1-3. Utbyggingsavtale	2
§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner.....	3
§ 1-5 Natur, miljø og klima	5
§ 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur	8
§ 1-7. Byggegrenser	11
§ 1-8. Funksjonskrav	12
§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG	13
§ 2-1. Sentrumsbebyggelse	13
§ 2-2. Områder for boligbebyggelse.....	13
§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse	13
§ 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.....	14
§ 2-5. Områder for råstoffutvinning.....	15
§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse	15
§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål.....	15
§ 2-8. Områder for idrettsanlegg.....	16
§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting	16
§ 2-10. Grav- og urnelund.....	16
§ 2-11. Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse	16
§ 2-12. Kombinerte bolig- og forretningsbebyggelse	17
§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
§ 3-1. Havneområde.....	17
§ 4. Grønnstruktur.....	17
§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder	18
§ 5. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).....	18
§ 5-1. Seterbebyggelse	18
§ 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF	19
§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF	20
§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	21
§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder.....	21
§ 6-2. Farled	21
§ 6-3. Ferdsel	21



§ 6-4. Område for fiske	21
§ 6-5. Akvakultur.....	22
§ 6-6. Småbåthavn.....	22
§ 6-7. Havneområde i sjø.....	22
§ 6-8. Naturområde i sjø	22
§ 6-9. Friluftsområde i sjø	22
§ 6-10. Drikkevann.....	22
§ 7. Hensynssoner	23
§ 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann, herunder også nedbørsfelt til de private drikkevannskildene Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjønnavatnet.....	23
§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø.....	25
§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven.....	25
§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven.....	26
§ 7-5. Faresone høyspenning	26
§ 7-6. Faresoner ras, skred, flom, radon og annen naturfare	26
§ 7-7. Faresone kvikkleire	26
§ 7-8. Faresone skytebane.....	26
§ 7-9. Hensynssone støy.....	26
§ 7-10. Sikringssone fortøyninger for akvakulturanlegg	27
Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune.....	28



Innledning

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser er rettslig bindende for all arealdisponering i Heim kommune.

Plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet.

Arealformålet er enten vist som nåværende (lys nyanse) eller fremtidig (mørk nyanse). Bruk av hensynssoner følger av PBL § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene gis det bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som det må søkes om dispensasjon fra dersom de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges, redegjør for hvordan bestemmelsene skal tolkes og skal legges til grunn ved saksbehandling. Fravik fra bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.

Utdypende kommentarer og retningslinjer er skrevet i gråtone og står under bestemmelsen.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Anvendte forkortelser i dokumentet:

- BRA Bruksareal
- BYA Bebygd areal
- daa. Dekar (1000 m²)
- LNF Landbruks-, natur- og friluftsmål
- NVE Norges vassdrags- og energidirektorat
- PBL Plan- og bygningsloven
- ROS Risiko- og sårbarhetsanalyse
- TEK Byggteknisk forskrift
- VA Vann og avløp



§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK

§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer

Denne kommuneplanens arealdel erstatter alle tidligere kommuneplaner og -delplaner etter PBL, med unntak av kommunedelplan E39 Bergsøya-Liabø.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder inntil planen blir endret eller opphevet, jf. PBL § 12-4. Ved motstrid gjelder sist vedtatte plan. Reguleringsplaner markert med detaljeringszone H910 skal gjelde uavhengig av motstrid med kommuneplanens arealdel.

Motstrid mellom arealplaner foreligger når arealplanene har ulikt arealformål og/eller ulike bestemmelser om samme tema. Det er ikke motstrid dersom en arealplan dekker tema som ikke er dekket av den andre arealplanen. En liste over hvilke reguleringsplaner som er markert med detaljeringszone er vedlagt bestemmelsene.

§ 1-2. Plankrav

I alle fremtidige og ubebygde nåværende områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter PBL §1-6 kan tillates. Det skal kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Ved oppstart av reguleringsarbeid skal det avholdes oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Heim kommune. Det er forslagsstiller sitt ansvar å bestille oppstartsmøte.

Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakshaver.

§ 1-3. Utbyggingsavtale

Hovedprinsippet i alle plansaker er at utbygger bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur i planområdet. Dette gjelder også andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, vannforsyning, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende. Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i PBL kap. 18.

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Behovet for utbyggingsavtale bør avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtalen kan inneholde (listen er ikke uttømmende):



- Teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, energi, veg, parkering mm.)
- Gang-/sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer og utearealer med tilhørende møblering og utstyr
- Parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming, arkitektur og estetikk
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse, boligtype mm.
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av en andel boliger til markedspris
- Kommunal tilvisningsrett for boliger
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg mm.
- Økonomiske bidrag

§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det gjøres rede for hvordan planen bidrar til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft, og hvilke av FNs bærekraftsmål planen påvirker.

ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde hvor tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Hvis det ikke kan dokumenteres akseptabelt sikkerhetsnivå, skal planen avvises.

ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Det skal dokumenteres sikker byggegrunn for det planlagte tiltak. Behovet for grunnundersøkelser skal avklares ved oppstart av reguleringsarbeid og ved etablering av nye tiltak. Der det gjennom grunnundersøkelser påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres, også utenfor planens utstrekning.

Det skal sikres tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy og tilgjengelig slukkevann for nye eller utvidede utbyggingsområder.

VA-plan

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå plan for vann, avløp og overvann. Planen skal vise løsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system. VA-planen skal inngå som en del av planbeskrivelsen.



Bygge- og anleggsfasen

I reguleringsplaner skal det stilles krav til gjennomføring av bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsene skal beskrive nødvendige beskyttelsestiltak for å sikre at omkringliggende bebyggelse ikke blir påvirket ut over gitte grenseverdier for støy og luftkvalitet iht. kapittel 6 i retningslinje T-1442 og kapittel 6 i T-1520.

Bestemmelsene kan stille krav til trafikkavvikling, trafiksikkerhet, driftstider, støy, luftforurensning, rystelser og vibrasjoner i forbindelse med bygge- og anleggsfase. Listen er ikke uttømmende.

Folkehelse

Kommunens arealressurser skal forvaltes på en måte som fremmer befolkningens helse. I alle reguleringsplaner skal de folkehelsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives, herunder også støy, lukt og trafiksikkerhet. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle friluftsområder der spesielt barn og eldre sine interesser ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det vurderes om særinteresser skal involveres, slik som eldrerådet, råd for personer med nedsatt funksjonsevne, ungdomsråd osv.

Med folkehelsemessige konsekvenser menes både positive og negative konsekvenser planen medfører. Hvordan planområdet påvirker, og blir påvirket av, omgivelsene med tanke på støy og støy skal vurderes.

Barn og unges interesser

Planprosessen knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som berørt part kommer fram. Kommunestyret skal oppnevne en politisk representant som skal delta i Ungdomsrådets møter. Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan berøre barn og unges interesser.

Den politiske representanten skal være fast utvalgsmember i Kommunestyret, men trenger ikke å være del av kommunens planutvalg.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i samsvar med kulturminneloven. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner på land og i sjø være avklart med kulturminnemyndigheten. Saker av prinsipiell karakter som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes kulturminnemyndigheten for avklaring.

Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer skal tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. Kulturminnemyndigheten skal uttale seg om alle tiltak innenfor verneverdige kulturmiljøer.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner avnasjonal og regional verdi, Regional plan for kulturmiljø og SEFRAK-registeret er viktige kilder til informasjon.

Estetikk og landskap

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i både ved planlegging og utførelse av enkelttiltak. I fortettingsprosjekter skal det særlig legges vekt på steds karakter og gode helhetsløsninger. Gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Der høy grad av fortetting gir brudd med eksisterende karakter skal prosjektet tilføre området nye kvaliteter.



Fortettingsprosjekter skal planlegges slik at de ikke er til hinder for gjennomføring av tilsvarende prosjekt i fremtiden.

Bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den er minst mulig eksponert. Den skal også underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning skal begrenses.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. Ved regulering kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt.

For å minske lysforurensning bør utebelysning holdes til et minimum. Overdreven belysning som er sjenerende for nærmiljøet, trafikkikkerhet eller hensynet til kulturlandskap bør unngås.

Rekreasjon og friluftsliv

Kartlagte områder for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas. Eksisterende turveier, stier, snarveier o.l. skal ivaretas og holdes åpne for allmenn ferdsel. Eventuelle områder eller strekninger som fjernes, skal erstattes.

Rekkefølgekrav

Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk og offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas til behandling. Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.

Dersom kommunen skal overta infrastruktur skal avtale om overtakelse foreligge før igangsettingstillatelse gis. Der private utbyggere bygger ut anlegg for vei, vann eller avløp som i henhold til reguleringsplan skal overtas av det offentlige, kan det inngås avtaler om overdragelse av justeringsrett fra utbygger til kommunen og avtaler om overdragelse av justeringsplikt fra utbygger til kommunen.

Med offentlig infrastruktur menes eksempelvis barnehage, skole, helsetjenester og friområder. Listen er ikke uttømmende.

Med teknisk infrastruktur menes eksempelvis veier, gang- og sykkelveier, renovasjon, trekkør for fiber og løsninger for vann, avløp og overvann. Listen er ikke uttømmende.

§ 1-5 Natur, miljø og klima

Vann og vassdrag

For alle byggeområder hvor sjø, vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vannets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for søknaden. For byggeområder ved sjø, vann og vassdrag, som ikke har god økologisk tilstand, skal det vurderes miljøforbedrende tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

Alle saker som kan gi virkninger for overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning. Der lukkede vassdrag berøres skal gjenåpning av vassdraget vurderes.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte for å ivareta leveområder for planter og dyr. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 6 meter. Innenfor vegetasjonsbeltet er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst eller bebyggelse. Begrenset rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.



Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med kommunen og berørte sektormyndigheter før oppstart. Tiltakshaver kan bli pålagt kostnadene for miljøforbedrende tiltak.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Byggehøyde langs sjø

Planlegging og utbygging skal skje slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Bebyggelse skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN2000). Naust, lagerbygninger ol. der konsekvensen er liten kan ha lavere gulvhøyde. I alle flomutsatte områder skal gulvhøyden ligge minst 0,5 meter over minimumskravet for den aktuelle sikkerhetsklassen, satt av NVE.

Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold. Det skal tilstrebes arealnøytralitet ved planlegging. Planlegging og utbygging skal foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes der det er grunn til å anta at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt. Områder med naturverdier av nasjonal eller vesentlig regional interesse skal bevares og ikke bygges ned.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på naturmangfoldet skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.

Vurderinger skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt i samsvar med naturmangfoldloven. Det skal beskrives hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, hvilke avbøtende og/eller kompenserende tiltak som skal gjennomføres.

Ved vurdering av naturmangfoldlovens § 8 skal kommunens dekningskart for naturtyper inngå. I tillegg til lokalkunnskap er Naturbasen og Artsdatabanken viktige kilder til kunnskap.

Myr og matjord

Myr er viktig overvannshåndtering og lagring av klimagasser. Tiltak som medfører negative virkninger på myrområder skal unngås.

Nye områder med dyrka eller dyrkbar jord tillates ikke omdisponert med mindre andre alternativer er vurdert og utredet, og området inngår i en reguleringsplan. For reguleringsplaner der dyrka eller dyrkbar jord berøres skal det utarbeides en matjordplan som beskriver et matjordregnskap og viser plan for erstatningsareal. Matjordplanen er viktig for å ivareta landbruksressursene på best mulig måte. Matjordplan skal legges ved når planforslag sendes inn til kommunen og skal følge reguleringsplanen på høring. Før igangsetting med anleggsarbeid for å flytte matjord skal Mattilsynet kontaktes, for å få informasjon om status for de ulike skadegjørere, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes for å unngå smitte.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på myr, skogbruk eller matjord skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.



Der større arealer med dyrka eller dyrkbar jord omdisponeres skal det tilstrebes at nytt jordbruksareal av tilsvarende størrelse etableres på ikke-dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer kan jordressursen brukes for å bedre jordsmonnet på allerede dyrka jord.

Masseuttak og deponi

Masseuttak som har volum over 1000 m³, areal over 1 daa. og/eller avviker fra eksisterende terrengnivå med mer enn 3 meter, skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan. Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand til bygging av vegger, er ikke tillatt.

For deponi og utfylling av areal over 1 daa., eller som avviker mer enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå, skal det utarbeides reguleringsplan.

Drift av masseuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven. Masseuttak over 500 m³ er meldepliktige etter mineralloven. Masseuttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.

Drift av deponi skal skje i henhold til bestemmelser i forurensningsloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven.

Massehåndtering

Planer og tiltak skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak som reduserer terrengbearbeiding og masseforflytning, samt legge til rette for ombruk av masser i planområdet eller andre prosjekter i nærheten. Disse tiltakene sikres gjennom relevante bestemmelser i plandokumentene. Alle overskuddsmasser som ikke kan gjenbrukes, regnes som næringsavfall og skal leveres godkjent deponi.

Forurensning i grunnen

Ingen tiltak som kan føre til helse- eller miljøskade som følge av forurensning i grunnen tillates. For tiltak og planlegging der det er mistanke om forurensning i grunnen må omfanget, betydningen og eventuelle konsekvenser kartlegges.

Der det er påvist forurensning i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriften. Miljøundersøkelser og tiltaksplan skal utarbeides av foretak med tilstrekkelig kompetanse innen miljøgeologi og grunnforurensning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før reguleringsplan eller tiltak kan godkjennes.

Støy, støv og annen forurensning

Ved all planlegging skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning i grunnen eller luft vurderes. De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for håndtering av forurensning i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplan og byggesak, herunder retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og retningslinje for behandling av luft i arealplanlegging T-1520. Ved planlegging eller etablering av støyende virksomhet og tiltak skal det dokumenteres at grenseverdier for omkringliggende bebyggelse overholdes.

Støyfølsom bebyggelse tillates ikke innenfor rød støysone. Anbefalte støygrenser angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 skal være ivaretatt ved reguleringsplan og søknad om tiltak. For etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal kompensierende tiltak utredes. Kompensierende tiltak skal sikres gjennom bestemmelser til reguleringsplan.

Alle boenheter som etableres i gul støysone skal ha en stille side med minimum ett soverom. Så langt det er praktisk mulig skal uteoppholdsareal plasseres på stille side som tilfredsstillende anbefalte støygrenser angitt i tabell 3 i retningslinje T-1442.



Klimagassregnskap

Det skal utarbeides klimagassregnskap ved større reguleringsplaner samt oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning.

Med boligblokk menes alle boliger som ikke defineres som småhus. Et klimagassregnskap er grunnlag for at tiltakshaver gjør gode klimavurderinger i planleggingen, og vil være et utgangspunkt for å drøfte løsninger med kommunen og myndighetene. Klimagassregnskapet vil sikre at nødvendige vurderinger av hensynet til klima blir gjennomført.

Flom, skred, ras og annen naturfare

Alle tiltak skal ha tilfredsstillende sikkerhet etter PBL med forskrifter. Tiltak innenfor kartlagte områder for naturfare kan ikke skje før de lokale forholdene er vurdert. Der faresoner ikke tidligere er kartlagt, skal NVEs aktsomhetskart legges til grunn. Hvis det gjennom undersøkelser påvises at tiltaket er utsatt, eller utsetter annen bebyggelse, for fare for flom, skred, ras og/eller annen naturfare, må nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Kommunen kan kreve grunnundersøkelser for tiltak under marin grense.

Mindre tiltak på bebygd eiendom, som normalt er unntatt søknadsplikt, kan gjennomføres uten søknad til kommunen selv om de ligger i aktsomhetsområde for naturfare, hvis ikke annet fremgår av kommuneplan eller reguleringsplan. Ved tilsyn skal tiltakshaver kunne dokumentere at sikkerheten er blitt vurdert.

§ 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Ved all utbygging i nærhet til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkøpling, jf. PBL §§ 27-1 og 27-2. I særskilte tilfeller kan kommunen kreve tilkobling til privat avløpsledning. Kommunen kan kreve tilkobling til vann- og avløpsledning, offentlig og privat, for fritidsbebyggelse, jf. PBL § 30-6. All utbygging, både kommunal og privat, skal utføres i henhold til kommunens gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) og KS standard abonnementsvilkår for vann og avløp ved tidspunkt for utførelse.

Dersom det skal føres vann innendørs, installeres vanntanker over 25 liter eller etableres vannklosett, skal det foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven. Kravet omfatter også ved vesentlig utvidelse av eksisterende utslipp, utslipp av oljeholdig avløpsvann og påslipp av kjemikalier m.m. til offentlig ledningsnett. Utslipp skal ledes til resipient via godkjent rensinnretning med tilstrekkelig renskapasitet.

Utslipp av avløpsvann inntil 50 pe og utslipp av oljeholdig avløpsvann, skal utformes i henhold til kommunens lokale avløpsforskrift. Utslipp av sanitært avløpsvann over 50 pe og påslipp til offentlig ledningsnett skal utformes etter forurensningsforskriften.

I byggeforbudssoner kan etablering av mindre avløpsanlegg tillates under følgende forutsetninger:

- Etableringen medfører ikke negative konsekvenser for planformålet.
- Etableringen påvirker ikke hensikten med byggeforbudssonen.
- Anlegget ligger i hovedsak under bakken.
- Anleggsdeler i dagen skjules på en naturlig måte.
- Byggeprosessen påvirker ikke et større område enn det som er strengt nødvendig.
- Anlegget plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprenghing.



- Anlegget, herunder tilhørende overflateplanering og vegetasjonsetablering, påvirker ikke allmennhetens interesser på en negativ måte.
- Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
- Viktig landskap, biologisk mangfold og kulturminner blir ikke berørt.

I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Kravet om søknad i forbindelse med basseng er satt ut fra at rent vann er en begrenset ressurs i kommunen. Ved behandling av slike søknader skal vannansvarlig i kommunen skrive faglig uttalelse til saken.

Det skal tas særlig hensyn til infiltrasjonsarealer og nedstrømsarealer i plan- og byggesaker.

Ved tiltak lokalisert mindre enn 25 meter fra etablerte avløpsanlegg med infiltrasjon i grunnen, skal det vurderes om tiltaket kan påvirke grunnens evne til å rense avløpsvann. I områder med særlige interesser skal vurderingene også gjøres ved større avstander til nærmeste infiltrasjonsanlegg.

Heim kommune har ikke kapasitet til etablering av ordinære sprinkleranlegg i planperioden. Alternative anlegg må benyttes for bebyggelse med krav til denne typen slukkeanordninger. Brannkonsept skal vise at valgt alternativ gir tilfredsstillende brannsikkerhet. I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.

Overvannshåndtering

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes for all utbygging. Der annen løsning velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett, dreneringssystem for offentlig vei eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag uten gitt tillatelse. Tilkobling til kommunalt ledningsnett skal utføres etter kommunens gjeldende VA-norm.

For å redusere risiko for overvannsfloam skal naturlige flomveier sikres og om nødvendig forbedres. Ved beregning av vannmengde skal et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring legges til grunn.

Dreneringsarbeider skal ikke medføre risiko for at miljømål ikke blir nådd i vannforekomster nedstrøms som følge av redusert lavvannføring eller forurensning. Sumvirkning av inngrep i nedbørsfelt skal legges til grunn for vurderingen.

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

Blågrønn infrastruktur er naturbaserte løsninger som forebygger og reduserer skader ved flom, og er spesielt viktig i perioder med store mengder nedbør på kort tid. Kombinert med stier og turveier bidrar blågrønn infrastruktur også til å sikre naturverdier, naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.

Vei

Ved all utbygging i områder for bebyggelse og anlegg skal Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veiplanlegging. Kravet gjelder ikke internveier i områder for fritidsbebyggelse.

Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal veiens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.



For større samleveier gjelder dimensjoneringsklasse Sa1, for adkomstveger i boligfelt klasse A1. Kravet til stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det. I områder for fritidsbebyggelse skal det tilstrebes å oppnå tilsvarende standard.

Avfallshåndtering

Areal til renovasjonsløsninger skal løses på eget tomt eller fellesarealer avsatt til formålet.

Areal avsatt til avfallshåndtering bør legges i nærheten av offentlig vei og være lett tilgjengelig for henting av avfall. Avfallshåndtering bør ikke beslaglegge uteoppholdsareal eller infrastruktur. Der uteoppholdsareal blir beslaglagt bør erstatningsareal vurderes.

Generelt om parkering

Parkering skal løses på egen tomt eller fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Hvis nødvendig kan deler av parkeringsanlegget ha fri høyde 2,1 meter. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med aksestrykk 10 tonn.

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i BYA med 18 m² pr plass.

Parkering for boliger

I tettstedsområde for Kyrksæterøra skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. I øvrige områder skal det etableres minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som garasje/carport. For denne type boligbebyggelse skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet for gjesteparkering, minst 2 biloppstillingsplasser.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver boenhet.

For spesielle typer boliger, eksempelvis eldreboliger, kan kravet til parkeringsplasser fravikes. Kravet om minimum 1,5 biloppstillingsplasser kan fravikes der det planlegges mindre boenheter.

Parkering for fritidsboliger

Der parkering løses på egen tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per fritidsbolig. Der parkering løses i felles parkeringsanlegg skal det etableres minst 1,5 plasser per fritidsbolig, med fremvisning av avtale om bruk av vei og parkering.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver fritidsbolig.

Parkering for publikumsrettet næringsvirksomhet

Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA næringsareal, minst 3 biloppstillingsplasser.

Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minst 1 plass. For publikumsbygg skal minst 2 plasser være reservert for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

Parkering for øvrig næringsvirksomhet

Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og bedriftens bilpark på egen eiendom.



Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader pr. 2 biler i bedriftens bilpark.

Gatelys

Ved all nyetablering og oppgradering/utskiftning av gatelys skal det monteres led-belysning. For gang- og sykkelveier skal gatelys med bevegelsessensor vurderes.

Energiløsninger

I alle reguleringsplaner for bebyggelse og større utbyggingsprosjekter skal mulighetene for bruk av fornybar energi eller energiproduksjon utredes.

Ved all planlegging av energikrevende næring og industri skal løsninger som nyttiggjør spillvarme og annen energi som normalt går tapt i produksjonen, utredes.

§ 1-7. Byggegrenser

Byggegrense mot vei

Tiltak skal plasseres minst 15 meter fra senterlinje på kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser, uavhengig av arealformål i plan, innenfor byggegrense mot kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti.

Langs fylkesvei eller europavei er byggegrensen satt av henholdsvis Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Ved tiltak innenfor byggegrense langs fylkesvei eller europavei må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser eller frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet BRA eller BYA på over 50 m². Tiltak må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien. Dette forutsetter at bygget plasseres med følgende avstand fra regulert veikant eller gjerdelinje:

- For plassering parallelt med veien: Minst 1,5 meter
- For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter

Byggegrense mot jordbruksareal

Tiltak skal plasseres minst 30 meter fra jordbruksareal. Tiltak kan plasseres nærmere jordbruksareal i områder med eksisterende tettbebyggelse.

Byggegrense mot jordbruksareal for Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF er 10 meter.

Byggegrense mot vann-, avløp- og fjernvarmeledninger og strømførende kabler

Tiltak skal plasseres minst 4 meter fra vann-, avløp- og fjernvarmeledninger. Trasé for høgspennet jordkabel/luftlinje skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplan.

Byggegrense fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Byggegrense langs sjø

Tiltak på fastlandsområder og Valsøya skal plasseres utenfor byggegrense mot sjø vist i plankartet til kommuneplanens arealdel. Innenfor denne byggegrensen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn de som er beskrevet i avsnittet «Unntak fra byggegrenser» er ikke tillatt innenfor byggegrensen. I øvrige deler av kommunen gjelder det generelle forbudet i PBL § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense er vist i gjeldende reguleringsplan.



Byggegrense langs vassdrag

Tiltak og rundballer med fare for avrenning skal plasseres minst 50 meter fra vassdrag. For Søa og Hugaelva på Kyrksæterøra betegner friluftsføremålet byggegrensen mot vassdragene.

Opparbeidede lagerplasser for rundballer, uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere vassdrag enn 50 meter.

Unntak fra byggegrenser

Der tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kultur- eller naturverdier, tillates følgende innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag:

- Nødvendige tiltak for landbruket (krav til landbruksfaglig behovsvurdering).

§ 1-8. Funksjonskrav

Universell utforming

Ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner skal det gjøres rede for universell utforming. For bebyggelse skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming, også for utearealer.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Minst 50 prosent av nye boenheter bør ha alle hovedfunksjoner i første etasje. Boenheter i høyere etasjer kan også anses som universelt utformet hvis de har heis.

Uteoppholdsareal

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle, hele året. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres med mindre det skaffes en fullgod erstatning. Uteoppholdsareal skal som hovedregel være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis.

I byggeområder med boligformål skal det på hver tomt settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Ikke overbygd del av terrasse og takterrasse kan regnes som uteoppholdsareal. Bebygd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (lydnivå over 55 dB(A)), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal. Kravet til uteoppholdsareal kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplasser

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder i nærheten. Ved planlegging av boligfelt skal det settes av minimum 250 m² til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50m² til lekeplass og/eller andre friområder. Lekeplasser skal som hovedregel være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis.

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, fremherskende vindretninger og annen helsefare.

Lekeplassene skal ferdigstilles før første brukstillatelse gis.



Kravet til lekeplasser kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplassene bør plasseres sentralt i planområdet og ha tilnærmet lik avstand fra alle boenheter. De bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² pr. boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m² pr. boenhet

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2-1. Sentrumsbebyggelse

Innenfor disse områdene tillates konsentrert boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, konsentrert næringsbebyggelse og idrettsanlegg.

Vesentlig arbeid eller tiltak som omfatter 2 frittliggende enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Næring eller offentlig og privat tjenesteytelse skal opprettholdes som bruksformål mot gate på gateplan i kvartalet Øragata (begge sider av veien) - Hasselveien – Kringelveien – Prinsengata.

§ 2-2. Områder for boligbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende boenheter uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye tiltak som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.
- Det gis ikke dispensasjon for bruksendring til fritidsformål.

Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Boligsosiale tiltak i regi av det offentlige kan tillates uten reguleringsplan der det er tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur. Det kan tillates flere boenheter og større utnyttelsesgrad av tomten for boligsosiale tiltak.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende



bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye tiltak som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Maks BYA for den enkelte tomt er 250 m² inkludert anneks, parkeringsareal og terrasse som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng.
- Tomtestørrelser for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.
- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Naust

Områder rundt naust skal være åpne for fri ferdsel. Naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv. I områder avsatt til formålet kan naust utformet i henhold til gjeldende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen, tillates ved søknad selv om tiltaket ikke omfattes av reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For naust som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Oppføres i én etasje med lokalisering i strandkanten.
- Grunnflate på maks 40 m² BRA.
- Mønehøyde maks 3,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- Samlet dagslysflate for vinduer skal ikke overstige 3 prosent av BRA.
- Bruksendring til fritidsbolig eller bolig tillates ikke.
- Tillates ikke isolert og innvendig kledd.
- Platting rundt naust tillates ikke.
- Reflekterende takmateriale skal ikke benyttes. Solceller tillates.
- Naust skal ha åpning mot sjøen for å dra båt ut og inn av naustet.
- Terreng foran naust skal være egnet til å dra båt ut og inn av naustet.

Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 3 naust. Tomt til enkeltnaust bør ikke overstige 80 m². Forholdet lengde/bredde for enkeltnaust bør være i området 1,5 – 2,0.

Småbåthavn

Alle småbåthavner skal ha tilstrekkelig bakareal og avfallsplan. Småbåthavner med slipp eller kran skal ha tilstrekkelig areal for å sikkert klargjøre et mindre antall båter, og kunne snu kjøretøy med båthenger. Der det er båtøpptrekk, oppstillingsplasser og/eller spyleplasser skal det utarbeides løsning som hindrer forurensning av grunn, sjø og/eller vassdrag. Det skal



utarbeides reguleringsplan for etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse* av eksisterende. Ved etablering av småbåthavn skal det utarbeides plan for avfallshåndtering. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

*Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser.

Vindkraft

Utbygging av vindkraft skal skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Det gis ikke tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene.

Vannkraftverk

Utbygging av vannkraft skal skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Utbygging av mindre vannkraftverk kan tillates uten reguleringsplan. Nødvendige tiltak for drift av eksisterende vannkraftverk kan tillates uten reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Deponi

Det kan ikke finne sted ny eller utvidet bruk til deponi, utover det som er gitt i eksisterende tillatelser, uten at området inngår i en reguleringsplan.

§ 2-5. Områder for råstoffutvinning

Det kan ikke finne sted ny eller utvidet bruk til råstoffutvinning, utover det som er gitt i eksisterende tillatelser, uten at området inngår i en reguleringsplan.

§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bygninger uten reguleringsplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Begrensninger for antall frittliggende bygninger uten reguleringsplan gjelder for hvert enkelt næringsområde. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere. Næringsområder med dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes entreprenør-, lager- og industrivirksomheter som generer mye trafikk.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.

§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål

I alle bebygde områder tillates mindre tiltak for nødvendig drift uten reguleringsplan. Ved vesentlig utbygging eller utvidelse av driften skal området inngå i reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsplan ved etablering av nye anlegg for fritids- og turismeformål. Der campingplasser anlegges på dyrkamark skal det i reguleringsplanen framgå hvordan området kan tilbakeføres til landbruksproduksjon ved opphør av campingplassen. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For campingplasser som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Varig bebyggelse kan oppføres i maksimalt 1 etasje, med maks mønehøyde 6 m.



- Fortelt i tre skal ikke ha være større enn 22 m² BYA. Bredden kan være inntil 3,5 m og lengden tilsvarende vognens lengde uten drag. Forteltet skal ikke overstige campingvognens høyde, men mønospiss kan være inntil 0,5 m høyere.
- Isolasjon i fortelt i tre kan ikke være brennbar.
- Platting utenfor fortelt i tre tillates bygd på inntil 15 m² BYA, med inntil 2,5 m bredde fra fortelt. Plattingen tillates inngjerdet med sprossegjerde inntil 90 cm høyt.
- Tett levegg tillates bygd ved den enkelte vognplass med inntil 1,8 m høyde og 5 m lengde.
- Fortelt og plattinger skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.
- Dersom campingvogn fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farge tilsvarer det øvrige spikerteltet.
- Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet, og skal godkjennes av campingplassseier.
- Grunnmur eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.

Fritids- og turistformål er utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter omfatter utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.

§ 2-8. Områder for idrettsanlegg

Ved alle eksisterende idrettsanlegg tillates mindre tiltak som fremmer formålet uten reguleringsplan. Ved etablering av nytt eller vesentlig utvidelse av eksisterende idrettsanlegg med tilhørende infrastruktur, skal området inngå i reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Støysonekart må utarbeides ved etablering av motorsportanlegg, skytebane og annen støyende idrettsaktivitet.

§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting

Ved alle eksisterende områder for tjenesteyting tillates mindre tiltak uten reguleringsplan. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Tjenesteyting er bygninger for teknisk infrastruktur, forsamlingslokaler, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, offentlig administrasjon m.m.

§ 2-10. Grav- og urnelund

Alle tiltak som er nødvendige for drift av gravplasser og urnelund, samt tilrettelegging for publikum er i tråd med formålet. Dette inkluderer tilstrekkelig med parkeringsarealer. Ved etablering av ny grav- og urnelund skal området inngå i reguleringsplan.

§ 2-11. Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

I området tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bolig- eller fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende



bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye bolig- eller fritidsboliger som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn hovedhuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig eller fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

For øvrig gjelder generelle bestemmelser for enten bolig eller fritidsbolig etter hva som blir søkt om i den enkelte sak. Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-12. Kombinerte bolig- og forretningsbebyggelse

På Enge ved Valsøyfjorden vil det være kombinert bolig- og forretningsbebyggelse. Dette omfatter både enkeltstående boliger og forretningsbygg og kombinerte bolig- og forretningsbygg. Det tillates ikke mer enn ett nytt frittstående bygg uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. For øvrig gjelder generelle bestemmelser for enten bolig eller fritidsbolig etter hva som blir søkt om i den enkelte sak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ligger traseer for teknisk infrastruktur som vann og avløp, elektrisitet, vei, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser m.m. Mindre omfattende tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Der det er benyttet spesifikke underformål i kartet skal det ikke tillates tiltak som hindrer bruk til underformålens intensjon.

§ 3-1. Havneområde

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan.

Ved etablering av nye havner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm.

§ 4. Grønnstruktur

Det skal prioriteres å bevare og videreutvikle eksisterende grønnstruktur med sammenhengende korridorer mellom bolig- og sentrumsområder, samt langs vassdrag. Trær og



annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal ivaretas. Der området er avsatt til et av underformålene for grønnstruktur, kan ikke tiltak og aktiviteter være i konflikt med underformålets intensjon.

§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

Områder som forvaltes i tråd med DNs handbok (30-2011) Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder. Dette omfatter:

- [Stamnesøya og Ytterøya friluftslivsområde](#)
- [Magerøya friluftslivsområde](#) og «[fristrand](#)»
- [Røstøya friluftslivsområde](#)
- [Knarrbukta friluftslivsområde](#)

§ 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging åpen for allmennheten er tillatt. Veilederen «*Garden som ressurs: Bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan- og bygningsloven*» skal legges til grunn ved vurdering av om tiltak er i tråd med formålet. Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til andre formål er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Alternativ plassering av tiltaket skal vurderes dersom dyrka jord kan bli berørt av et tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det skal være høy terskel for å bygge ned dyrka jord hvis det finnes tilfredsstillende alternativer, også for landbruksbygninger. Ved søknad etter PBL skal det foreligge landbruksfaglig uttalelse med behovsvurderinger.

Oppføring av midlertidige konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates ved søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten. Midlertidige konstruksjoner skal bestå av stedegne materialer og enkelt demonteres etter endt bruk. Terrenginngrep, støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke.

Følgende anses å være i tråd med begrepet «stedbunden næring» og kan tillates ved søknad:

- Skogshytte/hvilebu på maks 15 m² BYA dersom det påvises behov for skogsdrift eller gjeting av husdyr.
- Permanent jakttårn eller posteringsbu på inntil 3 m² BYA. Overkant gulv for jakttårn skal ikke være mer enn 4 meter over bakken.

Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål bør kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Jakt og skogsdrift til eget bruk inngår i denne bestemmelsen i begrepet «stedbunden næring».

§ 5-1. Seterbebyggelse

I områder med seterbebyggelse er det tillatt å gjenoppføre tidligere bebyggelse, med følgende krav:



- Plassering skal være på eksisterende tufter og utforming skal samsvare med fremviste fotografier av tidligere bebyggelse.
- Ytterveggene skal være av stående panel eller tømmer, eller en kombinasjon av disse.
- Vindusflatene skal være oppdelt.
- Platting, gelender og utkragede bygningsdeler tillates ikke.
- Setervollene tillates ikke tilplantet.
- Kulturlandskapet bør vedlikeholdes.
- Seterbebyggelse kan ikke fradeles.
- Øvrig ny bebyggelse i området skal skje adskilt fra den opprinnelige seterbebyggelsen. Det skal tas hensyn til opprinnelig bebyggelse i utforming og plassering.

§ 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF

Leilighetsbygg og rekkehus kan ikke etableres i LNF-områder uten reguleringsplan. Dette ut fra at denne typen bebyggelse har flere boenheter (3+) og ofte bryter med den karakter (skala) og det omfang som er ønskelig i LNF-områder.

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF for ny bebyggelse skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn og lokaliseringskriteriene nedenfor. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Nye boligeiendommer bør ikke overstige 1 daa. Det kan tillates nye boligeiendommer inntil 2 daa, der arronderingsmessige hensyn tilsier det.

Følgende lokaliseringskriterier bør oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, i LNF-områder:

- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Ved oppføring av ny bolig i LNF-områder skal det dokumenteres sikker skolevei. Der det ikke er gangavstand til skolen skal det dokumenteres sikker vei til nærmeste bussholdeplass eller annen etablert ordning for skoleskyss.
- Bebyggelse, med tilhørende adkomstvei, skal ikke ligge på dyrka mark, større sammenhengende områder med dyrkbar mark, eller på annen måte medføre driftsmessige ulemper for landbruket.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi. Der det er nødvendig skal ny kartlegging av naturtyper gjennomføres.
- Det skal innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten før det gis tillatelse til tiltak på ubebygde eiendom, herunder også søknad om fradeling.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres. Ingen tiltak er tillatt i registrerte aktsomhetsområder for naturfare, med mindre tilfredsstillende sikkerhet kan dokumenteres.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig vei, teknisk infrastruktur og øvrige byggegrenser fastsatt i plan.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag. Adkomstvei kan ligge nærmere innsjøer og vassdrag.



- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 10 meter fra driftsbygning i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan ligge nærmere driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Ny bolig- og næringsbebyggelse bør plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur og etablerte lokalsamfunn. Adkomst til ny bolig- og næringsbebyggelse bør lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørslers fra offentlig veg.

Med næringsbebyggelse menes det her etablering av næringsvirksomhet som tilleggsnæring til tradisjonelt landbruk. Eksempelvis utleiehytter eller matservering. For etablering av denne type næringsvirksomhet kan eksisterende driftsveger i landbruket oppgraderes til bilveg, ved søknad.

Særskilte bestemmelser for nye livsstilseiendommer inntil 5 daa.

For fradeling av eiendommer inntil 5 daa., med hensikt å etablere livsstilseiendommer, skal det først utarbeides en reguleringsplan. Kommunestyret skal innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for slike reguleringsplaner. Det skal settes vilkår om boplikt ved behandling av konsesjon.

Slike eiendommer bør ikke lokaliseres i områder hvor landbruket kan få utfordringer med å drifte nødvendig areal til forproduksjon. Lokaliseringskriteriene for boligbebyggelse i LNF-områder skal være utgangspunkt for utvelgelse av areal til denne type bebyggelse. I reguleringsplan skal dyrka og dyrkbar mark ligge som LNF-formål, boligbebyggelsen skal ha boligformål.

§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF for ny fritidsbebyggelse skal det legges særlig vekt på lokaliseringkriteriene nedenfor. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Ny fritidsbebyggelse bør lokaliseres i nærheten av etablerte områder for fritidsbebyggelse.

Følgende lokaliseringkriterier bør oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende fritidsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny fritidsbebyggelse, i LNF-områder:

- Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur.
- Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørslers fra offentlig veg.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig veg.
- Nye fritidseiendommer skal ikke overstige 1 daa.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Bebyggelse skal ikke ligge på dyrka eller dyrkbar mark.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi. Der det er nødvendig skal ny kartlegging av naturtyper gjennomføres.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan



ligge nærmere innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Særskilte bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse med enkel standard

Søknad om fritidsbebyggelse med enkel standard* kan tillates selv om søknaden ikke oppfyller alle lokaliseringskriteriene for adkomst og infrastruktur. I tillegg til ovennevnte lokaliseringskriterier, gjelder følgende kriterier for fritidsbebyggelse med enkel standard:

- Øvrige byggegrenser i kommuneplanen.
- Ny adkomstvei skal ikke etableres.
- Ny fritidsbebyggelse skal ikke være over 70 m² BRA.
- Samlet BRA på eiendommen skal ikke overstige 90 m² BRA.
- Ny fritidseiendom skal ikke være større enn 500 m².
- Ny bebyggelse skal lokaliseres i områder med lignende bebyggelse.
- Begrensninger på motorferdsel i utmark gjelder.

*Med «enkel standard» menes det at eiendommen ikke skal ha innlagt vann, avløp eller strøm via nettilknytning.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder

Alle tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven, og eventuelt forurensningsloven. Ved tiltak i sjø skal kulturminnemyndigheten uttale seg om eventuelle undersjøiske kulturminner, med mindre forholdet til kulturminner er avklart gjennom reguleringsplan.

Der området ikke er avsatt til et av underformålene for sjøområder kan ikke tiltak og aktiviteter være i konflikt med ferdsel, friluftsliv, natur, fiskeriinteresser eller forringe områdets kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

§ 6-2. Farled

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for større fartøy som ferdes på sjøen er ikke tillatt, uavhengig av arealformål i plan.

§ 6-3. Ferdsel

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for fritidsbåter som ferdes på sjøen er ikke tillatt.

§ 6-4. Område for fiske

I områder med arealformål fiske er kun aktiviteter som legger til rette for bruk av området til fiskeformål tillatt. Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur på bunn som kabler, fortøyninger o.l. ved alle aktiviteter.



§ 6-5. Akvakultur

Alle søknader om nyanlegg eller vesentlig endring av eksisterende anlegg må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

Alle nye akvakulturanlegg i sjø som etableres bør tilknyttes landstrøm. Dette gjelder også eksisterende anlegg som gjennomgår ny ordinær konsesjonsbehandling.

Akvakultur omfatter alle typer oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende. Det forutsettes at anleggene sine opphalertau skal trekkes inn til anlegget sine rammefortøyninger og at fortøyingsblåser skal være trukket nærmest mulig inn til anlegget. Dette av hensyn til generell ferdsel og sikkerhet, samt for å redusere arealet som anleggene legger beslag på.

§ 6-6. Småbåthavn

I områder avsatt til småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates. Hvis tiltak i sjø bare innebærer reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper eller mudring for vedlikehold, kan dette tillates uten at området inngår i reguleringsplan. Dette forutsetter at forholdet til annet lovverk er avklart. Det skal utarbeides reguleringsplan hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, for eksempel molo med steinmasser eller ny mudring i sjø. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For nye småbåthavner, og vesentlig utvidelse* av eksisterende småbåthavner, skal det utarbeides reguleringsplan. I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse. Disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften kan ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ved etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm, minimum ved én av gjesteplassene.

*Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser.

§ 6-7. Havneområde i sjø

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for manøvrering av fartøy som skal legge til havn er ikke tillatt.

§ 6-8. Naturområde i sjø

Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 6-9. Friluftsområde i sjø

Tiltak som legger til rette for friluftsliv og allmenhetens bruk av området kan tillates. Tiltak og aktiviteter som kan forringe områdetets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

§ 6-10. Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften og kommuneplanens bestemmelser til sikringssonen.



§ 7. Hensynssoner

§ 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann, herunder også nedbørsfelt til de private drikkevannskildene Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjønnavatnet

Der det er inngått privatrettslige klausuleringsavtaler med grunneier, og de privatrettslige avtalene er strengere enn bestemmelsene i kommuneplan, gjelder bestemmelsene i disse avtalene framfor bestemmelsene i kommuneplan.

Drikkevannet i Heim skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen.

Vegetasjon langs eksisterende vassdrag skal opprettholdes i henhold til vannressursloven, PBL, landbrukslovgivningen og øvrige bestemmelser i kommuneplanen.

Landbruksaktivitet:

- For alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal kravene vedrørende vannbeskyttelse i Norsk PEFC skogstandard følges.
- Skogeier, eller den som handler på skogeier sin vegne, skal skriftlig melde fra om alle avskjæringsgrøfter, grøfterensking, hogst for salg til industrielt formål og andre tiltak som kan medføre avrenning til vannkilden. Denne meldingen skal være kommunen i hende så tidlig som mulig, og senest tre uker før iverksetting av planlagte tiltak, jf. skogbrukslova. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelige hensyn som ivaretar drikkevannshensynet, jf. Norsk PEFC skogstandard. Kommunen vil med bakgrunn i meldingen drive veiledning og vurdere om det i særskilte tilfeller skal gjennomføres forebyggende tiltak, jf. skogbrukslova. Forebyggende tiltak kan være utvidelse av kantsone, etablering av fangdammer/sedimenteringsbasseng e.l.

Kommunens saksbehandling og tilsyn:

- For alle søknadspliktige tiltak etter PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket. Mattilsynet skal være høringspart for alle dispensasjoner, jf. PBL § 19-1. Innenfor sikringssonen kan det eksistere privatrettslige klausuleringsavtaler mellom det enkelte vannverk og grunneierne i området. Det er det enkelte vannverks plikt til å følge opp disse avtalene, og bekjentgjøre overfor kommunen hvis omsøkte tiltak ligger innenfor slik klausulert område.
- Områdene innenfor sikringssoner drikkevann bør prioriteres for tilskuddsordninger som er egnet til å bidra til redusert forurensningsfare og bedret vannmiljø.
- I sikringssonen skal kommunen utføre økt grad av tilsyn i medhold av PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen.

Oljeprodukter og kjemikalier:

- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av drikkevannet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Innenfor sikringssonen er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker.



Særskilte bestemmelser for sikringssonene Langvatnet, Staursetsetervatnet og Oternesvatnet (og Stormorrovatnet, om Rovatnet ikke bygges ut som vannkilde)

Lagring av drivstoff:

- Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 40 liter drivstoff per eiendom innenfor sikringssonen.

Landbruksaktivitet:

- Det tillates ikke nydyrking innenfor sikringssonen.

Motorferdsel:

- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på vannkilden, også på islagt vann. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder også på vann som har direkte avrenning til drikkevannskilden og som ligger innenfor sikringssonen.
- Der det er gitt tillatelse til motorisert ferdsel med snøskuter, tillates det rundt kilden kun strengt nødvendig kjøring langs skogsvei eller annen trasé godkjent av kommunen.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det tillates ikke nybygg eller utvidelse av boliger, fritidsboliger, næringsbygg eller landbruksaktivitet som gir vesentlig økt aktivitet i sikringssonen. Tilbygg i form av soverom, stue, platting e.l. kan tillates.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann.
- Det tillates ikke etablering av spredt avløp innenfor sikringssonen, og det gis ikke utslippstillatelser innenfor sikringssonen.
- Fritidsboliger som ligger innenfor 100 meter fra vannkilden skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av kommunen.

Forbud mot tilretteleggingstiltak som gir vesentlig økt aktivitet i hensynssonen:

- I hensynssonen er ikke tillatt å arrangere sportsstevner eller andre arrangement som samler store folkemengder. Dette gjelder ikke tiltak som merking av turstier for allmennheten e.l.
- Innenfor 100 meter fra selve drikkevannskilden er det ikke tillatt å gjennomføre tilretteleggingstiltak for camping-, telt- eller grillplasser for allmennheten.

Restriksjoner innenfor 50 meter fra vannkant til selve drikkevannskilden:

- Hund skal holdes i bånd, og avføring fra hund skal samles opp og bringes ut av området.

Bading og vannsport:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt i Oternesvatnet, Langvatnet, Staursetsetervatnet og Staursetelva (innenfor hensynssonen).

Særskilte bestemmelser for sikringssone Rovatnet

Lagring av drivstoff:

- Det er forbudt å lagre drivstoff i nedgravde tanker. Det tillates å oppbevare inntil 3500 liter per drivstofftank innenfor hensynssonen. Tanker skal være lett tilgjengelige for inspeksjon. Alle lagringstanker over 40 liter skal plasseres slik at lekkasjer fanges opp i tett kar som er dimensjonert slik at det kan fange opp alt innhold i lagringstanken.

Landbruksaktivitet:

- Nydyrking i sikringssonen kan tillates. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at nydyrkingen gjennom avbøtende eller kompensierende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvaliteten på lang sikt, og at risiko for



akutt forurensning ikke økes vesentlig. Som vilkår for nydyrking kan det stilles krav om for eksempel håndtering av avrenning, etablering av fangdammer e.l., jf. forskrift om nydyrking § 4.

- Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp i forbindelse med nydyrking.
- Gjødsling kan gjennomføres i henhold til landbrukslovgivningen, herunder forskrift om organisk gjødsel.

Motorferdsel:

- Det er ikke tillatt å benytte kjøretøy over ATV størrelse på islagt drikkevannskilde.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det kan tillates etablering av ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor sikringssonen. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at bebyggelsen gjennom avbøtende eller kompenserende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvalitet på lang sikt, og at risiko for akutt forurensning ikke økes vesentlig. Risikovurderingen skal omfatte hele livsløpet til tiltaket, herunder byggeperiode, drift og avvikling.
- I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en egen HMS-plan som beskriver rutiner og tiltak som forhindrer eventuelle utslipp og avrenning av olje og annen forurensning under byggeperioden.
- Vilkår for byggetillatelse skal være at overvann infiltreres på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til egen eiendom, og at det ikke tillates overvann punktutslipp direkte til vannkilden eller vassdrag som drenerer direkte til drikkevannskilden.
- Utslipp fra bebyggelse skal føres til godkjent utslippsløsning som ikke gir bakterieutslipp til drikkevannskilden. Det skal settes vilkår om at eiendommen tilknyttes kommunalt avløpsanlegg der det er etablert i området, eller hvis det etableres på et senere tidspunkt. Utslippsløsning skal være på plass før brukstillatelse gis. Godkjenning av avløpsløsninger skal være i henhold til avløpsplan for Rovatnet.

For nye/endrede landbruksbygninger:

- Det skal opparbeides tilfredsstillende areal for lagring av grovfôr/rundball både til nytt og gammelt fjøs, jf. retningslinjene for slik lagring i kommuneplanens arealdel og landbrukslovgivningen.
- Håndtering og lagring av organisk gjødsel skal skje i henhold til gjødsselforskriften og øvrig landbrukslovgivning. Pumping av gjødsel skal utføres på en slik måte at avrenning til bekk/vassdrag hindres.

Særskilte bestemmelser gjeldende i sikringssonene for Vennastranda og Fjærli

Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø

I hensynssoner for viktige kulturverdier og kulturmiljø skal områdets særpregede miljø søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene blir ivaretatt.

§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven

Områder som er båndlagt etter naturvernloven hvor inngrep som strider med forskrift for området ikke er tillatt. I Heim kommune omfatter dette:

- Vinnstormyra naturreservat



- Røstøya naturreservat
- Rennsjølia naturreservat
- Grønkjølen naturreservat
- Stokkjølen naturreservat
- Reitvågen naturreservat
- Rødmyra naturreservat
- Kallset naturreservat

§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven

Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme automatisk fredede kulturminner er ikke tillatt uten gitt tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 7-5. Faresone høyspenning

Ved etablering av bygginger eller uteområder beregnet for varig opphold innenfor faresone høyspenning skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering eller utvidelse av høyspentanlegg/transformatorstasjoner i nærheten av eksisterende bebyggelse eller uteområder beregnet for varig opphold. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 7-6. Faresoner ras, skred, flom, radon og annen naturfare

For hensynssonene H310 og H320 gjelder bestemmelsen for flom, skred, ras og annen naturfare i § 1-5. Hensynssoner for flom og skred i bratt terreng er angitt i «Temakart flomfare» og «Temakart ras- og skredfare», dato (29.06.2023).

§ 7-7. Faresone kvikkleire

I hensynssone H310_1 er ingen tiltak etter PBL, som krever grunnarbeid/terrenginngrep, tillatt uten søknad. Dette innebærer også tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, jf. PBL § 20-5. Ved søknad skal sikkerhet mot kvikkleireskred dokumenteres.

§ 7-8. Faresone skytebane

Innenfor faresone for skytebane kan det ikke tillates bebyggelse eller annen aktivitet som er til hinder for den primære aktiviteten som skal utøves i området.

Før det tillates bygge- og anleggstiltak innenfor faresone skytebane, må det foretas en vurdering av støy og sikkerhet fra aktiviteten på skytebanen. Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen kan kun tillates dersom søker kan dokumentere tilfredsstillende støyforhold og tilstrekkelig sikkerhet.

§ 7-9. Hensynssone støy

Både gul og rød støysone er inkludert i hensynssone for støy. For tiltak som berøres av hensynssone for støy henvises det til § 1-5 underpunkt *Støy, støv og annen forurensning*.



§ 7-10. Sikringsone fortøyninger for akvakulturanlegg

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillates. Tiltak og aktiviteter som kan medføre skade på fortøyninger for akvakulturanlegg er ikke tillatt



Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune

Følgende reguleringsplaner er vist med detaljeringszone i kommuneplanens arealdel:

PlanID	Plannavn
15711996002	Røe industriområde
15712003001	Betna
15712004003	Furukammen boligfelt
15712004005	Halsa motorsportsenter
15712004007	Gjengstøbugta hytteområde
15712004010	Strand hytteområde
15712004011	Strandvågen 39/2
15712005002	Boligområde Henna
15712006002	Stokke 120/15
15712007002	Englia 115/1
15712007003	Engdal hyttefelt 126/2
15712007005	Valsøya 109/6
15712007006	Fossdalen
15712008001	Reiselivsbygg på 114/103 i Valsøybotn
15712008002	Enerhaugen hyttefelt – Henna
15712008004	Konferansesenter på deler av 117/3 i Halsvika
15712008006	Geilneset 17/5
15712009001	Valsøytunet
15712009002	Hytteområde på 18/1 - Smørøyet
15712009004	Rodal Småbåthavn
15712011002	Hyttefelt på Rognskog
15712012003	Kjøløya
15712013001	Utvidelse av Trøa
15712014001	Stokkjølen steinbrudd
15712015003	Storvika Hyttegrend
15712016003	Betten-nesset
15712016004	Otnes - Detaljregulerings for bryggerhus
15712018001	Rendal Tømmerkai
15712019002	Lerøy Aakvik Rogn og Stamfisk AS
16121991001	Sødal steinbrudd
16121994001	Vaagan hytteområde
16121996003	Rapet
16121999001	Gang- og sykkelveg Bugen/Køra
16122000002	Taftøy industriområde
16122001003	Huslia
16122001004	Asplisetra Dyrbendlivatnet (2001)
16122002001	Oppsal
16122002002	Vinddalstjønnå
16122002003	Snekvik
16122002006	Totland gnr.46 bnr.45



16122003001	Årføret gnr.35 bnr.5
16122004001	Taftøy Næringspark
16122005001	Oldervika
16122005002	Stammesdalen
16122005003	Heimsjøvågen gnr 32 bnr 3
16122006001	Fjellsenden (2006)
16122006002	Bukta (2006)
16122006004	Vedberget
16122006006	Vinje kirke
16122007001	Kvervosen
16122007002	Reguleringsplan for eiendommen Gnr.46/Bnr.32 hella
16122007003	Lillevik/Tverrevkkaugen
16122007004	Småbukta
16122008002	Stavnesli
16122008003	Vessesetra og Kattuggelloftet
16122009001	Hemne Kirkegård
16122009002	Avlesbugen
16122009004	Fagervika
16122009005	Heimsjøhaugen
16122009007	Vervet
16122009008	Skoglund
16122009009	Storhallaren
16122009010	Del av Reguleringsplan for Kvervosen
16122010001	Taftøyan hytteområde
16122010002	Ytre Leirvik
16122010005	Kåsen og Seterhaugen
16122010007	Nesvatnet boligfelt
16122010008	Årførstranda, del av gnr 35, bnr 15
16122010009	Reguleringsplan for eiendommen gnr. 127, bnr. 2 m.
16122011001	FV680 - Rovatnet - kurveutbedringer
16122011002	Stammestrøa
16122013004	Bugen verft
16122014002	Strandpromenaden
16122015004	Aae grustak
16122016002	Tunbakken
16122016004	Aqua Gen AS
16122017003	Vollanekra
16122017004	Lerøy Midt - Belsvika
16122017005	Wesselekra
2020002	Skograndstien
2020004	Sørvågen hyttefelt
2021002	Utbyggingsområde ved E39 Klettelva
50112016003	Dalemskjølen masseuttak
50112017002	Kynnsvikbugen
50112019002	Alstad pukk



50112019004	Haukvika Vest
50122006002	Selnes gnr 94 bnr 1 og 3
50122009003	Berdal (2001)
50122009009	Skårild, Masseuttak og skifterbrudd, gnr. 89 bnr.
50122019001	Smoltfiskanlegget Skårilla gnr. 89 bnr. 3 fnr. 1 m.

Følgende reguleringsplaner er ikke vist med detaljeringszone i kommuneplanens arealdel:

PlanID	Plannavn
157119740002	Saltbuneset boligfelt
157119760002	Fjærvika hyttefelt I
157119760003	Rabben hyttefelt
157119770001	Kippervika hyttefelt
157119780001	Engdal boligfelt
157119780002	Liabø I
157119790001	Halsahagen boligfelt
157119790002	Våglandshaugan
157119790003	Knarrbukta hytteområde
157119800001	Fjellet
157119810001	Hjeldnes boligfelt
157119810003	Hytter i område ved Reinslivatnet
157119820001	Kleivset industriområde
157119820003	Haugan boligfelt
157119830002	Valsøybotn Øst
157119840001	Valsøybotn Vest
157119840003	Otneselva hyttefelt
157119840004	Hytteområde kaldbergnaustan
157119850001	Fjærvika hyttefelt II
157119850003	Industriområde Fætten
157119870001	Geilen hytteområde
157119870002	Landvegen industriområde
157119870003	Fjærli boligfelt II
157119870004	Gang-/sykkelveg Halså FK – Åssletta
157119870005	Trøa
157119870006	Litllia hytteområde
157119880001	Halsanaustan
157119900001	Haltbakk hyttefelt
157119900002	RV71 Veg- og brusamband Valsøya, Parsell Helstholmen-Stokke
157119910001	Vågland industriområde
157119910002	Liabø III og II
157119910003	Einen Hyttefelt
157119920001	Korsnes hyttefelt
157119920003	Rånnavatnet hyttefelt
157119920004	RV71 Veg- og brusamband Valsøya, Parsell Hestnes-Hestholmen
157119940001	Reg. plan Otnesbugta



157119960001	Halsanaustan industriområde
157119970002	Fjelltak Stavråa
157120010001	E39 Betna
157120010002	Boligtomter i Kalvtrøa på Valsøya
157120020002	E39 Renndalen - Sør-Trøndelag gr.
157120030002	Reguleringsplan for Haltbakken bustadsområde i Valsøybotn
157120030003	Klevset hytteområde 22/2
157120040002	Stokkjølen steinbrudd
157120050001	E39 Betna - Gjengstøa
157120070001	Reguleringsplan for gnr/bnr 122/41
157120080007	E39 ved Renndalen
157120090003	Hytteområde 38/3 Skålvik
157120100001	E39 Leirvika - Rendalen
157120100002	E39 Stokkjølen - Renndalen
157120120002	Rendal fergekai
157120130002	Halsa fergekai
157120140003	E39 Klettelva - Otneselva
157120140004	E39 Otneselva - Hestnes
157120160001	E39 Betna - Klettelva
16121962001	Skeiet
16121966001	Eiendommen Spjøtvold
16121966002	Reguleringsplan Haugen
16121968001	Bugen 1 (1969)
16121970001	Reguleringsplan Haugen Skogrand
16121971001	Boligområde Vinje gård
16121971002	Støa
16121975001	Vitsøøra
16121976001	Taftø strandplan
16121976002	Stammesbugen strandplan
16121978001	Strandplan Årføret 1
16121978002	Strandplan for Bjørkneset
16121978003	Strandplan Kvervosen
16121979001	Reguleringsplan Haugen Skogrand område Grendahus
16121979002	Hellandsjøberget
16121980001	Reguleringsplan Grøtnes
16121981001	Eide boligfelt
16121981002	Bugen 2 (1982)
16121982001	Heimsjøen boligfelt
16121982002	Gjengstø boligfelt
16121984001	Løvbukta hytteområde
16121985001	Belsvik hytteområde
16121986001	Storøya
16121986002	Skogrand
16121987001	Sagneset boligfelt
16121988001	Sperillneset hytteområde



16121989001	Heimsvågen ytre gnr 31 bnr 9
16121990001	Belsvik II hytteområde
16121991002	Grindbakken
16121992001	Ytterheimsvågen gnr.32 bnr.2
16121992002	Vollan gård (1992)
16121993001	Kårøyen hyttområde
16121994002	Gjengstø hytteområde
16121995001	Vessesetra og omkringliggende område
16121995002	Bugen 2 vestre
16121996001	Bjørkøylia boligfelt (1996)
16121996004	Stølan
16121997001	Skoletrøa
16121997002	Belsvik søndre gnr. 40 bnr. 1
16122001001	Langstranda
16122001002	Tevatnet
16122002004	Vollan
16122003002	Bjørnslia/Høgberga
16122003003	Strand
16122005004	Støllia
16122006003	Heim kirkegård
16122006005	E39 Staurset MR-grense
16122008001	Stølan (Vesseseterveien)
16122008004	Mushaugsetra
16122009003	Gang- og sykkelveg Vinjeøra
16122010003	E39 Vinjeøra- Staurset
16122011003	Reguleringsplan E39 Vinjeøra- Haukvika vest
16122012002	Øragata 21 (2015)
16122012004	BELSVIK GNR.40 BNR.92 M.FL.
16122013003	Aqua Gen AS (2013)
16122013005	Reguleringsplan E39 Stormyra-Vinjeøra
2021001	E39 Stormyra-Barhalsen
50112019003	E39 Barhals-Staurset
50121976001	Strandplan Berdal (1977)
50121977001	Hyllberget boligfelt 1
50121985001	Hyllberget boligfelt 2
50121995001	Skårild hytteområde (1995)
50122011001	Forren, del av gnr 97 bnr 1



Heim kommune

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Klokkergarden boligfelt, 6684 Valsøyfjord			105	40	Tomt 16
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	23.3.77	dato 13.4.77	sak	27/77
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Oddbjørn Stivold	6687 Enge				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Oddbjørn Stivold	6687 Enge				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
A/S Trønderhus v/Arne Buan	7060 Kløbu				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Enge

den 2.5.1978

Erling Stulung
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ordre: **72268**



Eiendom: **5055-305/40/0 Andel 0**

Slettavegen 27

6687 Valsøyfjord

K50550006 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

HEIM_KOMMUNE, 11.02.2025 20:37:

Leveret til kunde

Ab. gebyr vann årlig: 3 648 kr

Forbruksgebyr vann målt forbruk, pr m3: 29,29 kr

Ab. gebyr avløp årlig: 2 154 kr

Forbruksgebyr avløp målt forbruk, pr m3: 23,83 kr

Feiing bolig 1 røykkanal 3. hvert år: 574 kr

Eiendomsskatt: 3 981 ,-



Eiendomsinformasjon

Kommune: 5055 HEIM
Matrikelnummer: 5055-305/40/0/0
Adresse: Slettavegen 27, H0101
6687 VALSØYFJORD
Siste tilsyn: 07.12.2023

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 3435

Konstruksjon Element
Siste feiing 20.06.2022

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.1977	Ukjent	Ukjent



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	18.05.2020	Bomtut	0	0
Feiing	20.06.2022	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Heim brannvesen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Postadresse

Heim brann og redning
Trondheimsveien 1
7200

Hovedkontor

Trondheimsveien 1

Kontakt

forebyggende@heim.kommune.
no
72460000

Oversiktskart



Adresse: Slettavegen 27, 6687 Valsøyfjord

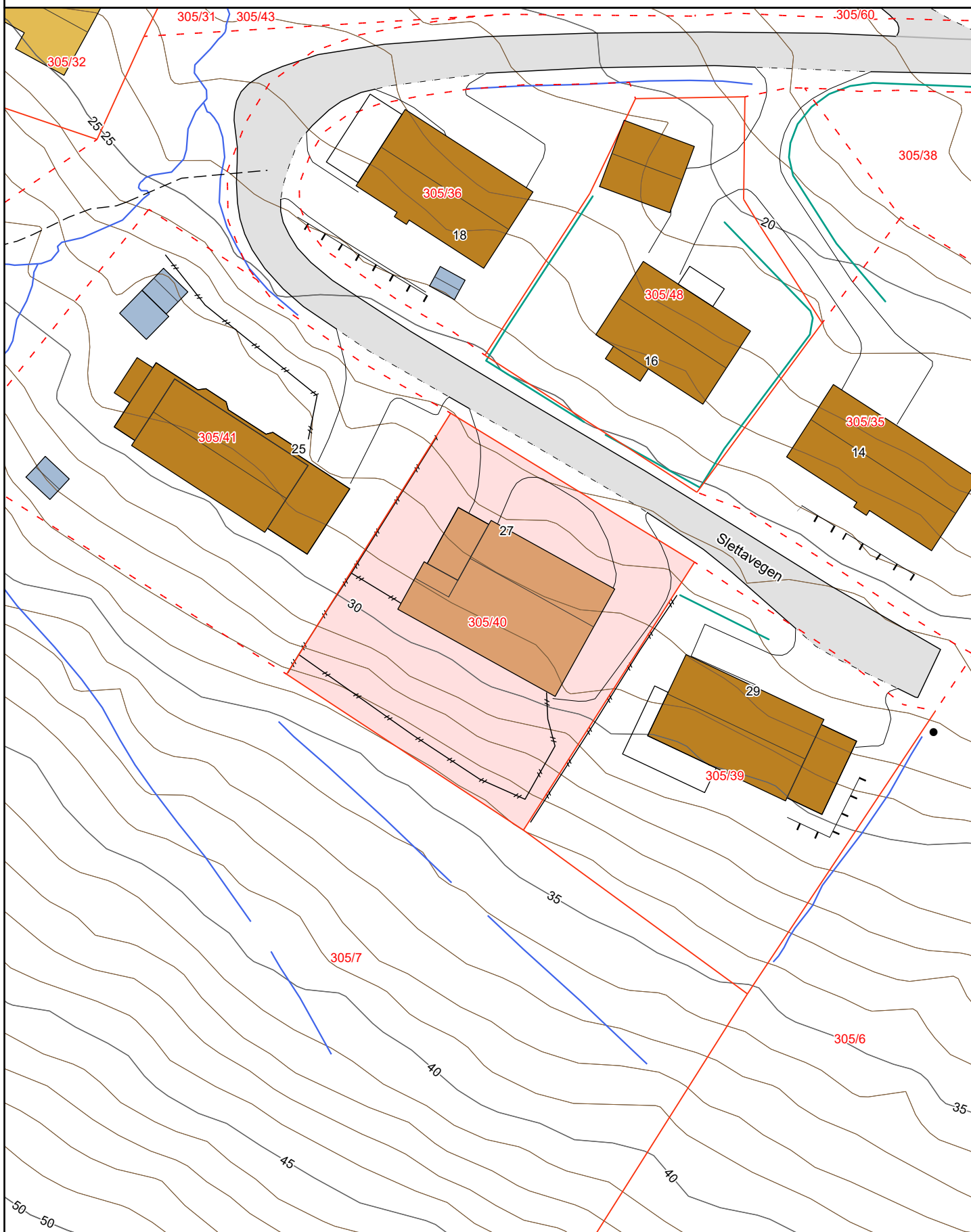
Gnr/Bnr: 5055/305/40/0/0

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 849 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 10.02.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Slettavegen 27, 6687 Valsøyfjord**

Gnr/bnr: **5055/305/40/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 849 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 10.02.2025

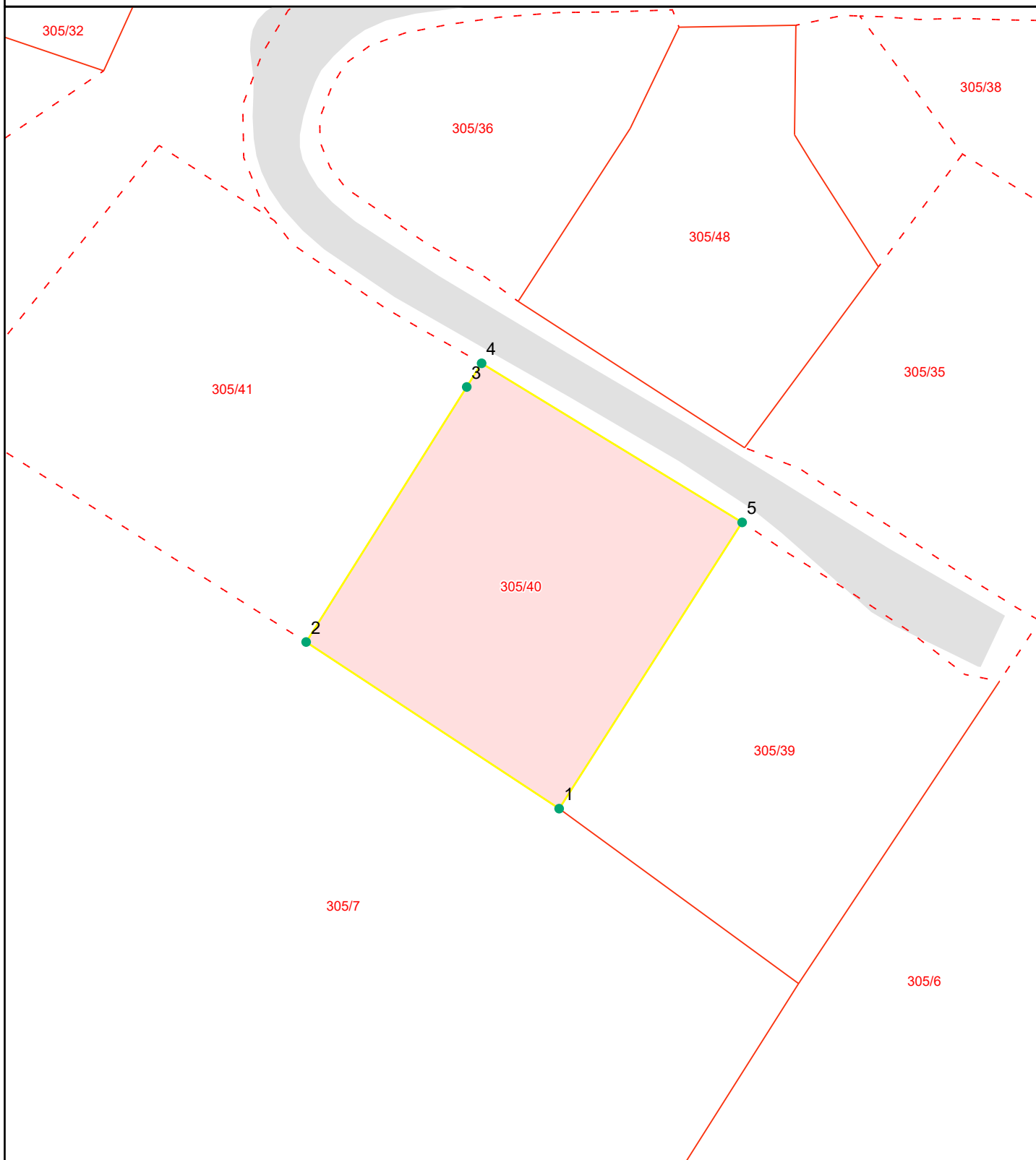


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 849 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7016499.65	173223.9	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.71	0
2	7016514.9	173200.76	Jord	Stein med kors og vitner	GPS Fasemåling RTK	10	27.57	0
3	7016538.23	173215.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.56	0
4	7016540.39	173216.81	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	27.92	0
5	7016525.84	173240.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.08	0

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
KLOKKERGÅRDEN BOLIGFELT, HESTNES, HALSA KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense, innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

I området kan oppføres bolighus - kun med 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget tilsier det og etter bygningsrådets skjønn, kan huset oppføres med underetasje (sokkel) i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningens høyde må ikke overstige 5 - fem - meter over ferdig planert terreng.

§ 4

Garasje skal oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstilling plass på egen grunn for 1 bil.

Fellesgarasjer oppføres innen avsatt område etter samråd med bygningsrådet.

§ 5

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerde langs offentlig veg skal ha minimum 2 - to - meters avstand fra effektiv vegkant.



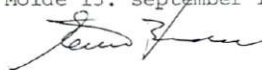
§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halså kommune

Stadfestet i Molde 13. september 1974

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Einar Jansen', written over the typed date.



Orkanger, 10.02.2025

KOMMUNE	5055	GNR	305	BNR	40	FNR	0	SNR	0
EIER	Fjelnset Eirik Strand								
EIENDOM/GATE	Slettavegen 27								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	4728,13	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.04.2025	
Neste forfall	20.02.2025	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	1182,03	

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	0,00
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	0,00

Ordre: **72268**



Eiendom: **5055-305/40/0 Andel 0**

Slettavegen 27

6687 Valsøyfjord

K50550007 Restanser og legalpant

KRISTINE.KILVIK@HEIM.KOMMUNE.NO, 10.02.2025 10:02:

Levert til kunde

Ingen restanser på kommunale avgifter/legalpant. Neste fakturering vil skje i løpet av denne uka. Uke 7.

Renovasjon faktureres fra ReMidt IKS.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Slettavegen 27, 6687 VALSØYFJORD

 HEIM kommune

 gnr. 305, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 20704-1513

Referansenummer: FS8877

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS


Medlem av
Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje
Støpt plate, støpte kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Overbygget terrasse på terreng ved inngang. Veranda i 2. etasje med utgang fra stue. Bod i bakre del av veranda.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2006 på baksiden over tilbygg med trefiber undertakplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og det er montert nytt undertak på forsiden av boligen i 2021. Faglært arbeid utført av K. Lervik AS.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

På baksiden er det sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Ble montert ca. 2006

I front av boligen er det sorte aluminiums takrenner, nedløp og snøfangere. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Alt er skiftet 2021 av K. Lervik AS

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår av bolig og tilbygg fra 2006. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med etterisolering ny vindtetting, ny verandadør og nye vindu.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Faglært arbeid utført 2021 av K. Lervik AS

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon på tilbygg. Synlig ventilering i raftekasser ved overgang tak/vegg. Sperrekonstruksjon tilbygg er montert ca. 2006

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 på soverom og gang/tv-stue i 1. etasje. Vinduer på kjøkken fra 2007. Vindu på bad med blyglass er av ukjent alder.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass i underetasje som ble montert i 2019 som egeninnsats.

I front av bolig 1. etasje er det malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021 som ble skitet sammen med veggen av K. Lervik AS

Bygningen har malt verandadør i tre fra 2016 montert som egeninnsats på stue og fra 2021 på soverom i 1. etasje. Montert av K. Lervik AS

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke.

Rekkverk i PVC og lys i hovedstolper med stående spiler. Høyde rekkverk er målt til 100 cm. Det er montert avrenningsplater i gulv med avrenning til takrenne i front.

Terrasse bygd på terreng med Royal impregnert terrasedekke. Trapp og repo i tre til veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2016.

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg under trapp. Det er målt 11%. Ingen forhøyde fuktavvik. Det er åpen mur i bod.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv som har tilgang fra hver side av boligen

Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom underetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura kan fremlegges

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater, himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.

80 cm servantskap med laminert benkeplate med toppmontert vask og speil med lys. Dusjvegg med dør og vegghengt toalett. Slett vaskeromsinnredning fra IKEA med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.

180 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speil, 2 overskap, 2 høyskap, badekar, dusjnise med 2 dusjer og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre eikegulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater med spotter på stue og spottskinner på kjøkken. Utgang til veranda fra stue. Vedovn på stue.

Heltre malte kjøkken Norsk Skifertre AS, heltre benkeplate med underlimt 1 1/2 vask og avrenningsbeslag. Steinplate på kjøkkenøy med 2 nedfelte Induksjonstopper. Mekanisk avtrekk over kokesone. Kjøøl/fryseskap, integrert kaffemaskin, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2006 og 2021. Det er besiktiget i på vegg i på teknisk rom. Vannsikkerheten på teknisk rom er ivaretatt med vannføler tilkoblet vannstoppventil.

Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil i inspeksjonsluke på bad i underetasje.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår i bod og på teknisk rom. Rør på bad i underetasje er fra 2021 og på bad i 1. etasje fra 2006.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler i vegg OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter + 120 liter til gulvvarme.

Produksjonsår: 2004

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling

- Vannsikring er ivaretatt med vannføler på gulv.

Det er montert vannbåren gulvvarme på bad, stue/kjøkken og gang/tv-stue i 1. etasje. på bad i underetasje. Styres via oppvarming fra varmtvannsbereder.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringssskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg. Brannmeldere i underetasje hall m/trapp og på 2 soverom. I 1. etasje på stue/kjøkken og gang/tv-stue. Brannslukker fra 2016 på soverom i underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Dreneringen er fra 1978 på hovedhuset. Det er gravd ut for tilbygg i 2005/2006. Skiftet grunnmursplast og drenering mot Slettavegen 29 i 2021 ifb. oppgradering av bad i underetasje samt nytt vanninntak. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betongstein på tilbygg. Etterisolert og pusset vegg mot Slettavegen 29 i 2021 ifb. oppgradering av bad i underetasje samt nytt vanninntak. Det ble da også montert ny drening og grunnmursplast. Forstøtningsmurer er av naturstein. Skrånende tomt som er beplantet med plen busker, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Ovenfor tomten er det under bygging ny E39 hvor det også legges nye avløpsgrøft som reduserer vannpresset på boligen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 10.03.1977 for opprinnelig bolig. Tegninger over tilbygg er ikke datert.
 - Underetasje: Hobbyrom er endret til soverom/garderobe, mat og bod er slått sammen til en bod. Kott er teknisk rom/bod. Garasje er ikke opplyst med rom betegnelse på tegninger. Ikke noe krav til å søke bruksendring
 - 1. etasje: Gang, trapperom og kontor er slått sammen til ett felles rom på tegninger fra tilbygg. Utvendig bod er synlig på fasadetegninger og ikke angitt på plantegninger. Ikke krav til å søke noe bruksendringer.
 - Det foreligger ingen tegninger eller informasjon om tilbygget veranda i 1. etasje fra 2023
 - Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg hos kommunen. Lovligheten vedrørende tilbygg og veranda må undersøkes nærmere med kommunen
 - Ferdigattest fra byggeår er gitt 02.05.1978

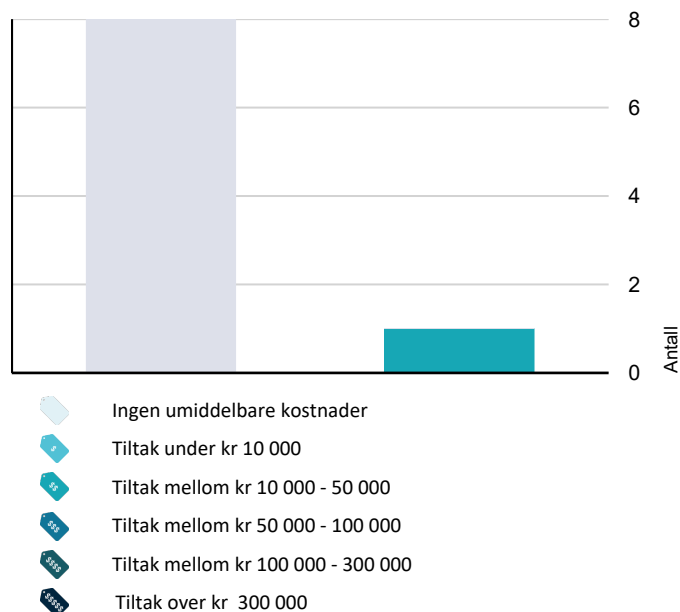
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 02.05.1978

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg av bolig med nytt bad, utvidelse av hall med trapp og utvidelse av kjøkken/stue med nyt kjøkkeninnredning. Arbeid utført av tidligere eier
2016	Modernisering	Satte inn ny vedovn i stue. Utført som egeninnsats. Ikke endret på røykinnføring.
2021	Modernisering	Ny takteking og undertak på forsiden av boligen. Faglært arbeid av K. Lervik AS
2021	Modernisering	Etterisolerte vegg i front, ny vindsperre, ny kledning og nye vinduer. Faglært arbeid av K. Lervik AS
2021	Modernisering	Lagt inn ny hovedvannledning og monterte ny hovedstoppekrane. Ny ledning fra kommunal ledning.
2021	Modernisering	Etterisolerte grunnmur og skiftet drenerør mot Slettavegen 29.
2021	Modernisering	Bygde nytt bad i underetasje. Faglært arbeid av K. Lervik AS, Belsvik Elektro AS og Bt Bygg & Rør AS.
2022	Modernisering	Monterte elbillader i garasje. Faglært arbeid utført av Sagli Elektro AS
2023	Modernisering	Satte opp ny veranda i 1. etasje. Utført som egeninnsats.
2023	Modernisering	Etablerte parkeringsplass, natursteinsmur i front av bolig med drenerende masser under terrasse. Faglært Austad & Bjerknes AS
2024	Modernisering	Ny terrasse i underetasje. Utført som egeninnsats.
2025	Modernisering	Ny installasjon på ett soverom i underetasje. Faglært arbeid av Belsvik Elektro AS
2025	Modernisering	Utbedringer utført etter befaringen. Kommentert på hvert aktuelle sjekkpunkt under konstruksjoner. Utført som egeninnsats med unntak av elektro.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater fra 2006 på baksiden over tilbygg med trefiber undertaksplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noe rust på plateskjøter og taksruer

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å ta lokal utbedring på plateskjøter og taksruer for å øke takets levetid.

Tilstandsrapport



Oversikt takteking



Oversikt takteking



Noe rust i plateskjøter og på skruer.

TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og det er montert nytt undertak på forsiden av boligen i 2021. Faglært arbeid utført av K. Lervik AS. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 3 Nedløp og beslag

På baksiden er det sorte aluminiums takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Ble montert ca. 2006

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

- I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.

- Informasjon hentet fra TEK 97 § 7-45. Nedfall fra byggverk

Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klima-tiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned.

Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt beslag på baksiden som er montert 2006. Mangler snøfangere

TE 1 Nedløp og beslag - 2

I front av boligen er det sorte aluminiums takrenner, nedløp og snøfangere. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Alt er skiftet 2021 av K. Lervik AS

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår av bolig og tilbygg fra 2006. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Mangel av musesperre gjelder tilbygg
- Liten råteskade i ett bord ved vindu/verandadør på stue

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Musesperre må etableres.
- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.

Tilstandsrapport



TE1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med etterisolering ny vindtetting, ny verandadør og nye vindu. Fasade/kledning har stående bordkledning. Faglært arbeid utført 2021 av K. Lervik AS



TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrekonstruksjon på tilbygg. Synlig ventilering i raftekasser ved overgang tak/vegg. Sperre konstruksjon tilbygg er montert ca. 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Eldre fuktmerker i underpanel/undertak over stue
- Fuktmerker i utvendig bod som følge av feil utførelse ved overgang mellom bod og bolig vedrørende beslag.
- Loftsluke er ikke isolert og har ingen lås, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Selger opplyser at tak og undertak i front ble skiftet grunnet lekkasje i 2021 som samsvarer med synlig fuktmerker i undertak over stue på kryploft. Ingen fukt på befaringdagen.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende loftsluke, men en oppgradering vil kunne sikre mot varmetap og mulig støv ned i boligen. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Etter befaringen har selger utbedret overgang på beslag/tak utvendig ved bod/bolig med nytt beslag og sikret at vannet renner ned via utvendig taktekking.



Loftsluke på soverom



Eldre fuktmerker i underpanel over stue. Nytt tak er montert som følge av lekkasje og årsak er utbedret. Isolasjon er lagt tilbake på befaringsdagen av selger



Fuktskader på undertak og sperre ved overgang mellom bolig og tilbygget bod på baksiden av boligen. Synlig fra bod.
Årsak er utbedret etter befaringen med nytt beslag for å sikre avrenning via utvendig taktekking



Fuktskader på undertak og sperre ved overgang mellom bolig og tilbygget bod på baksiden av boligen. Synlig fra bod.
Årsak er utbedret etter befaringen med nytt beslag for å sikre avrenning via utvendig taktekking.
Bilde tilsendt av selger.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005 på soverom og gang/tv-stue i 1. etasje. Vinduer på kjøkken fra 2007. Vindu på bad med blyglass er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken og tv-stue



Vindu på soverom. Noe værslitasje

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass i underetasje som ble montert i 2019 som egeninnsats.
I front av bolig 1. etasje er det malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021 som ble skitet sammen med veggen av K. Lervik AS

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Vindu på stue



Vindu på soverom



Vinduer i underetasje

TG 1 Dører

Bygningen har malt verandadør i tre fra 2016 montert som egeninnsats på stue og fra 2021 på soverom i 1. etasje. Montert av K. Lervik AS

Tilstandsrapport



Dør med utgang fra soverom til veranda.



Dør med utgang fra stue til veranda

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke.

Rekkverk i PVC og lys i hovedstolper med stående spiler. Høyde rekkverk er målt til 100 cm. Det er montert avrenningsplater i gulv med avrenning til takrenne i front.

Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Bilde viser avrenningsplater sett fra terrasse i underetasjen. Etter befaringen har selger montert nedløpsrør.

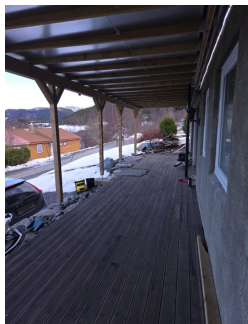
TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med Royal impregnert terrassedekke.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper

Trapp og repo i tre til veranda.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

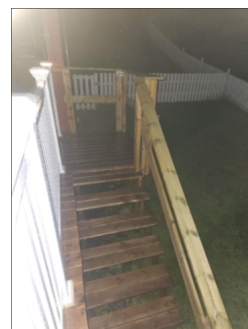
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Trapp fra veranda. Bilde tatt på befaringdagen



Bilde tilsendt av selger etter utbedring av dekke og montert rekkverk med håndløper

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Kjøkken/stue har heltre 20 mm gulv i eik.

- Selger har utbedret etter befaringen lister ved verandadør i 1. etasje, montert nye lister på dør og ny dør på soverom i underetasje. I tillegg er det montert plate på vegg og i himling ovenfor sikringsskap i bod/teknisk rom.

- Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang/tv-stue. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

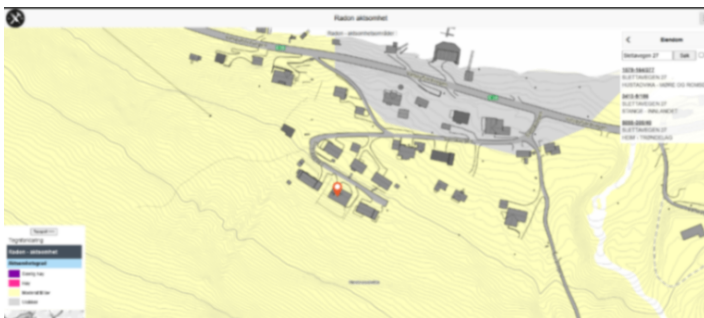
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
 - Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vedovn

TC 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av innforet yttervegg under trapp. Det er målt 11%. Ingen forhøyde fuktavvik. Det er åpen mur i bod.



Kontroll av innforet yttervegg under trapp. Det er målt 11%. Ingen forhøyde fuktavvik Ingen synlig saltutslag eller fukt ved kontroll mot bakvegg i bod

TC 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv som har tilgang fra hver side av boligen
- Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen. Vi anbefaler at du som huseier tar en titt ned i krypkjelleren din 1-2 ganger i året.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversikt krypkjeller



Selger har tettet åpning i stubbeloftsplate og festet plate etter befaringen.
Bilde tilsendt av selger

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tett trapp med teppe i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

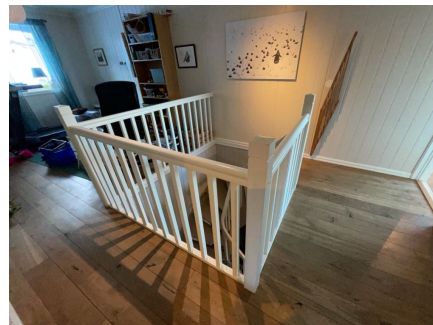
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp sett fra underetasje



Trapp sett fra 1. etasje

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

- Alle dører og karmen i underetasjen er fra 2024-2025

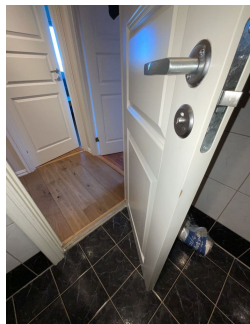
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade på dørbblad til bad i 1. etasje

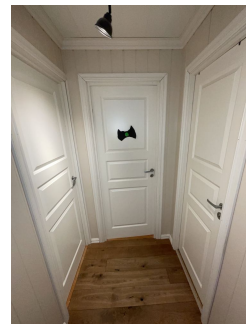
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Etter befaringen har selger skiftet dør inkl. karm til soverom i underetasje som ikke var skiftet ved befaringen.

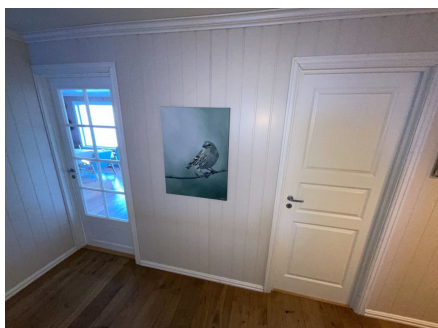
Tilstandsrapport



Skade på dørbblad til bad i 1. etasje



Oversikt dør til soverom og bad i 1. etasje



Oversikt dør til stue og soverom i 1. etasje



Oversikt dør til soverom, bad og bod i underetasje. Bilde tilsendt av selger etter utbedring

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura kan fremlegges
Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater, himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
80 cm servantskap med laminert benkeplate med toppmontert vask og speil med lys. Dusjvegg med dør og vegghengt toalett. Slett vaskeromsinnredning fra IKEA med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

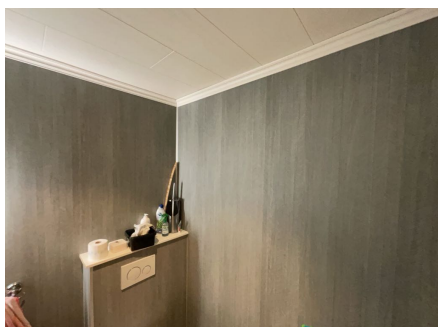
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater og himlingsplater med spotter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

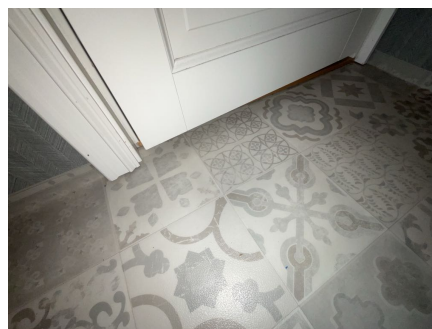
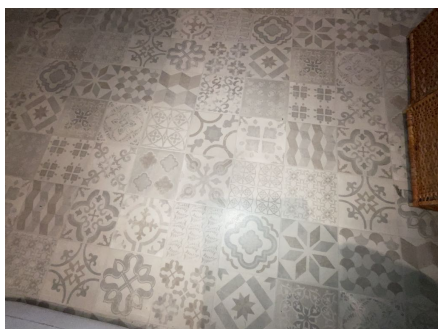
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 40 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj. Det er målt 30 mm til topp slukrist under servantskap.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klemring i sluk.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



Sluk i dusj



Sluk under servantskap

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

80 cm servantskap med laminert benkeplate med toppmontert vask og speil med lys. Dusjvegg med dør og vegghengt toalett. Slett vaskeromsinnredning fra IKEA med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte montert på vegg som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



Avtrekksvifte på vegg



Tilluftsspalte under dør

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

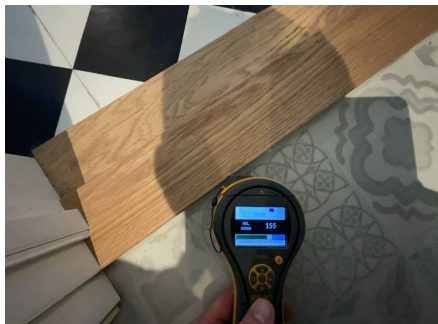
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Betong i omkringliggende vegger.

Fuktsøk er utført på gulvbelegg og vegg i våtsone uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder og valgte oppbyggingsmetode for våtrommet.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

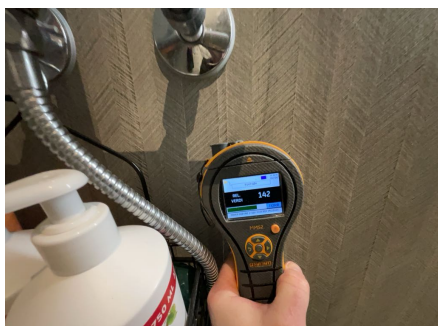
Tilstandsrapport



Fuktsøk er utført på gulv uten forhøyede fuktavvik ved dørterskel



Fuktsøk er utført på gulv uten forhøyede fuktavvik ved sluk i dusj



Fuktsøk er utført på vegg uten forhøyede fuktavvik ved dusjbatteri

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
180 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speil, 2 overskap, 2 høyskap, badekar, dusjnisse med 2 dusjer og vegghengt toalett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og hvite himlingsplater med spotter.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsoner: Ikke behov for tiltak så lenge det ikke dusjes i badekar og ingen direkte vannpåkjenning på overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist ved badekar. Det er målt 52 mm fra topp lukrist i dusj til topp membran ved dør. Nisje i dusj er nedsenket i gulvet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Slitte fuger i dusj

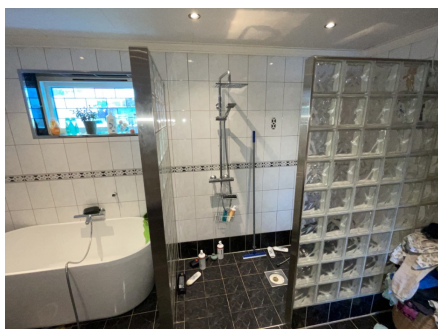
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør fornyes fuger i dusj

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringdagen.

Konsekvens/risiko ved bom i flis er f. eks slagskade hvor flis/fliser da kan løsne og sprekke.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er ikke kontrollerbar på denne type sluk, membran er synlig ved dørterskel hvor

Tilstandsrapport

membran er klemt med list.

Årstall: 2006

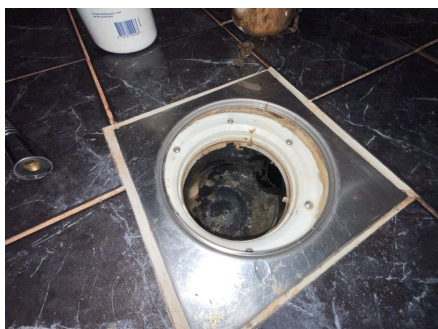
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Membran ved dør bør beskyttes med list/mykfuge for å unngå direkte slitasje.



Sluk i dusj



Sluk ved badekar



Membran ved dør bør beskyttes med list/mykfuge for å unngå direkte slitasje.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

180 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speil, 2 overskap, 2 høyskap, badekar, dusjnise med 2 dusjer og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige sanitær installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Etter befaringen har selger fått skiftet trykknapp og flottørventil på toalett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. I tillegg er det åpningsvindu med ventil

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

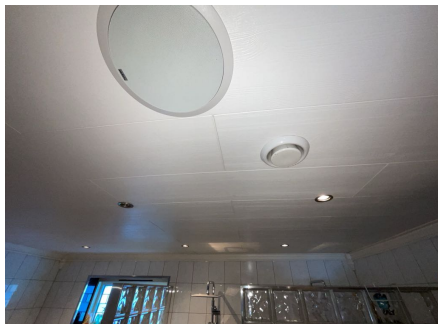
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

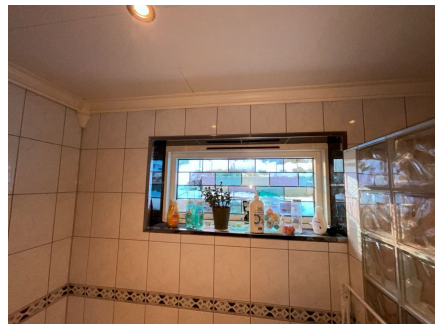
- Tilluft bør komme via spalte under eller over dør for å bidra til god luftskiftning i boligen.

Konsekvens/risiko: Uten tilstrekkelig tilluft reduseres effekten på ventilasjon og det kan medføre over tid grobunn for mugg, sopp eller råte.

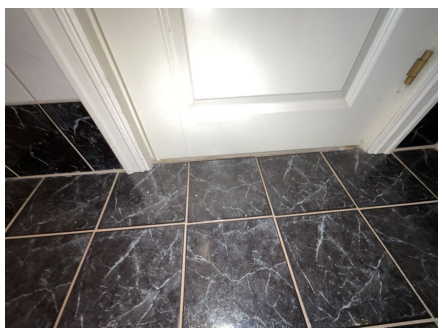
Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i himling



Åpningsvindu med ventil



Mangler luftespalte ved dør

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill bad 1. etasje fra tilstøtende gang inn bak baderomsinnredning. Ingen fuktavvik er målt. Hulltaking er ikke mulig mot våtsone i dusj og ved badekar grunnet tekniske føringer i skillevegg og yttervegger.



Kontroll av bunnsvill bad 1. etasje fra tilstøtende gang inn bak baderomsinnredning. Ingen fuktavvik er målt. Hulltaking er ikke mulig mot våtsone i dusj og ved badekar grunnet tekniske føringer i skillevegg og yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Heltre eikegulv, malte slette vegger og hvite himlingsplater med spotter på stue og spottskinner på kjøkken. Utgang til veranda fra stue. Vedovn på stue. Heltre malte kjøkken Norsk Skifetre AS, heltre benkeplate med underlimt 1 1/2 vask og avrenningsbeslag. Steinplate på kjøkkenøy med 2 nedfelte Induksjonstopper. Mekanisk avtrekk over kokesone. Kjøøl/fryseskapp, integrert kaffemaskin, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

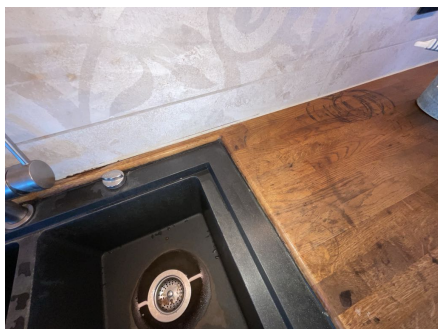
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

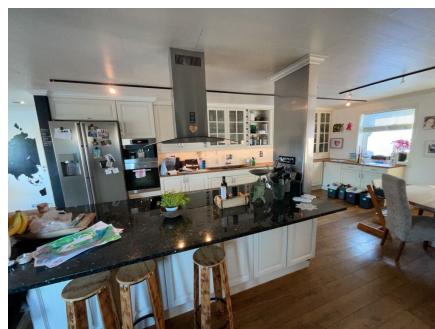
- Det er avvik:
 - Merker i benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik



Merker i benkeplate ved vask.



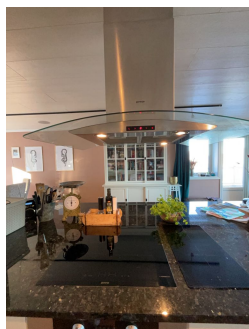
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2006 og 2021. Det er besiktiget i på vegg i på teknisk rom. Vannsikkerheten på teknisk rom er ivarettatt med vannføler tilkoblet vannstopppventil. Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstopppventil i inspeksjonsluke på bad i underetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Gjelder kurser opp til bad og kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil i inspeksjonsluke på bad i underetasje. Fordelerkolber er montert åpent på vegg i teknisk rom

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår i bod og på teknisk rom. Rør på bad i underetasje er fra 2021 og på bad i 1. etasje fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Gjelder rør fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler i vegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mangler ventil på soverom i underetasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter + 120 liter til gulvvarme.

Produksjonsår: 2004

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling

- Vannsikring er ivaretatt med vannføler på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren gulvvarme på bad, stue/kjøkken og gang/tv-stue i 1. etasje. på bad i underetasje. Styres via oppvarming fra varmtvannsbereder.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Gulvvarmekurser ligger åpent på teknisk rom

📍 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Montert elbillader i garasje. Utført av Sagli Elektro AS 2022
Ny installasjon på soverom i underetasje 2025. Utført av Belsvik Elektro AS etter beferingen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2016. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette ut over det som ligger av dokumentasjon i boligen og på www.boligmappa.no
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dokumentasjon og samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet for installasjon fra 2006.

- Det ligger totalt 2 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2016-2021. Det foreligger ikke noe på øvrige installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Det er koblinger på loft som må kontrolleres av fagpersonell.

- Trafo for spotter montert på takspørre i utebod har åpne koblinger og må kontrolleres av fagkyndig personale

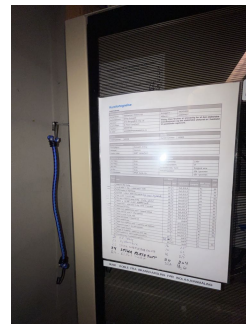
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Trafo for spotter montert på taksperre i utebod har åpne koblinger

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere i underetasje hall m/trapp og på 2 soverom. I 1. etasje på stue/kjøkken og gang/tv-stue. Brannslukker fra 2016 på soverom i underetasje.

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

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

Nei Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

Nei Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler 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.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978 på hovedhuset. Det er gravd ut for tilbygg i 2005/2006. Skiftet grunnmursplast og drenering mot Slettavegen 29 i 2021 ifb. oppgradering av bad i underetasje samt nytt vanninntak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig saltutslag i vegg mellom garasje og bolig

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betongstein på tilbygg. Etterisolert og pusset vegg mot Slettavegen 29 i 2021 ifb. oppgradering av bad i underetasje samt nytt vanninntak. Det ble da også montert ny drenering og grunnmursplast.



Etterisolert, ny grunnmursplast, drenering og ny puss i 2021 på vegg mot øst



Etter befaringen har selger fått montert beslag for å beskytte styropor som ikke var tildekket ved befaringen. Bilde tilsendt av selger

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport



Natursteinsmur i forkant av bolig med løs singel på parkering foran muren

TE 2 Terrenghorhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen busker, trær og gjerde. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Ovenfor tomten er det under bygging ny E39 hvor det også legges nye avløpsgrøft som reduserer vannpresset på boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

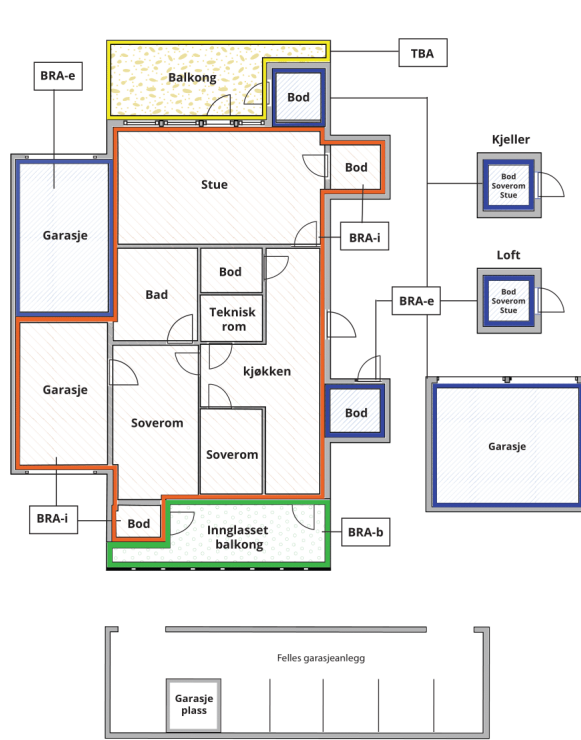
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77	26		103	
1. Etasje	129	13		142	
SUM	206	39			
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Bod, Soverom 2 m/garderobe	Garasje	
1. Etasje	Gang/tv-stue/kontor, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 10.03.1977 for opprinnelig bolig. Tegninger over tilbygg er ikke datert.
 - Underetasje: Hobbyrom er endret til soverom/garderobe, mat og bod er slått sammen til en bod. Kott er teknisk rom/bod. Garasje er ikke opplyst med rom betegnelse på tegninger. Ikke noe krav til å søke bruksendring
 - 1. etasje: Gang, trapperom og kontor er slått sammen til ett felles rom på tegninger fra tilbygg. Utvendig bod er synlig på fasadetegninger og ikke angitt på plantegninger. Ikke krav til å søke noe bruksendringer.
 - Det foreligger ingen tegninger eller informasjon om tilbygget veranda i 1. etasje fra 2023
 - Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg hos kommunen. Lovligheten vedrørende tilbygg og veranda må undersøkes nærmere med kommunen
 - Ferdigattest fra byggeår er gitt 02.05.1978

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Eirik Strand Fjelnset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	305	40		0	848.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettavegen 27

Hjemmelshaver

Fjelnset Eirik Strand, Bjerknes Liv Fjelnset

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2025	Tilsendt av megler. Egenerklæring er ikke merket med dato og mangler synlige signaturer. Det er tilsendt bekreftelse pr. epost av megler at begge hjemmelshavere har signert.	Gjennomgått	4	Nei
Forenklet energiattest	06.03.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja
Ferdigattest bolig	02.05.1978	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger bolig	10.03.1977	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger tilbygg	01.01.2006	Tilsendt av megler. Det er ikke opplyst dato på tegninger	Gjennomgått	3	Nei
Feie og Tilsynsrapport fra Heim kommune	10.02.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon på utbedringer utført etter befaringen	11.04.2025	Tilsendt av selger. Dato er hentet fra epost når dokumentasjon ble tilsendt.	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	Bekreftet av selger 29.04.2025 pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS8877>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 10.02.2025 08:54

Eiendom 5055-305/40

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Slettavegen 27	6687 Valsøyfjord

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Fjelnset Eirik Strand Slettavegen 27 6687 Valsøyfjord	300590	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Bjerknes Liv Fjelnset Slettavegen 27 6687 Valsøyfjord	140695	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Bjerknes Liv Fjelnset Slettavegen 27 6687 Valsøyfjord	140695	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Fjelnset Eirik Strand Slettavegen 27 6687 Valsøyfjord	300590	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 10.02.2025 08:54



Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
10.02.2025 kl. 08.54

Data uthentet:

Oppdatert per: 10.02.2025 kl. 08.54

Kommune: 5055 HEIM
Gnr: 305 Bnr: 40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1168777-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
22.08.2018 21.00	VEDERLAG: NOK 850 000	
	BJERKNES LIV FJELNSET	IDEELL: 1/2
	F.NR: 140695 *****	
	FJELNSET EIRIK STRAND	IDEELL: 1/2
	F.NR: 300590 *****	

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2021/75638-1/200	PANTEDOKUMENT
19.01.2021 16.41	BELØP: NOK 2 400 000
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 988 738 387
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 NORDMØRE
	ORG.NR: 937 899 408
	ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1977/3908-1/61	REGISTRERING AV GRUNN
03.08.1977	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5055 GNR:305 BNR:7
2020/1281214-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:1571 GNR:105 BNR:40

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

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 10.02.2025 08:54



Eiendom 5055-305/40 Bakkemo -tomt nr

Bruksnavn	Bakkemo -tomt nr	Etablert dato	03.08.1977	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	840 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5055	Beregnet areal	848,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	305	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	40	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Slettavegen 27	6687 Valsøyfjord	Enge	Valsøyfjord	Halsa

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.08.1977	Skylddeling	5055-305/40	Mottaker	840
		5055-305/7	Avgiver	-840
27.05.2014	Oppmålingsforretning	1571-0/0	Berørt	0
		5055-305/40	Berørt	0
		5055-305/7	Berørt	0
		5055-305/41	Berørt	0
		5055-305/39	Berørt	0
06.12.2017	Oppmålingsforretning	5055-305/42	Berørt	0
		1571-0/0	Berørt	0
		5055-305/6	Berørt	0
		5055-305/9	Berørt	0
		5055-305/38	Berørt	0
		5055-305/31	Berørt	0
		5055-305/49	Berørt	0
		5055-305/35	Berørt	0
		5055-305/40	Berørt	0
		5055-305/53	Berørt	0
		5055-305/7	Berørt	0
		5055-305/48	Berørt	0
		5055-305/43	Berørt	0
		5055-305/39	Berørt	0
		5055-305/41	Berørt	0
		5055-305/33	Berørt	0
		5055-305/36	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	5055-305/40	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

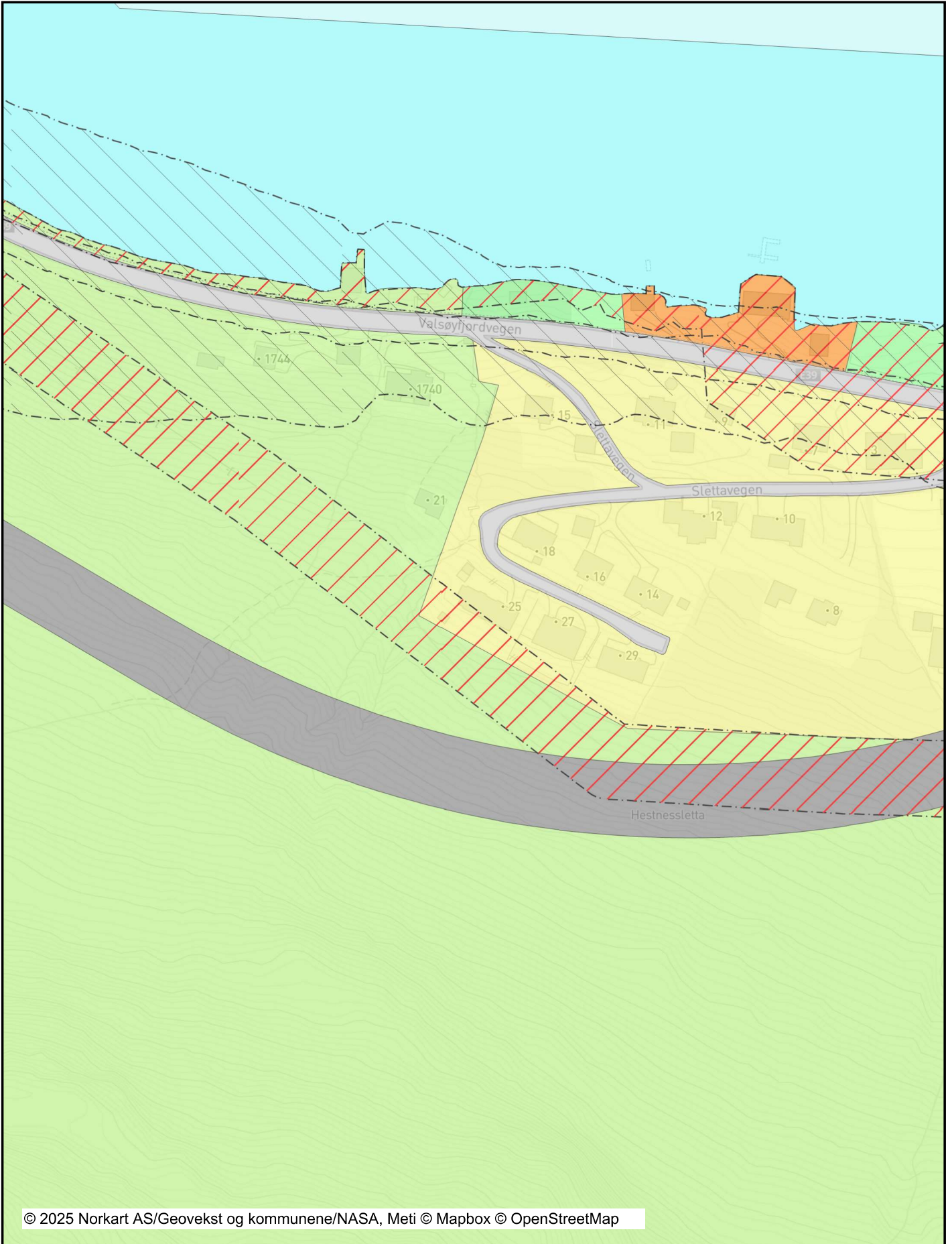
Bygningsnr	181902086	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	230/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	230/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	230	5	1	1	Kjøkken

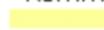

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	125/0	0/0	125/0
U01	Underetasje	0	105/0	0/0	105/0





Tegnforklaring

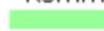
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

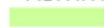
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig



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

-  Friområde - nåværende





Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

-  LNFR-areal - nåværende



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
-  Friluftsområde - nåværende



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål

Ordre: **72268**



Eiendom: **5055-305/40/0 Andel 0**

Slettavegen 27

6687 Valsøyfjord

K50550005 [Vei, vannforsyning og avløpsforhold](#)

HEIM_KOMMUNE, 11.02.2025 20:40:

Lvert til kunde

Kommunal vei, vann og avløp