

Løddberget 2

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Løddberget 2

6

Nøkkelinformasjon

9

Plantegninger

40

Eiendommen

50

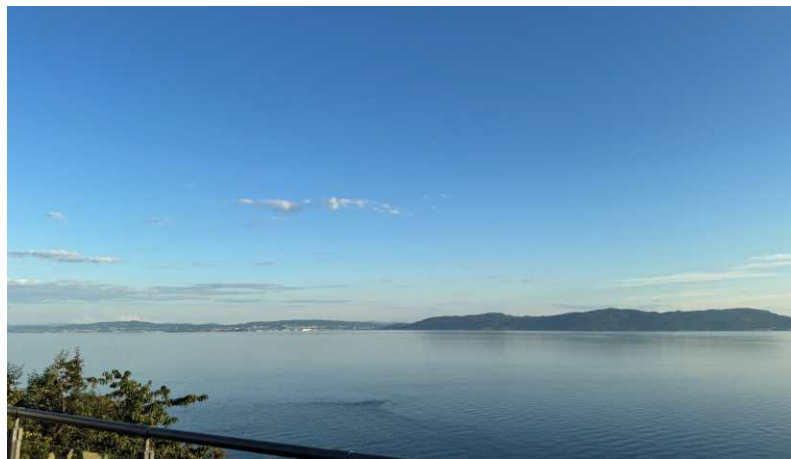
Tekniske dokumenter



Velkommen til Løddberget 2! En ene-/fritidsbolig med fantastisk beliggenhet rett ved sjøen!

Velkommen til

Løddberget 2



Panorama sjøutsikt!

Løddberget 2

Prisantydning	2 190 000
Omkostninger	55 840
Totalpris	2 245 840

Bruksareal	138 m ²
BRA-i	97 m ²
BRA-e	30 m ²
BRA-b	11
TBA	61 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	928 m ²
Byggeår	1943

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad







Vindfang/gang

Ene-fritidsbolig med
fantastisk beliggenhet
rett ved sjøen.

138 m² (total bruksareal)

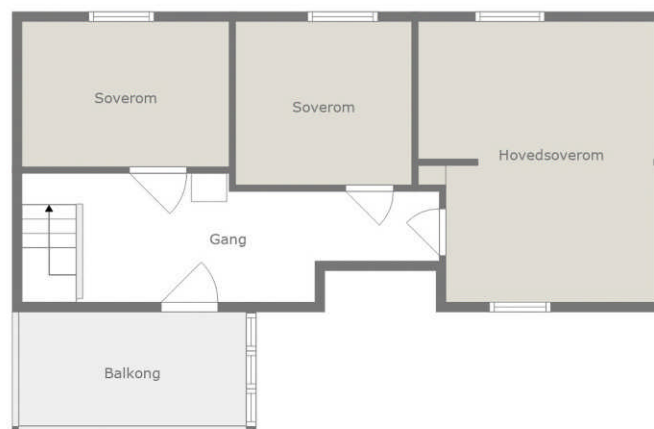
97 m² (internt bruksareal)

11 m² (innglasset balkong)

30 m² (eksternt bruksareal)

61 m² (terrasse-/balkongareal)

Plantegning



2. Etasje



1. Etasje





Bad



Kjøkken i moderne utførelse.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue med utgang til verqanda. Sjekk den utsikten da!



Spisestue



Stue



Ikke noe mindre dårlig utsikt her.



Stue



Koselig tv-stue



Veranda.



Stor og romslig veranda med glassrekkverk. Det må man jo bare ha når man er så heldig å ha denne sjøutsikten.



Selgers egne bilder. Som tatt ut ifra et postkort. Det er jo umulig å ikke like seg her.



Panorama sjøutsikt!



Gang



Hovedsoverom



Soverom



Soverom



Fasade



Uthus som benyttes som lagring. Meget praktisk for oppbevaring av sykler, ski og annet utstyr.



Veranda med inngang til sommerstue.



Fasade og hage



Sommerstue.



Fasade og hage



Utsikt



Her kan man virkelig finne roen.



Utsikt. Upåklagelig!

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 138,0 m²

- BRA-i: 97,0 m²
- BRA-e: 30,0 m²
- BRA-b: 11,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 61,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.

BRA-e: Eksternt bruksareal.

BRA-b: Innglasset balkong.

GUA: Gulvareal.

ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Beskrivelse

Velkommen til Løddberget 2!

En koselig ene-/fritidsbolig beliggende ved sjøen like utenfor Vanvikan sentrum.

Stor tomt med masse muligheter. Panorama sjøutsikt!

Her kan man virkelig finne roen.

Skjermet og idyllisk beliggenhet.

Boligen ble oppført i 1943.

Tilbygget med en ekstra etasje på 1960-tallet.

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Entré, bad, gang, kjøkken og stue med utgang til stor og romslig veranda. Ute på verandaen er det også bygd en sommerstue/hagestue.

2. etasje: Gang og 3 stk soverom. Kryp kjeller.

På tomten står også et uthus på 30 kvm brukt til lagring.

Kort vei inn til sentrum av Vanvikan, kun 3-4 min. Hvor man har både skole, barnehage, butikk og idrettshall.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i Vanvikan i Indre Fosen kommune. Fra eiendommen har du kort vei ned til sjøen, hvor det er gode bade- og fiskemuligheter. Småbåthavn finner man både i Vanvikan og på Hindrem. Her får du umiddelbar nærhet til vakker natur og flere diverse turløyper i området.

Vanvikan ligger kun 3-4 minutter unna med ytterligere servicetilbud, hvor den nye flerbrukshallen må trekkes frem. Her har man også hurtigbåt som tar deg til Trondheim på ca. 25 minutter. Ca. 3 km. den andre veien ligger klatrestien Munkstigen, denne er hele 950 meter lang og en av Nord-Europas lengste.

I Indre Fosen har man en flott kommune bestående av både store gårdsbruk og flere innovative industrimiljø. Som bygder flest består Indre Fosen av en befolkning med sterk tilhørighet og brennende engasjement for en levende bygd. Det sørger for at det de siste årene har vært en økende tilflyttningsvekst og en svært lav arbeidsledighet.

Som resten av Fosen har Indre Fosen en variert natur - fra fjord til fjell hvor man finner idyllisk skjærgård i Råkvåg og Hasselvika, opp til toppen av Ytre Skurvhatten på 623 moh. og Kjerringklumpen med panoramautsikt over Trondheimsfjorden på 601 moh. I kommunen finner man også en rekke flotte anlegg for langrenn,

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, bad, gang, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang og 3stk soverom.

Kryp kjeller.

Uthus på 30 kvm.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander&Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Oppstillingsplasser på egen tomt.

Diverse

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen

er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

"Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Har dokumentasjon i papirform"

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

"Drensrør finnes ikke rundt boligen"

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

"Har vært lekkasje i yttertak før mitt eie"

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

"Anticimex mener piper er sprukket. Ikke dokumentert, ikke fyringsforbud."

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

"Hele huset er skjevt"

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
"Muselort er oppservert før kledning ble byttet og musebånd montert"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Strøm til vaskemaskin/tørketrommel på bad. Alt el på kjøkken og stue. Dokumentasjon finnes med QR kode i sikringskap"

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

"Kun det som er utført i mitt eie Utført 17/9-25"

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

"Har elbillader"

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

"Huseier har etterisolert, byttet bordkledning og vinduer"

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

"Bygd på terrasse"

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

"Foreligger ikke ferdigattest"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For

nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Komfyrvakten er montert i et underskap på kjøkkenet og ikke over platetopp slik takstmann beskriver. Den reagerer på lyd.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 7

TG 2: 12

TG 3: 3

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Bad - Overflater

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Bad er fra byggeår/renoveringsår og det vil være påregnelig med renovering av våtrom. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «tettesjikt og membran». Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000.

Bad - Membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et soilsluk fra byggeåret/renoveringsåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres. Kostnadsoverslag er satt for utskifting av våtrommets tettesjikt og sluk på våtrommet. Det er ikke medtatt skjulte konstruksjoner og rør. Det anbefales å innhente tilbud fra minst to håndtverkerbedrifter for å sammeligne kostnader forbundet med oppgradering. Det må også påregnes kostnader med utskifting av rør og sanitæranlegg ved oppgradering av våtrom. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «overflater».

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000.

Trapp

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre. Manglende rekkverk i trapp. TG 3 grunnet dette. Normal slitasjegrاد på trapp med tanke på alder. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 - 50.000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Stedvis saltutslag avdekket i kjeller. Saltutslag på vegger/gulv indikerer at det er fuktvandring i konstruksjonen.

Vinduer / dører

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble registrert at balkongdør i 1.etasje kniper i karm. Ytterdørfremstår i god stand. Balkongdør i 2.etasje er slitt og utett. Det vil være behov for

utskifting av denne. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Balkong 2.etasje

Det er støpt dekke til balkong i 2.etasje. Dekket er overflatebehandlet. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Hagestue: Hagestue

Støpt gulv og terrassedekke. Hagestuen har enkle trekonstruksjoner, utvendig bekledd med liggende trekledning. Tak har pulttakskonstruksjon, tekket med lakkerte stålplater. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Rommet er ikke vindtettet og tak mangler undertak. Det er vinduer med 3-lags glass, balkongdør med 2-lags glass og heve-/skyvedør med 3-lags glass. Det registreres fukt i taklekker.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er pakket isolasjon i raft på loft som hindrer gjennomstrømming av luft. Raftkasser er åpne utvendig, slik at fukt kan skade isolasjon.

Loft

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Takkonstruksjon er ett sperretak fra renoveringsår ca. 1965. Eldre

fuktmerker registreres i taktro. Ingen aktive lekkasjer på kaldloft registreres. Det registreres manglende lufting i raftkasser. Det er pakket inn isolasjon i raftkasser som tetter tilførsel og gjennomstrømming av luft.

Taktekking og beslag

Tak er tekket med lakkerte stålplater. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke avdekket vesentlige skader på taktekingen på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner og takplater. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatte og beslag på tak. Det mangler heldekkende beslag på pipe. Det er ikke montert snøfangere på boligen.

Bad - Fuktsøk

Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. Det må påregnes oppgraderinger og utskifting av våtrommets tettesjikt. Det ble ikke registrert fukt inne på badet.

Piper / ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er ikke installert ildsted i boligen. Om pipe skal tas i bruk anbefales det å installere stålrør i pipe (piperehabilitering).

Etasjeskiller/gulv på grunn

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for

boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er bemerkt stedvis knirk. Det ble foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik på stue i 1.etasje. Det ble målt skjevhet på gulv i stue på 5,5cm.

VVS

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstopper. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Frittstående uthus

Uthus oppført i trekonstruksjoner over murt ringmur. Det er etablert 2stk små boder i kjeller. Disse er ikke oppmålt. 1.etasje er inndelt i 3 rom, hvor rom benyttes til lagring. Loft har ikke målbar areal. Rommet er benyttet til lagring. Bygget fremstår slitt med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig over 2 plan med krypkjeller, oppført i tømmerkonstruksjoner og bindingsverk av tre, over

støpte/murte ringmurer. Liggende og stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, takket med takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass. Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
928,00 kvm.

Stor tomt med masse muligheter. Opparbeidet med plen, busker og trær. Her har du både eple, plumme og moreller.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre

ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk via panelovner og varmepumpe i begge etasjer.

Energikarakter: F - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 190 000,-

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

54 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

–
2 264 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 12 600,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Branntilsyn feiing Kr 1260,-
- Eiendomsskatt Kr 2574,-
- Slamtank 4m3 - Årl tømning Kr 2792,40
- Kommunal andel slam Kr 300,02
- Renovasjon 240 l Kr 6270,-
- Nabosamarbeid Kr -752,52
- Kommunal andel renov. Kr 156,24

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
Det er 4 terminer i året.

Løpende kostnader

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- TV-pakke og internett
- Energi, herunder elektrisitet
- Forsikring av bygning og innbo
- Alarm

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler,

antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 367 866,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 471 464,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til andre typer bebyggelse og anlegg. Kommunedelplan for Vanvikan, med PlanID 505417182017004, vedtatt 28.10.2019, er gjeldende.
Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann via egen brønn.
Kommunen opplyser om at eiendommen er tilknyttet privat vei. Men selger opplyser at det er kommunen som brøyter og vedlikeholder veien.

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 1002, tgl. 02.07.1943 - Registrering av grunn
Registrering av grunn
Dnr. 3413, tgl. 01.12.1949 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt.

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kår bolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen

dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare

selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle

rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eiendom

(avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på

www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Espen Schjetne Hagen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Løddberget 2.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 312, bnr. 6 i Indre Fosen.

Vårt oppdragsnummer er 69250120.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 / silje.buvarp@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 19.09.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Løddberget 2

7125 VANVIKAN

5054/312/0/6/0/0

Rapportdato

18.09.2025

TG 0  0

TG 1  7

TG 2  12

TG 3  3

TG IU  0

LØDDBERGET 2 - 5054/312/0/6/0/0

Befaring utført den 17.09.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsli 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no



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

Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LØDDBERGET 2 - 5054/312/0/6/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

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

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Løddberget 2, 7125, VANVIKAN

Matrikkel: 5054/312/0/6/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1943

Tomt: 928.80 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Espen Hagen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig over 2 plan med krypkjeller, oppført i tømmerkonstruksjoner og bindingsverk av tre, over støpte/murte ringmurer. Liggende og stående kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgaderinger etter byggeår:

Boligen har tilbygg etter opprinnelig byggeår (ca 1965), hvor 2.etasje også ble bygget..

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

2.etasje			
Primærrom 47 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 47 m ²	BTA 54 m ²
Beskrivelse primærrom Gang og 3stk soverom.		Beskrivelse sekundærrom	

1.etasje			
Primærrom 50 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 50 m ²	BTA 58 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, gang, kjøkken og stue.		Beskrivelse sekundærrom	

Totalt areal			
Primærrom 97 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 97 m ²	BTA 112 m ²

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

2.etasje			
BRA-i 47 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 6 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang og 3stk soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

1.etasje			
BRA-i 50 m ²	BRA-e 30 m ²	BRA-b 11 m ²	Åpent areal (TBA) 55 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, gang, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e Uthus.	Beskrivelse av BRA-b Hagestue/innglassert balkong.	Beskrivelse av åpent areal Terrasser.

Krypkjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 97 m ²	BRA-e 30 m ²	BRA-b 11 m ²	Åpent areal 61 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 138 m ²			

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

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

2.etasje	
BRA 47 m ²	ALH 29 m ²
GUA 76	Beskrivelse av ALH Gulvareal på loft i uthus.

Krypkjeller	
BRA 0 m ²	ALH 42 m ²
GUA 0	Beskrivelse av ALH Kryprom under bolig og terrasse.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0



Oppsummert

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

12

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Stedvis saltutslag avdekket i kjeller. Saltutslag på vegger/gulv indikerer at det er fuktvandring i konstruksjonen.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble registrert at belkondør i 1. etasje kniper i karm. Ytterdørfremstår i god stand. Balkongdør i 2. etasje er slitt og utett. Det vil være behov for utskifting av denne. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Balkong 2. etasje: Det er støpt dekke til balkong i 2. etasje. Dekket er overflatebehandlet. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Hagestue: Hagestue: Støpt gulv og terrassedekke. Hagestuen har enkle trekonstruksjoner, utvendig bekledd med liggende trekledning. Tak har pulttakskonstruksjon, tekket med lakkerte stålplater. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Rommet er ikke vindtettet og tak mangler undertak. Det er vinduer med 3-lags glass, balkongdør med 2-lags glass og heve-/skyvedør med 3-lags glass. Det registreres fukt i taklekker.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er pakket isolasjon i raft på loft som hindrer gjennomstrømming av luft. Raftkasser er åpne utvendig, slik at fukt kan skade isolasjon.

Loft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Takkonstruksjon er ett sperretak fra renoveringsår ca. 1965. Eldre fuktmerker registreres i taktro. Ingen aktive lekkasjer på kaldloft registreres. Det registreres manglende lufting i raftkasser. Det er pakket inn isolasjon i raftkasser som tetter tilførsel og gjennomstrømming av luft.

Taktekking og beslag: Tak er tekket med lakkerte stålplater. Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner og takplater. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på tak. Det mangler heldekkende beslag på pipe. Det er ikke montert snøfangere på boligen.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. Det må påregnes oppgraderinger og utskifting av våtrommets tettesjikt. Det ble ikke registrert fukt inne på badet.

Piper / ildsteder: Teglstepspepe fra byggeåret. Det er ikke installert ildsted i boligen. Om pipe skal tas i bruk anbefales det å installere stålør i pipe (piperehabilitering).

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er bemerkt stedvis knirk. Det ble foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik på stue i 1. etasje. Det ble målt skjevhet på gulv i stue på 5,5cm.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfryrskt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Frittstående uthus: Uthus oppført i trekonstruksjoner over murt ringmur. Det er etablert 2stk små boder i kjeller. Disse er ikke oppmålt. 1.etasje er inndelt i 3 rom, hvor rom benyttes til lagring. Loft har ikke målbart areal. Rommet er benyttet til lagring. Bygget fremstår slitt med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

3 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Bad er fra byggeår/renoveringsår og det vil være påregnelig med renovering av våtrom. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «tettesjikt og membran».

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret/renoveringsåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsoverslag er satt for utskifting av våtrommets tettesjikt og sluk på våtrommet. Det er ikke medtatt skjulte konstruksjoner og rør. Det anbefales å innhente tilbud fra minst to håndverkerbedrifter for å sammenligne kostnader forbundet med oppgradering. Det må også påregnes kostnader med utskifting av rør og sanitæranlegg ved oppgradering av våtrom. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «overflater».

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre. Manglende rekkverk i trapp. TG 3 grunnet dette. Normal slitasjegrav på trapp med tanke på alder.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1 Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

Nei

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1



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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Gråsteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Det er støpte murer og murt naturstein som grunnmur.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.
Stedvis saltutslag avdekket i kjeller.
Saltutslag på vegger/gulv indikerer at det er fuktvandring i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales drenering av eiendommen.

Levetid:

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

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Kommentar:

I nærliggende områder er det registrert kvikkleire i grunn. Eiendommen ligger utenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire i NVE sine kartdata.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Sand

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger har etterisolert boligen med 7cm utvendig, hvor bolig er bekledd med liggende kledning utvendig. Kledning over balkong i 2.etasje er av stående kledning og ble ikke renover av selger.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av tømmerkonstruksjoner og bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen. Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert. Manglende tetting i topp av bordkledning mot raftkasser.

Levetid:

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

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har isolert ytterdør.

Kjellerdør i tre.

Trekarmsdører.

Balkongdør i 1.etasje med 3-lags glass.

Balkongdør i 2.etasje med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er flere oppgraderinger/utskifting av vinduer siden opprinnelig byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

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

Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.

Det ble registrert at belkondør i 1.etasje kniper i karm.

Ytterdørfremstår i god stand.

Balkongdør i 2.etasje er slitt og utett. Det vil være behov for utskifting av denne.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av balkongdør i 2.etasje.

Det anbefales justering av balkongdør i 1.etasje.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Levetid:

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

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

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

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

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

Bilde

Balkongdør i 2.etasje.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

8

Balkong 2.etasje

TG 2 

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

Type:

Det er etablert balkong over inngang og bad.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyde er 63cm. Det er fare for fall over rekkverk i 2.etasje da rekkverkshøyde er under forskriftskrav.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er støpt dekke til balkong i 2.etasje. Dekket er overflatebehandlet. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket. Det anbefales tiltak med tettingen over dekket.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Bilde



LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

9

Balkong / terrasse 1. etasje

TG 1 

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

Type:

Det er etablert balkong ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkhøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Støpt dekke under deler av balkong og hagestue som er lektet opp og med terrassebord over. Langsgående rekkverk i glass mot sjø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Bilde



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

Type:

Det er etablert hagestue/innglassert balkong på balkong ved kjøkken.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Hagestue:

Støpt gulv og terrassedekke.

Hagestuen har enkle trekonstruksjoner, utvendig bekledd med liggende trekledning.

Tak har pulttakskonstruksjon, teknet med lakkerte stålplater.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rommet er ikke vindtetet og tak mangler undertak.

Det er vinduer med 3-lags glass, balkongdør med 2-lags glass og heve-/skyvedør med 3-lags glass.

Det registreres fukt i taklekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Vedlikehold/renovering av rom, samt tetting av tak anbefales.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Bilde

Det er beis på bærende konstruksjon. Det er fukt i lekter under takplater.

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling, Kaldloft

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen.

Ingen nedsig eller skader er observert.

Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det er pakket isolasjon i raft på loft som hindrer gjennomstrømming av luft.

Raftkasser er åpne utvendig, slik at fukt kan skade isolasjon.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

12 Loft

TG 2 

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

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Det registreres eldre fuktmerker i taktro på kaldloft. Ingen aktive lekkasjer registreres på befaringsdag.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.

Takkonstruksjon er ett sperretak fra renoveringsår ca. 1965.

Eldre fuktmerker registreres i taktro. Ingen aktive lekkasjer på kaldloft registreres.

Det registreres manglende lufting i raftkasser. Det er pakket inn isolasjon i raftkasser som tetter tilførsel og gjennomstrømming av luft.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

13 Takteking og beslag

TG 2 

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Tak er tekkt med lakkerte stålplater etter opprinnelig byggeår. Det er uvisst når tak sist ble tekkt.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Takteking:

Lakkerte stålplater

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

Ja

Kommentar:

Piper mangler heldekkende beslag.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av takteking og beslag

Kommentar:

Tak er tekkt med lakkerte stålplater.

Det gjøres oppmerksom på at gradrenner er spesielt utsatt for skader ved store snømengder/snøsmelting og er ofte årsak til vannlekkasjer. Visuell kontroll fra bakkenivå.

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner og takplater.

Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på tak.

Det mangler heldekkende beslag på pipe.

Det er ikke montert snøfangere på boligen.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- ⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

14 Takrenner og nedløp

TG 1 

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

Type renner/nedløp:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

LØDDBERG 2 - 505/4/312/0/6/0/0

15 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og plater med tapet på vegg. Det er malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Bad er fra tilbyggsår, 1960 tallet.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder. Det er vindu i dusjone, bak kabinett.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Totalt ble det målt 1cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater**TG 3** **Kommentar:**

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Bad er fra byggeår/renoveringsår og det vil være påregnelig med renovering av våtrom. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punkt «tettesjikt og membran».

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromtapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

LØDDBERG 2 - 505/4/312/0/6/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kommentar:

Sluket er et soilsluk fra byggeåret/renoveringsåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Våtrommet må totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsoverslag er satt for utskifting av våtrommets tettesjikt og sluk på våtrommet.

Det er ikke medtatt skjulte konstruksjoner og rør.

Det anbefales å innhente tilbud fra minst to håndtverkerbedrifter for å sammenligne kostnader forbundet med oppgradering.

Det må også påregnes kostnader med utskifting av rør og sanitæranlegg ved oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat må ses i sammen med punktet «overflater».

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

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

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

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

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

TG 3



LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk/elektrisk styrt avtrekk på vegg.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

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

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

Ja

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Det ble målt med fuktmåler i overflater inne på badet.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader. Det ble ikke registrert fukt inne på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må forventes at bad må renoveres.

16 Piper / ildsteder

TG 2 

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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feirvesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er ikke installert ildsted i boligen. Om pipe skal tas i bruk anbefales det å installere stålrør i pipe (piperehabilitering).

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

17

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2 

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk. Det ble foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik på stue i 1.etasje. Det ble målt skjevhet på gulv i stue på 5,5cm.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er bemerket stedvis knirk. Det ble foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik på stue i 1.etasje. Det ble målt skjevhet på gulv i stue på 5,5cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Om bolig skal renoveres kan det vurderes oppretting av gulv og konstruksjoner.

Levetid:

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

18 Trapp

TG 3 

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende rekkverk og håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre.
Manglende rekkverk i trapp. TG 3 grunnet dette.
Normal slitasjegrاد på trapp med tanke på alder.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bør monteres rekkverk i trapp.

Levetid:

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

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

19 Øvrige rom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.
Manglende ventilasjon på soverom.
Noe manglende ferdigstillelse av listverk registreres.

20 Kjøkken

TG 1 

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og fliser til benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.
Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.
Varmepumpe i begge etasjer.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen rommer ca 200 liter.
Bereder er plassert under trapp, uten sluk og lekkasjesikring.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales utskifting av vann og avløp til bad ved renovering.

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang, 2.etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår. Det er ukjent for takstmann hva som er gjort til hvilken tid.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette. Det foreligger samsvarserklæring på strømmåler fra 2018 i sikringsskapet. Selger informerer at det nylig er utført arbeid på det elektriske anlegget i stue og kjøkken, 1.etasje. Det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført. Samsvarserklæringer finnes på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55 Berederen er koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

23 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 2stk 6kg pulverapparat i boligen på befaringsdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. 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.

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befaringsdag.

LØDDBERG 2 - 5054/312/0/6/0/0

24 Frittstående uthus

TG 2 

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Uthus oppført i trekonstruksjoner over murt ringmur. Det er etablert 2stk små boder i kjeller. Disse er ikke oppmålt. 1.etasje er inndelt i 3 rom, hvor rom benyttes til lagring. Loft har ikke målbart areal. Rommet er benyttet til lagring. Bygget fremstår slitt med behov for oppgraderinger og vedlikehold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen

Oppdragsnr.

69250120

Selger 1 navn

Espen Schjetne Hagen

Gateadresse

Løddberget 2

Poststed

VANVIKAN

Postnr

7125

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalensr.

2629107

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ESH

1

Document reference: 69250120

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Har dokumentasjon i papirform

Arbeid utført av

Friden vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drensrør finnes ikke rundt boligen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært lekkasje i yttertak før mitt eie

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anticimex mener piper er sprukket. Ikke dokumentert, ikke fyringsforbud.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevheter i gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Muselort er oppservert før kledning ble byttet og musebånd montert

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Strøm til vaskemaskin/tørketrommel på bad. Alt el på kjøkken og stue. Dokumentasjon finnes med QR kode i sikringskap

Arbeid utført av

Tiger Elektro (Elmann i dag)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kun det som er utført i mitt eie. Utført 17/9-25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har elbillader

Initialer selger: ESH

2

Document reference: 69250120

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdiggjøtt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Det har vært 3 anledninger vært grunnmsete vann. Dette kommer av dimensjon på vannpumpen i brønn ligg de som borret brønnen. Er ikke et problem ved normal bruk av vann.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjøpet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

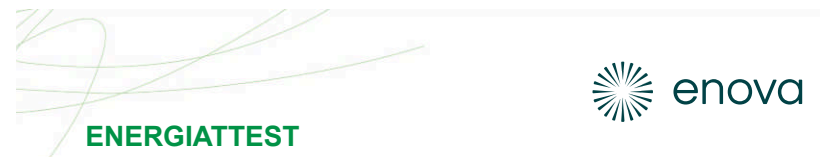
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

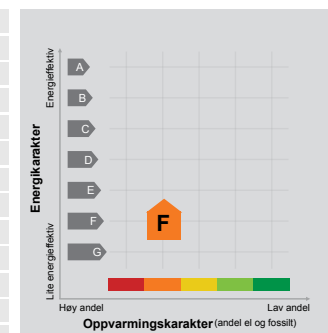
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
espen hagen	fa43e6737638e389ff2cb7 7e4962f6aff6bb4043	19.09.2025 18:13:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://docingroupe.com/developer>



Adresse	Løddberget 2
Postnummer	7125
Sted	VANVIKAN
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	312
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	185526674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169797
Dato	17.09.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1943
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Platte 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 den 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 myggspirall/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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

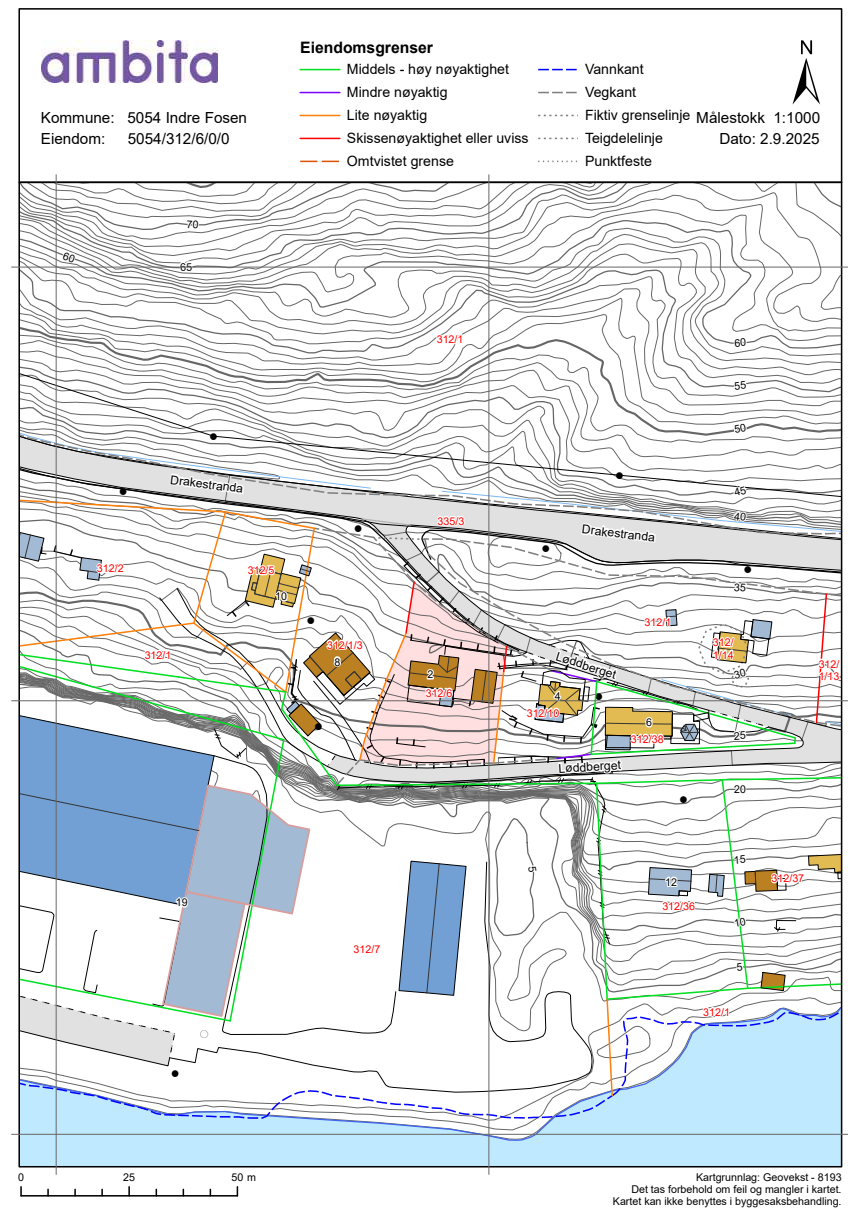
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Tegnforklaring

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

For matrikkelenhet:

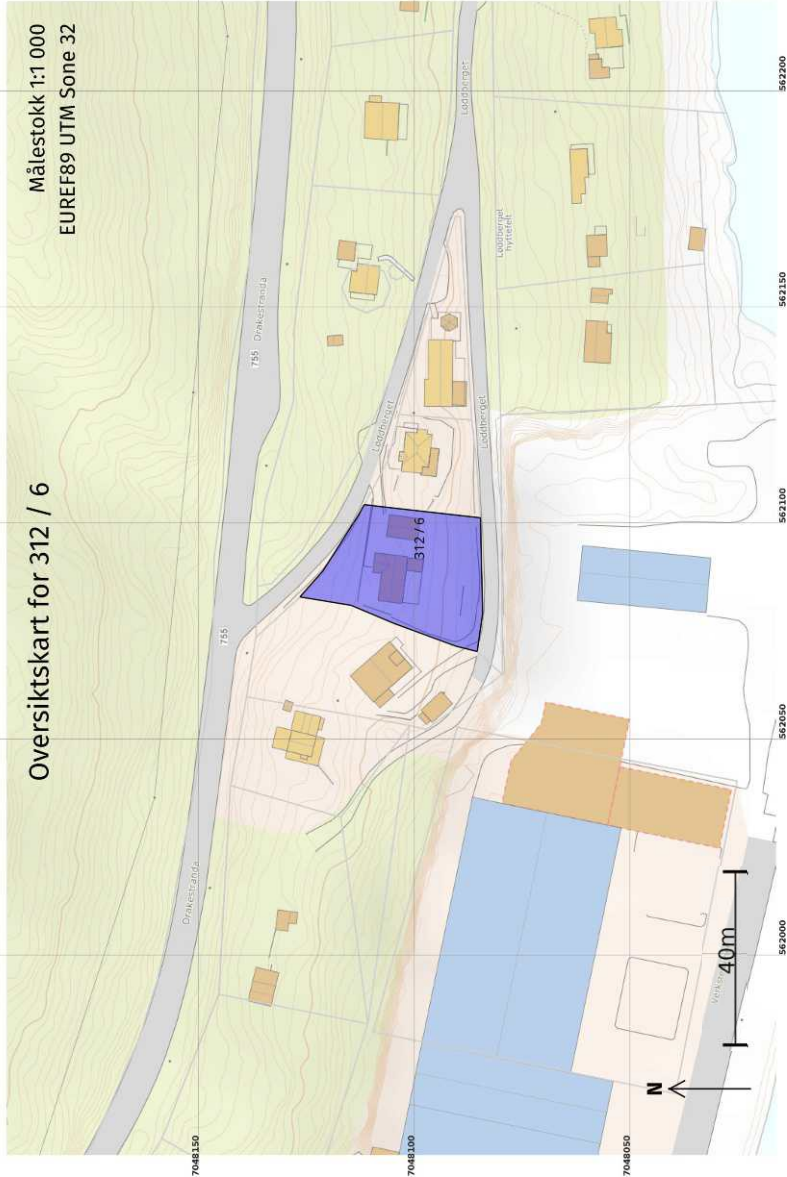
Kommune:
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

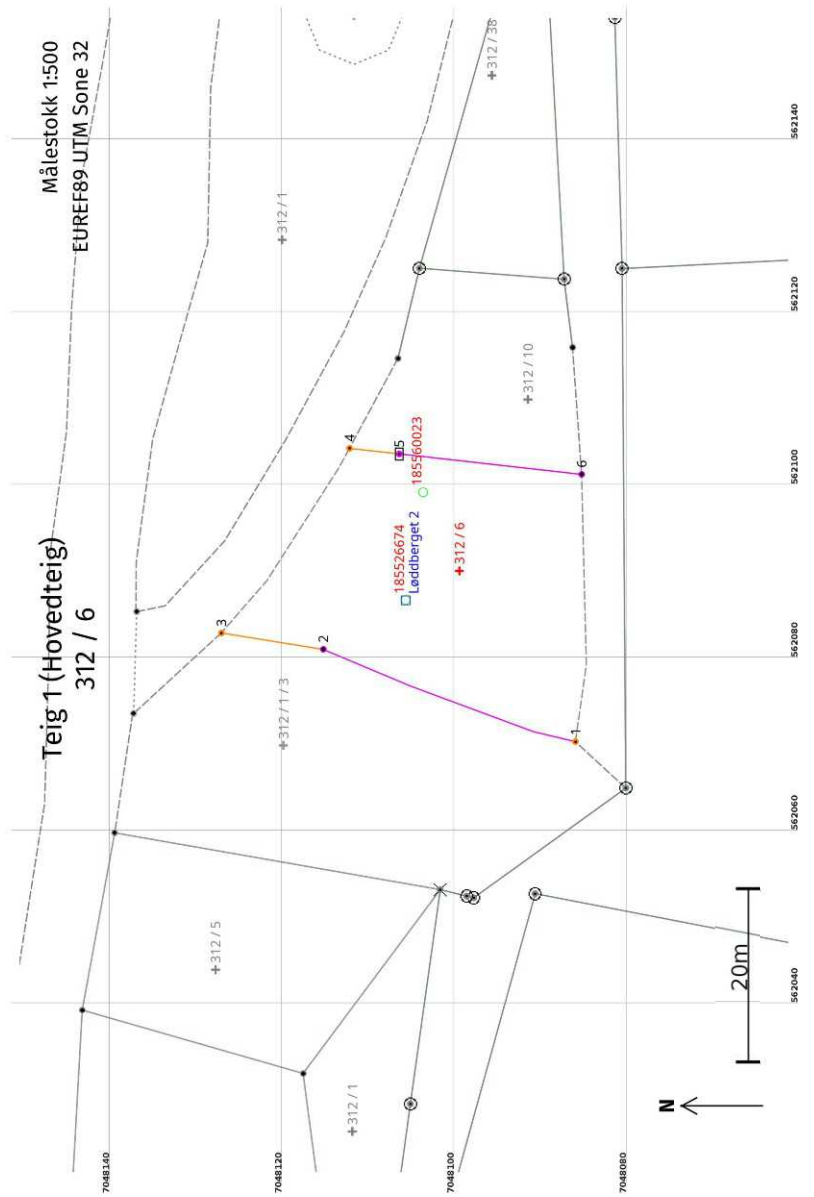
5054 - INDRE FOSEN
312
6

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.09.2025 kl. 10:52
Produsert av: Tove Gravås

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		SOLBAKKEN							
Etableringsdato:		02.07.1943							
Skylid:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 312 / 6		928,8 m2 Ukjent grenseforløp							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		131277	HAGEN ESPEN SCHJETNE	LØDDBERGET 2	7125 VANVIKAN	1 / 1			
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	7048100	562090		928,8 m2	Hjelpelinje vegkant		
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL) Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2018		Tinglyst	03.01.2018	smatmynd 01.01.2018		
Omnummerering					Omnummerert til:	5054 - 312/6			
					Omnummerert fra:	1718 - 112/6			
Skylddeling			01.12.1949						
Skylddeling									
					Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
					Avgiver	1718 - 112/6	0		
					Mottaker	1718 - 112/10	0		
Side 2 av 7									
02.09.2025 10:52									
Forretning									
Forretningstype									
Årsak til feilretting									
Forretningsdokumentdato			02.07.1943		Status	Tinglysing	Endret dato		
Kommunal saksreferanse									
Nettadresse (URL)									
Annen referanse									
Rolle			Matrikkelenhet		Arealendring				
Avgiver			1718 - 112/1		0				
Mottaker			1718 - 112/6		0				
Forretninger der matrikkelenheten er berørt									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL) Annen referanse								
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet			02.09.2013		Rolle	Matrikkelenhet	1718log 02.09.2013		
Annen forretningstype			2013/4228		Berørt	1718 - 112/6	Arealendring 0		
					Berørt	1718 - 112/10	0		
					Berørt	1718 - 114/5	0		
Adresser									
Adresstype	Adresse	Adressekode	Adresse	Adresse	Adresse	Adresse	Adresse	Adresse	Adresse
Vegadresse	Løddberget	1360	2	Øst	Kretser	Atkomstpunkt			
		EUREF89 UTM Sone 32		0602 Vanvikan		Nei			
		7048106		5 Vanvikan					
		562086		Stemmekrets:					
		7125 VANVIKAN		Kirkesokn:					
		Tettsted:		Postnr.område:					
		7042 Vanvikan		7125 VANVIKAN					

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningssnr: 185 526 674		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		1		Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1		Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:	
Nord: 7048106 Øst: 562087		Bruksareal totalt:		0		Avløp:				Tatt i bruk:	
Bygningssendringstype: Enebolig		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Tatt i bruk		Bruttoareal totalt:		0							
Bygningssstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal:		0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0							
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	
1360 Løddberget 2		H0101		Bolig		0		0		0	
Bygningssnr: 185 560 023		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		0		Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:	
Nord: 7048104 Øst: 562099		Bruksareal totalt:		0		Avløp:				Tatt i bruk:	
Bygningssendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningssgruppe: Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:	
Bygningssstatus: Tatt i bruk		Bruttoareal totalt:		0							
Energikilder:		Alternativt areal:		0							
Oppvarming:		Alternativt areal 2:		0							
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	
				Unummerert bruksenhet		0		0		0	
										Bad	
										WC	
										0	
										312/6	





02.09.2025 10:52

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 928,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7048100 Øst: 562090

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7048086,34	562070,17	31,18	Geometrisk hjelpelinje	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
2	7048115,58	562080,85	11,97	Følger midten av vegen Jord Rør	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	200	200
3	7048127,40	562082,73	26,09	Geometrisk hjelpelinje	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
4	7048112,54	562104,08	5,81	Hjelpelinje vegkant Geometrisk hjelpelinje	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
5	7048106,77	562103,44	21,28	Stein eller røys	51 Digitalisert på digbord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	200
6	7048085,62	562101,08	31,00	Jord Rør Hjelpelinje vegkant	51 Digitalisert på digbord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	500

02.09.2025 10:52

Side 7 av 7



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 312, Bruksnr 6	Kommune:	5054	Indre Fosen	
Adresse:		Grunnkrets:	602	Vanvikan	
Veiadresse:	Løddberget 2, gatenr 1360	Valgkrets:	5	Vanvikan	
	7125 Vanvikan	Kirkesogn:	9050602	Stranda	
Oppdatert:	23.08.2022	Tettsted:	7042	Vanvikan	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.07.1943	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	928,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5054/312/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	02.09.2013	Berørt	5054/312/6	0,0
	Matrikkelført:	02.09.2013	Berørt	5054/312/10	0,0
			Berørt	5054/314/5	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.12.1949	Avgiver	5054/312/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5054/312/10	0,0
Skylddeling	Forretning:	02.07.1943	Avgiver	5054/312/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5054/312/6	0,0

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løddberget 2	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		1
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	185526674			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	185560023			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

AREALPLAN ETTER FBL AV 2008
Kommunedelplan for Vanvikan

Revisjon: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1



Planbestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan Vanvikan



Indre Fosen kommune

Planid. 505417182017004

Planforslag er 3. gangs behandlet i arealutvalget Indre Fosen den 24.05.19, sak PS 32/19

Planforslaget er sluttbehandlet i Indre Fosen kommunestyre den 06.06.19, sak PS 33/19

Innholdsfortegnelse

Rettsvirkning	3
1 Generelle bestemmelser (§11-9).....	3
1.1 Plankrav (§11-9 nr. 1).....	3
1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspiktige tiltak.....	3
1.1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner / virkning av planen (§1-5).....	3
1.2 Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr. 4)	4
1.2.1 Områdevisse rekkefølgekrav	4
1.3 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8).....	4
1.4 Teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3).....	5
1.4.1 Veg- og trafikkanlegg.....	5
1.4.2 Kollektivtrafikk.....	5
1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energitilførsel.....	5
1.4.4 Renovasjon.....	5
1.4.5 Overvannshåndtering	5
1.5 Byggegrense (§11-9 nr.5).....	6
1.5.1 Byggegrense mot sjø	6
1.5.2 Byggegrense elv/bekk.....	6
1.5.3 Byggegrense samferdsel	6
1.5.4 Byggegrense høyspenningsanlegg.....	6
1.6 Krav til bebyggelse og uterom (§11-9 nr.5).....	6
1.6.1 Grad av utnyttning	6
1.6.2 Leke- og uteoppholdsareal	7
1.6.3 Parkering	9
1.7 Krav til miljø og estetikk (§11-9 nr. 6)	9
1.7.1 Miljøkvalitet.....	9
1.7.2 Estetikk.....	10
1.7.3 Krav om hensyn til natur, landskap og grønstruktur	11
1.7.4 Hensyn til vann og vassdrag.....	11
1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (§11-9 nr. 7).....	12
2 Bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)	12
2.1 Bolig (§11-7 nr 1 og §11-10).....	12
2.2 Fritidsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10).....	13
2.3 Sentrumsformål (§11-7 nr 1 og §11-10).....	13
2.4 Offentlig / privat tjenesteyting (§11-7 nr 1 og §11-10).....	14
2.5 Næringsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10).....	15
2.6 Idrettsanlegg (§11-7 nr 1 og §11-10).....	16
2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10).....	16
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2 og §11-10)	16

3.1	Parkering (§11-7 nr 2 og §11-10)	16
4	Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-10)	17
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§11-7 nr. 5 og §11-11)	17
5.1	Landbruks-, natur-, friluftsmål samt reindrift – LNFR (§11-7 nr. 5 og §11-11)	18
5.1.1	Våningshus nr. to på landbrukseiendom	18
5.2	LNFR med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)	18
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr.6 og §11-11)	19
7	Hensynssoner (§11-8, bokstav a-f, §12-6)	19
7.1.1	Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur.	19
7.1.2	Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H730 K1-K8	19
7.1.3	Hensynssoner for bevaring av naturmiljø H560_1	20

Rettsvirkning

Kommunedelplanen fastsetter bruken av arealer i og ved tettstedet Vanvikan, gir rammer for reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (plan- og bygningsloven, heretter kalt pbl) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommunedelplanen eller reguleringsplaner.

Kommunedelplanen fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter § 1-6 første ledd, ikke tillatt her.

Etter lovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1.1 i denne planens bestemmelser.

1 Generelle bestemmelser (§11-9)

1.1 Plankrav (§11-9 nr. 1)

1.1.1 Krav til reguleringsplan for søknadspiktige tiltak

Det vil være krav om utarbeidelse av detaljplan for nye tiltak innenfor:

- Boligområdene B2-B4
- Sentrumsområdene BS1-BS2
- Områder for offentlig eller privat tjenesteyting BOP1-BOP4
- Næringsbebyggelse BN
- Ferdsel i sjø, VFE
- Småbåthavn ved LIV-bygget, VS
- Friområder GF1-GF2
- Parkeringsområdet SPA1 - Ved etablering av parkering i flere plan
- Andre typer bebyggelse og anlegg BAB - Renseanlegget

For boligområde B2 og B3 skal det foreligge en felles reguleringsplan som viser felles samferdselsløsning for alle områdene.

Område for offentlig eller privat tjenesteyting BOP3 skal planlegges i sammenheng med BOP2.

Før det kan etablere helikopterlandingsplass på Hensynssone 410_1, må det utarbeides en detaljreguleringsplan. Planen må vurdere om det er nødvendig med ny konsekvensutredning for tiltaket, etter forskrift om konsekvensutredninger.

1.1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner / virkning av planen (§1-5)

Kommunedelplan Vanvikan vil gjelde foran eksisterende reguleringsplaner. Reguleringsplanene vil fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid i kommunedelplanen. Der hvor arealløsmålet samstemmer vil reguleringsplanene utdype kommunedelplanen.

1.2 Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr. 4)

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke igangsettes før tekniske anlegg; vei samt felles privat trafikknett, elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett er etablert, jf. pbl. § 18.

Ved utbygging i fremtidig boligformål skal felles uteareal for lek og opphold være opparbeidet og ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Nye boligområder skal ha en god og trafiksikker adkomst til eksisterende gang-/sykkelvegnett før ny boligbebyggelse tas i bruk. Myke trafikanter skal ha et trafiksikkert alternativ til bilveg.

1.2.1 Områdevis rekkefølgekrav

Regulering av boligområde **B2/B3** må sørge for etablering av en parkeringsplass ved Arnfjæra som vist i plankart. Før boliger i område B2 og B3 kan tas i bruk må adkomstveg fra fylkesvegen ned til parkeringsplassen og parkeringen være etablert. Vegen skal være tilgjengelig for alle.

Utbygging av boligområde **B4** kan ikke finne sted før det er etablert gang-/sykkelveg fra Fv. 755 langs hele Nedre Vollaveien.

Offentlig eller privat tjenesteyting på **BOP2** kan ikke motta ferdigattest før det er etablert et sammenhengende tilbud av gang-/sykkelveg eller fortau langs Vanvikveien hele vegen fra Fv. 755 til Klostre, gnr. 314, bnr. 1.

Offentlig eller privat tjenesteyting på **BOP3** kan ikke motta ferdigattest før det er etablert en snarveg mellom Langnesveien og Fv. 755.

I detaljreguleringsplan for **BAB** skal mulighetene for et trafiksikkert alternativ til Fv. 755 for myke trafikanter mellom småbåthavna og boligområdet på Havsteinan vurderes.

Retningslinjer:

Før tiltak innenfor områdene B2, B3 og BOP4 kan gjennomføres, skal forholdet til nasjonalt viktige naturverdier i Arnfjæra utredes.

1.3 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)

Områder for som er innenfor aktsomhetssone for steinsprang/steinskred, snø/sørpeskred og jord/løsmasseskred i NVE aktsomhetskart må vurderes for potensiale for skred før detaljplaner kan godkjennes. Områder under marin grense må vurderes i forhold til potensiale for kvikkleire før detaljplaner kan godkjennes. Nødvendig sikringstiltak skal utredes og gjennomføres før tillatelse til tiltak jf. pbl § 1-6 og § 20-1, første ledd bokstav a-m kan gis. Det skal foreligge geotekniske vurderinger fra fagkyndig, med de nødvendige godkjenninger, på at område har tilfredsstillende stabilitet. Vurderinger og eventuelt tiltak skal utføres av fagkyndige.

Bygninger under 3 m.o.h. må vurderes opp mot fremtidig havnivåstigning og stormflo.

Hvis det etableres nye tiltak i tilknytning til vassdrag, skal følger for områdene nedstrøms i vassdraget vurderes. Kulverter og bruer er særlige kritiske punkt. Følger av fremtidig flom i vassdrag skal beregnes med et klimapåslag på minst 20%.

1.4 Teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)

1.4.1 Veg- og trafikknett

Ved all regulering skal behov for gang- og sykkelvei eller fortau vurderes. Etablering av grønnstruktur i tilknytning til trafikknettene skal også vurderes.

Retningslinjer:

Skillet mellom offentlige og private anlegg fastsettes i den enkelte reguleringsdokument.

Før nye områder for bygg og anlegg tas i bruk bør hovednett for sykkel være etablert i nødvendig utstrekning.

Tilrettelegging for fremtidige turveier skal ligge til grunn for all videre planlegging.

1.4.2 Kollektivtrafikk

I kollektivknutepunktet skal det settes av plass til et innendørs venterom. Tilknytningen for gående og syklende til kollektivknutepunktet skal prioriteres. Det skal etableres parkeringsplasser for sykkel og for scooter i nært knutepunktet.

Innenfor område næringsbebyggelse BN skal det avsettes plass til parkering for reisende som skal videre med kollektiv.

Innenfor sentrumsområde BS2 skal det settes av 125 m² til areal for teknisk hus og ladeinfrastruktur for fremtidig el-hurtigbåt. Området må ligge ved kaia.

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energitilførsel

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder bør bruk av vannbåren varme eller andre alternative energiløsninger vurderes.

1.4.4 Renovasjon

Retningslinjer:

Mulighet for fellesløsninger for flere boenhetene bør vurderes.

For detaljplanlegging av renovasjonsanlegg skal Fosen Renovasjons retningslinjer legges til grunn.

1.4.5 Overvannshåndtering

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

- Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

- Andel tette flater skal søkes minimalisert og naturlige flomveier skal bevares så langt det lar seg gjøre. Det må vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.
- Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

Retningslinjer:

Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Muligheten for åpning av bekkeløp skal vurderes, sammen med behovet for fordrøyningsbasseng.

1.5 Byggegrense (§11-9 nr.5)

1.5.1 Byggegrense mot sjø

Mellom Sagelva, gnr. 315, bnr. 14, og Løddjberget 26, gnr. 312, bnr. 15, er byggegrense mot sjø 20 meter. Innenfor arealformålene BOP1 og BS er byggegrense mot sjø 3 meter.

1.5.2 Byggegrense elv/bekk

Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere bekkeløp/vassdrag enn 10 meter. Utenfor områdene som i plankartet er regulert til bolig, fritidsbolig, næring, idrettshall eller friområde, er byggegrensen 20 meter fra bekkeløp/vassdrag. Langs vassdragene skal det opprettholdes og/eller utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter.

1.5.3 Byggegrense samferdsel

Byggegrense mot kommunal veg fastsettes til 15 meter fra senterlinje veg. Byggegrense mot fylkesveg fastsettes av vegeier.

1.5.4 Byggegrense høyspenningsanlegg

Nye tomter og nybygg for bolig, barnehager, skoler, lekeplasser og lignende, skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høyspentlinjer < 66kV. I Vanvikan har vi et distribusjonsnett med 24kV. Avstandene gjelder tilsvarende ved bruksendring til nevnte formål. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så godt som mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

1.6 Krav til bebyggelse og uterom (§11-9 nr.5)

1.6.1 Grad av utnyttning

Til grunn for utarbeidelse av boligområder skal tetthet tilsvare:

- Boligtetthet på sone 1 (500 meter fra sentrum) skal tilsvare 5 boenhet per daa.
- Boligtetthet på sone 2 (**B2** og **B3**) skal tilsvare 2,5 boenhet per daa.
- Boligtetthet på sone 3 (**B4**) skal tilsvare 1 boenhet per daa.

Reguleringsplan	Bolig-potensial	Boligtypologi	Størrelse og boligtetthet
Korpan/ B4	45	Rekkehus, eneboliger	(ca. 62 daa → 45 daa reell boligareal) 1 bolig per daa
Høgte (tidligere Ratvikdalen boligfelt)	20	Leiligheter, rekkehus, eneboliger	(ca. 4,5 daa) 5 boliger per daa

Høgte-Langbekken/ B2 + Ratvikdalen sør/ B3 **	25 (Endret fra 35 boenheter på B2+B3)	Rekkehus, eneboliger, to-/firemannsboliger	(ca. 10 daa utenfor hensynssone) 2,5 bolig per daa
Konsentrert i sentrum (sentrumsformål)/ BS1 ***	20 (nye boliger på Bortistu øst)	Leiligheter, rekkehus	(ca. 4 daa) 5 bolig per daa
SUM:	110	Eneboliger, leiligheter, rekkehus	

I prosjekt hvor det etableres 6 boliger eller flere innenfor sentrumsområdene BS1 og BS2, skal en mindre andel boliger etableres med livsløpsstandard. Hvert område skal ivareta en variert boligtypologi.

For offentlige eller private formål BOP1-BOP4 skal det etableres en grad av utnyttning på minst % BRA = 30-50 %.

Retningslinjer:

Planen vil ta høyde utvikling innenfor et 12 års perspektiv.

Ved etablering og rehabilitering av boliger skal mulighetene for universell utforming alltid vurderes. Målsettingen må avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

1.6.2 Leke- og uteoppholdsareal

For minste uteoppholdsareal (MUA) gjelder følgende soneinndeling:

- Sone 1: Sentrumsone = 500 meter radius fra havna (**BS1**, **BS2**)
- Sone 2: Boligområder innenfor plangrensene som ligger mellom 500 - 1000 meter fra havna (**B2**, **B3**)
- Sone 3: Boliger lengre bort fra sentrum enn 1000 meter (**B4**).

Krav til m2 MUA per boenhet	Sone 1	Sone 2	Sone 3
Frittliggende småhusbebyggelse (en- og tomannsboliger)	150 m ²	200 m ²	250 m ²
- tillegg per boenhet inntil 60 m2 BRA	30 m ²	40 m ²	50 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus mv.)	100 m ²	125 m ²	150 m ²
Blokkbebyggelse (horisontalt og vertikalt delt med flere enn 4 boenheter)	75 m ²	100 m ²	150 m ²

Innenfor BOP1 skal det etableres et stort felles og tilrettelagt uterom hvor det kan være mulig å samle hele tettstedet. Uterommet skal fortrinnsvis etableres i nærheten av havna/sjøkanten.

Det skal også etableres flere mindre møteplasser på BOP1 og BS2. Områdene må ses i sammenheng. Plassene skal være varierte, både i utforming og størrelse, samtidig som at de skal kunne benyttes både på dagtid og på kveldstid.

Det skal etableres uteoppholdsareal for allmennheten innenfor sentrumsformålene BS1 og BS2. Uterommene/møteplassene må ha en utforming som gjør plassene egnet for alle.

I nye boligområder skal det pr. boenhet reguleres inn minimum 50kvm til lekeplass og andre friområder. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m2. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke.

Større trær og annen verdifull vegetasjon bør så langt som råd tas vare på.

Retningslinjer:

Til grunn for krav om fysisk utforming, samt minste uteoppholdsareal (MUA) til felles og privat bruk, viser vi til Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.

Areal for barn skal være store nok, egnet for lek og opphold på ulike årstider. Arealene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold.

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m2 av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkes av uteareal på tak i sone A og sone B.

Takterrasse kan også regnes som uteoppholdsareal på BOP1, samt BS1 og BS2.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved etablering og rehabilitering av kultiverte/opparbeidete uteoppholdsarealer, slik at arealene med utstyr/møblement i størst mulig grad er tilgjengelige. Målsettingen må avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

Uteoppholdsareal i områder regulert til sentrumsformål, eller til offentlig eller privat tjenesteyting, skal planlegges slik at de er tilgjengelige for alle og med universelt utformede oppholds- og aktivitetsområder. Arealet bør gi mulighet for variert lek og samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 og arealer for områdelekeplasser og felleslekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Egnede arealer for barn og unge skal lokaliseres for boliger og veier plasseres.

- a) Nærlekeplassen skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter
- b) Områdelekeplasser skal avsettes i områder hvor det etableres 20 eller flere boenheter
- c) Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

1.6.3 Parkering

Det skal innføres en minimumsnorm på antall parkeringsplasser innenfor en radius på 500 meter fra havna:

Parkeringsdekning i sentrumsområdet	Minimum ant. plasser	Maksimum ant. plasser
Enebolig	-	2
Rekke-/kjedehus per boenhet	1,5	2
> 3 roms leilighet	1,75	2
< 2 roms leilighet	1,25	1,5
Kontor (pr. 100 m2 bruksareal)	1,5	2
Butikk (pr. 100 m2 bruksareal)	1,5	2
Industri/lager (pr. 100 m2 bruksareal)	0,5	1

Tiltakshaver/grunneier kan velge å betale kommunen et frikjøpsbeløp pr. manglende biloppstillingsplass. Ved nybygg eller større utvidelse/endring av eksisterende bygg, kan det betales et frikjøpsbeløp til kommunen per manglende biloppstillingsplass. Innbetalt beløp til kommunen for frikjøp av parkeringsplasser skal benyttes til bygging og drift av et kommunalt parkeringsanlegg i Ratvikdalen.

For skoler, barnehage, institusjoner, forsamlingshus og lignende skal kravet til parkeringskapasitet vurderes ved hvert enkelt tilfelle.

For parkering skal BOP2, BOP3 og BS1 skal ses i sammenheng.

På BOP1 og BOP2 skal det opprettes sykkelparkering med minst 0,5 sykkelparkeringsplasser per elev.

På BS1 og BS2 skal det opprettes sykkelparkering med minst 2 sykkelparkeringsplasser per 50 m² BRA. Fellesanlegg for sykkelparkering skal vurderes løst med takoverbygg.

Retningslinjer:

Alle reguleringsplaner skal tilstrebes fellesanlegg for parkering.

Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser bør det også legges til rette for ladestasjon for elbil.

På områder regulert til BOP og BS bør parkering for sykler etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av tilstrekkelig parkeringsplasser til sykkelvogner og transportsykler.

1.7 Krav til miljø og estetikk (§11-9 nr. 6)

1.7.1 Miljøkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520, skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planen.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

For byggeområder som ligger i gul støysone skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyflaglig utredning før området kan benyttes til støyfølsom bruk. Utredningen må dokumentere at krav vedrørende innendørs støynivå iht. teknisk forskrift oppnås.

Før etablering av helikopterlandingsplass skal det utarbeides en detaljplan. I detaljplanen skal det produseres et støykart som tar høyde for sumstøy fra både helikoptertrafikk og eksisterende og fremtidig trafikk. Eventuelle støytiltak må påregnes prosjektet. Avbøtende tiltak mot støy skal utføres etter gjeldende krav.

Før tiltak i havneområdet ved havna eller LIV-bygget gjennomføres skal potensialet for forurensede masser vurderes.

1.7.2 Estetikk

De landlige og bymessige kvalitetene skal ivaretas.

Fremtidige planforslag skal innpasse fremtidig bebyggelse i landskapet. Bygninger skal plasseres på en måte som gjør at det er mulig å bevare vegetasjon mellom bebyggelsen. Kulturlandskapet skal hensynstas.

Kirka er et signalbygg som skal vises i terrenget.

For bygninger innenfor BOP1-BOP4 skal utformingen ta hensyn til naboområdenes behov og karakter. Byggene skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Varige materialer med høy håndverksmessig standard bør prioriteres.

Retningslinjer:

Den varierte naturen og verdifull nærheten til sjøen må ivaretas. For å bevare områdets tidsdybde og identitet må bebyggelsen trekkes vekk fra de mest kystnære arealene. Unntak er i sentrumskjernen/ved havna, hvor landskapet allerede er endret, og det er utviklet en egen identitet, både tilknyttet og løsrevet fra området rundt.

Fremtidige planforslag svare på spørsmål i forhold til landskapskarakter:

- Hvilken betydning får planforslaget på landskapskarakteren til delområdet(-ene) som blir berørt?
- Vil landskapskarakteren svekkes, styrkes eller forbli uendret, og er eventuelle endringer akseptable?

Nye tiltak eller videre detaljplanlegging må tilpasses berørte kulturminner slik at verdien ikke blir redusert.

Veger og gater skal tilpasses landskapet så mye som mulig, slik at det ikke blir liggende som et dominerende element. I den grad det er mulig skal fyllinger og skjæringer dempes. Vegen bør få en naturlig avslutning i terrenget.

Alle nye prosjekt, både bolig, offentlige bygg, industri og næringsliv, oppfordres til å satse på klimavennlige og estetiske bygg. Fremtidige byggeprosjekt anmodes om å benytte lokale og kortreiste råvarer. Det bør være en hovedregel at nye prosjekt skal vektlegge miljøvennlige materialer og naturlige kretsløp i utviklingen av områdene. For næringsbebyggelse på BN skal tiltaket tilpasses landskapet/omgivelsene slik at det ikke blir visuelt ruvende.

Ved endring av bebyggelsen innenfor LNFR-området med spredt bebyggelse, LS, bør eksisterende terreng, bekker og kantvegetasjon i størst mulig grad bevares.

1.7.3 Krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur

Områder med natur- og kulturverdier som er vurdert som verdifulle i landskapsanalyse, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet, slik de er vektlagt i landskapsanalysen, opprettholdes og styrkes.

Mellom bebyggelsen i sentrum skal det etableres areal til grøntområder inntil og mellom bebyggelsen for å gi den estetisk verdi, styrke de visuelle linjene, og bidra til biologisk mangfold.

All opparbeidelse skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

Retningslinjer:

Ved fortetting og transformasjon skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Naturbaserte løsninger, eksisterende (våtmarker, naturlige bekker m.v.) eller nye (grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Beredskapsplan for å sikre materialer ved varsel om storm/orkan, stormflo kan vurderes.

B2 og BOP4 For boligområdet B2 og offentlig/privat tjenesteyting BOP4 skal virkninger og evt. avbøtende tiltak på naturmangfoldet innarbeides i detaljreguleringsplan. Forholdet til fremmede artene langs Fv. 755 må omtales. Anleggsarbeid skal foregå innenfor område regulert til bolig

Fremtidig reguleringsplan må vurdere behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Langbekken. Følger av fremtidig flom må beregnes med et klimapåslag på minst 20%. Sikkerhetssone/vegetasjonsbelte langs bekken skal opprettholdes. Behov for særskilte flomsikringstiltak i Langbekken rett ovenfor Fv. 755 må vurderes spesielt.

BS1 og BOP1: For sentrumsområde BS1 og for offentlig/privat tjenesteyting på BOP1 skal kommende detaljreguleringsplaner undersøke om det er behov for tiltak i forhold til fremmede arter og rødlistearter.

1.7.4 Hensyn til vann og vassdrag

Der hvor tiltaket kommer i berøring med vann eller vassdrag, skal nye bygge- og anleggstiltak skal utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. vannforskriftens § 4. Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister.

Retningslinjer:

Tiltakets virkning på vassdragets økologiske og kjemiske tilstand skal dokumenteres i forbindelse med fradeling, regulering og byggesak. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

1.8 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (§11-9 nr. 7)

Bygninger og kulturmiljøer med historisk og estetisk verdi nevnt i Landskapsanalysen skal hensyntas i videre regulerings- og byggesaksbehandling.

Kulturlandskapet/kulturmiljø med bevaringsverdige SEFRAK-registrerte bygninger skal hensynstas.

Retningslinjer:

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

For ombygging eller riving av eldre (SEFRAK registrerte) bygninger avgjøres, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning.

2 Bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)

2.1 Bolig (§11-7 nr 1 og §11-10)

For boligområder hvor det kreves reguleringsplan jf. punkt 1.1.1 og pbl. § 12.1, skal utbyggingsvolum fastsettes i reguleringsplanen. Det skal tas hensyn til klima- og energimål, jordvern, forsettighens hensyn og forsvarlig investering og drift av offentlig infrastruktur.

Ny bebyggelse tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak.

- Ny bebyggelse med saltak skal utformes med takvinkel ikke mer enn 30 grader, med mindre annet er regulert.
- Mønehøyde skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Hvis gesimshøyden ikke overstiger 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, kan takvinkel på inntil 40 grader på saltak tillates.
- For bebyggelse med pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter.
- For bebyggelse med flatt tak, skal en eventuell 4. etasje være minst 2 meter tilbaketrukket fra underliggende fasade, og gesimshøyden skal ikke overstige 10 meter for 3. etasje.

Fortetting skal sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tekniske infrastruktur i nærområdet.

Ved fortetting i eksisterende boligområder: Innenfor eksisterende boligområdet skal ny utbygging/påbygning følge hustype/plassering som i gjeldende regulering.

Detaljreguleringsplan for B2 og B3 skal legge til rette for etablering av adkomst til strandsonen. Mulighetene for universell utforming skal vurderes som en del av planarbeidet.

Fremtidige tiltak innenfor B2 og B3 må legge til rette for å kanalisere ferdsel for fotgjengere ned til, og inn i, Arnfjæra. Kanaliseringen skal ta hensyn til nasjonalt viktige naturverdier, og skal utformes ved hjelp av stier, vegger eller liknende.

Garasje for eneboliger tillates med inntil BYA/BRA = 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 meter. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende bygningsmiljø.

Retningslinjer:

Når nye utbyggingsområder planlegges bør det legges til rette for et variert tilbud av boliger i boligområdene, tilpasset ulike aldersgrupper og livsfaser. Behovet for boliger for personer med særlige behov dekkes fortrinnsvis i sentrale områder med godt tjenestetilbud.

Retningsgivende for fordeling av bolig skal i henhold til fordeling angitt i boligpolitisk plan være: 40 % leiligheter/rekkehus og 60 % eneboliger.

Det bør legges til rette slik at alle har god adkomst til strandsonen. Skog skal bevares så godt som mulig mellom bebyggelsen.

I nye boliger skal det være en satsing på energieffektiviserende teknologi.

Sosiale møteplasser bør etableres på fellesareal i de tilfellene hvor avstand til møteplasser overstiger 400 m.

Avvik fra de takformer som er angitt skal undergis egen vurdering og beskrivelse av konsekvenser.

2.2 Fritidsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10)

For eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet langs sjø og 10-metersbeltet langs vassdrag gjelder:

Innhegning/stengsler eller innretninger av privatiserende art som kan virke begrensende på ferdsel, eller skjemmende i kultur- eller naturlandskapet tillates ikke.

Fornyng eller gjenoppbygging av naust skal ha samme plassering og størrelse som opprinnelig bygning. Det samme gjelder fornyng eller gjenoppbygging av brygge.

Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Retningslinjer:

Det skal tas hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen, og utvidelse skal ikke medføre økt privatisering av strandsonen.

2.3 Sentrumsformål (§11-7 nr 1 og §11-10)

Innenfor sentrumsformål tillates småskala forretning/næringsvirksomhet, med arealbehov mindre enn 3000 m². Sentrumsområdene kan bygges ut med blandet innslag av boliger og sentrumsvirksomhet som naturlig hører til i et tettsted. Det forutsettes en høy utnytningsgrad, på minimum 5 boliger pr daa byggeareal for bolig.

Området må tilrettelegges bedre i forhold til ferdsel for barn/unge, samt universell utforming. Det må tilrettelegges for gående og syklende, fortrinnsvis universelt utformet der dette er mulig.

BS2: Uterom/møteplasser på BOP1 og BS2 må tilpasses hverandre og trafikken.

Innenfor sentrumsområde BS2 skal det tilrettelegges for at hurtigbåtsambandet i fremtiden skal kunne bli et batterisamband. Areal for teknisk hus og ladeinfrastruktur på 125 m² må avsettes. Arealet må være lokalisert maks 100 meter fra ladetilkobling/kai. Teknisk hus krever adkomst for vanlig bil. Utforming og plassering må utredes ytterligere i kommende detaljreguleringsplan.

Retningslinjer:

Trafikk og myke trafikanter bør adskilles så mye som mulig.

SEFRAK-registrerte bygninger innenfor sentrumsformålene bør ikke berøres.

Første etasje i nye bygninger bør forbeholdes handel og publikumsrettet service.

Det bør søkes etablering av felles kundeparkering, gjerne i parkeringshus.

Innenfor sentrumsområdene bør det etableres benker med minimum 200 meter avstand.

2.4 Offentlig / privat tjenesteyting (§11-7 nr 1 og §11-10)

BOP1: Området skal disponeres til tomt for fremtidig videregående skole. Utnyttelse % BRA = min 50 %, maks 130%. Maksimum høyde 17,5 meter fra kote 3,5. Bebyggelse tillates utformet med flatt tak. Fremtidige bygninger må ivareta siktlinjer mot fjorden. Det må også tas hensyn til kirkebygg bak området, slik at kirka fremdeles har en fremtredende plass i terrenget.

I detaljreguleringsplanen må det gjennomføres en trafiksikkerhetsanalyse av hele havna/sentrumsområdet BS2. Forslag til tiltak skal beskrives. Det skal etableres tydelige skiller mellom myke og harde trafikanter. Det skal samtidig etableres en universelt tilgjengelig gang-/ sykkelvei fra havna til Vanvikan idrettshall.

Det må tilrettelegges for etablering av gangforbindelse vestover mot Arnfjæra, samt gode og tilgjengelige møteplasser for alle innenfor fremtidig detaljregulering.

Detaljreguleringsplan skal legge til rette for etablering av en større utendørs møteplass som er trafiksikker og universelt utformet. Uterom/møteplasser på BOP1 og BS2 må tilpasses hverandre og trafikken.

Inntil 45 parkeringsplasser for ansatte og besøkende kan tillates innenfor område BOP1. Øvrig parkering skal løses gjennom parkering på SPA1, parkeringsområdet i Ratvikdalen.

Hvis fremtidig detaljplan legger opp til etablering av tiltak under 3 moh, eller endringer i havn/molo, må følgene på berørte områder utredes, spesielt med tanke på storm/orkan/stormflo, fremtidig havnivåstigning og klimaendringer.

Behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Utistubekken og Nylendbekken må vurderes. Bygninger/anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

BOP2: Området skal disponeres til tomt for fremtidig grunnskole. Utnyttningen skal utgjøre % BRA = 40-50 %. Maksimum høyde 9,5 meter fra planert terreng.

Bebyggelse tillates utformet med saltak eller flatt tak

Adkomst til området for gående/syklende må forbedres. Vegen ned til Fv. 755 bør om mulig breddeutvides, og det må etableres et trafiksikkert alternativ som adskiller barn/unge fra øvrig trafikk.

BOP3: Området skal disponeres til tomt for fremtidig parkering knyttet til skole og/eller samfunnshus.

Utnyttningen skal ikke overskride % BRA = 80 - 100 %.

BOP4: Området skal disponeres til tomt for fremtidig barnehage. Utnyttningen skal utgjøre % BRA = 40-50 %. Maksimum høyde 9,5 meter fra planert terreng. Bebyggelse tillates utformet med saltak eller flatt tak

Behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Langbekken må vurderes. Muligheten for åpning av bekkeløp ved etablering av nye tiltak, samt muligheter og behov for fordryningsbasseng, skal undersøkes og begrunnes.

Tiltak innenfor området må gjennomgå en vurdering av konsekvensene på flom/erosjon nedstrøms som følge av nye tiltak. Kulverter og bruer er særlige kritiske punkt. Følger av fremtidig flom må beregnes med et klimapåslag på minst 20%.

Fremtidig reguleringsplan for BOP4 må legge til rette for å kanalisere ferdsel for fotgjengere ned til, og inn i, Arnfjæra. Kanaliseringen skal ta hensyn til nasjonalt viktige naturverdier, og skal utformes ved hjelp av stier, vegger eller liknende.

Retningslinjer:

Det må ligge estetiske kvaliteter til grunn for utforming.

For vurdering av snø-/sørpe-/jord-/løsmasseskred kan det være tilstrekkelig med befarings, såfremt ingen uventede funn skulle oppstå. Det vil kunne oppstå krav om grunnundersøkelser.

2.5 Næringsbebyggelse (§11-7 nr 1 og §11-10)

Ny næringsbebyggelse må tilpasses landskap/omgivelser. Betydning på landskapskarakteren må omtales.

BN: Utnyttelse % BRA = 60-80 % Maks tillatt høyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse tillates utformet med flatt tak.

Fremtidig reguleringsplan må legge til rette for en god tilknytning til gang-/sykkelvegnettet.

Tiltaket må ikke berøre bekkeløpet Bjørkudalsbekken/ Ramdalsbekken og eventuelt naturmangfold innenfor bekkens tilgrensede areal. Muligheten for flom fra Bjørkudalsbekken, Ramdalsbekken eller Sagfjærbekken må sikres. Det må også redegjøres for tiltakets påvirkning på fremtidige flommer, inkludert et klimapåslag på minst 20 %.

Retningslinjer:

Området er tenkt for etablering av fremtidig bensinstasjon og/eller ladepunkt for el-biler.

Det skal ikke legges til rette for næringsformål og bransjer som naturlig vil være en sentrumsfunksjon.

Det skal ikke legges til rette for skilting eller reklame som kan være forstyrrende på trafikken.

2.6 Idrettsanlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)

To eksisterende idrettsanlegg videreføres i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (§11-7 nr 1 og §11-10)

BAB - Renseanlegget: Området er tenkt for etablering av fremtidig renseanlegg for Vanvikan. Detaljreguleringsplan må undersøke påvirkning på naturmangfold. Avbøtende tiltak må gjennomføres om nødvendig.

I fremtidig detaljreguleringsplan må det legges til rette for at det kan etableres en forbindelseslinje øst – vest. Vurdering av mulighetene må være en del av planen.

Eventuelle tiltak under 3 moh må vurderes opp mot fremtidig havnivåstigning, storm/orkan og stormflo. Anlegget skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Flomberegninger skal inkludere et klimapåslag på minst 20%. Behov og muligheter for flomsikringstiltak langs Langnesbekken må vurderes, og tiltak i Langnesbekken rett ovenfor Fv. 755 må diskuteres. Muligheter for åpning av bekkeløpet skal vurderes.

Retningslinjer:

For skredvurderinger vil det kunne være tilstrekkelig med befaringsplan, såfremt ingen uventede funn skulle oppstå. På byggesaksnivå vil det kunne oppstå krav om grunnundersøkelser

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2 og §11-10)

Etablering av fremtidig gang-/sykkelveg langs Fv. 755 fra LIV-bygget til Drakestranda, skal etableres i henhold til vegnormal N100 fra Statens vegvesen.

Retningslinjer:

Samleveg bør utformes i henhold til vegnormalen i håndbok N100 Veg- og gateutforming. Samleveg skal ha en stigningsgrad som tilfredsstiller prinsippene for universell utforming.

3.1 Parkering (§11-7 nr. 2 og §11-10)

SPA1 - parkeringsområdet: Fremtidig detaljreguleringsplan må undersøke om det er behov for tiltak i forhold til fremmede arter og rødlistearter. Tiltaket må sikres mot følger av flom fra Ratvikbekken. Ved planlegging av tiltaket skal mulighetene for åpning av bekkeløpet utredes.

Utnytting på tomte fastsettes til % BRA = 80-100% med maksimum høyde 8 meter fra planert terreng. Eventuelle bygninger/anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Området må tilrettelegges for universell utforming. Egne plasser for funksjonshemmede skal settes av.

SPA2 - pendlerparkeringen:

Hvis vestlige del av område SPA2 forsvinner som et resultat av etablering av helikopterlandingsplass, må handikapplasser relokaliseres/erstattes.

4 Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-10)

I områder vist som grønnstruktur, herunder friområde, naturområde og turdrag, kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi.

Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold, og skal tas vare på. Fremtidig tilrettelegging må vurdere om det er mulig å legge til rette for universell utforming. Fysisk tilrettelegging må ikke gå på bekostning av naturopplevelser.

Tiltak skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Retningslinjer:

Det bør etableres natursti langs kysten, både i Arnfjæra og over Langnesberget mot Lyngbukta. Tilgang til gode rekreasjonsområder er et viktig kriterium ved valg av bosted og næringsetablering. Det må samtidig redegjøres for parkeringsmuligheter som kan etableres i tilknytning til disse naturstiene.

Naturstier bør etableres som et helhetlig grøntdrag, og gir gode betingelser for fisk, vilt og flora/fauna. I strandsonen skal allmennhetens friluftsliv, landskap og biologisk mangfold prioriteres.

GF1 - Tæveberga: Området ligger i kontakt med Utistubekken og Ratvikbekken. Før eventuelle inngrep i landskapet/undergrunnen må det redegjøres for hvilken påvirkning dette vil kunne ha på flom, erosjon og skred nedstrøms. Fremtidig flom skal beregnes med et klimapåslag på minst 20%.

GF2 - Arnfjæra: Virkning på naturmangfoldet må vurderes før tiltak blir gjennomført. Evt. tilrettelegging skal forbedre naturmangfoldets vilkår.

5 Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (§11-7 nr. 5 og §11-11)

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig, ervervs, og fritidsbebyggelse inngår i planen. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger og garasjer/uthus kan tillates etter ordinær byggesøknad.

Gjenoppbygging av bebyggelse etter brann tillates. Ved en eventuell gjenoppbygging må nye bygg tilpasses området på tilsvarende måte som tidligere bebyggelse har gjort, både med tanke på størrelse og høyde på bygget.

5.1 Landbruks-, natur-, friluftsliv og reindrift – LNFR (§11-7 nr. 5 og §11-11)

LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag:

Det er areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det tillates kun tilretteleggingstiltak for friluftslivet og å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder T-1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet ikke er til hinder for landbruksdriften etter landbruksmyndighetens skjønn og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling av eiendommen. Fradeling av eksisterende gårdsbebyggelse til boligformål kan godkjennes der det foreligger avtale om videresalg av restarealer (landbruksarealer) til andre bruk i drift som godkjennes av landbruksmyndigheten etter jordloven.

5.1.1 Våningshus nr. 2 på landbrukseiendom

Det tillates bygging av våningshus nr. 2 (kårhushus) der det av hensyn til drift av eiendommen er nødvendig med to våningshus på bruket. Hvor en finner at behovet for våningshus nr. 2 er til stede, skal følgende gjelde:

Våningshuset utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet samt tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

For nye bygg (skogshusvære, seterbebyggelse, gjeterbu, redskapshus o.l.) og utvidelse av eksisterende enhet må det være et driftsmessig behov.

Retningslinjer:

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativer.

L1 – Balstad steinuttak: Området skal tilbakeføres til landbruksformål.

5.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (§11-7 nr. 5 og §11-11)

LS – Korpan II:

Der hvor det er mulig skal området tilbakeføres til jordbruk/skogbruk/natur. For eiendommer med eksisterende bebyggelse registrert som helårsbolig i matrikkelen gjelder følgende bestemmelser:

- Det tillates påbygg, tilbygg og ombygging av bebyggelsen, samt garasje, frittliggende boder og liknende. Maks %-BYA = 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m². Det tillates ikke nye boenheter.
- Tiltak må ikke være i strid med viktige sikkerhets-, landskaps-, jordvern- og naturvern hensyn. De skal ikke være dominerende i landskapet. Det skal tas hensyn til omgivelsene med tanke på form, farge, plassering og størrelse.
- Våningshus nr. 2 på landbrukseiendom er tillatt etter bestemmelsene angitt i punkt 5.1.1.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7 nr.6 og §11-11)

Lukking av vassdrag er ikke tillatt av hensyn til biologisk mangfold.

VFE - Ferdsl i sjø: Overgangssonen mellom land og sjø skal være tilgjengelig for alle. Hvis tiltak går ned i havbunnen må potensiale for kvikkleire kartlegges av fagkyndige på forhånd.

VS - Småbåthavn LIV-bygget: Detaljreguleringsplan må undersøke påvirkning på fiskeslag og sjøpattedyr i Vanvikbukta, og vurdere naturmangfoldet ved Asbjørgbekken.

Tiltaket må tilrettelegges for universell utforming. Fremtidig detaljregulering må sikre at det blir etablert en universelt utformet adkomst til anlegget

Tiltaket må vurderes opp mot fremtidig storm og stormflo.

7 Hensynssoner (§11-8, bokstav a-f, §12-6)

7.1.1 Sone med særlige krav til infrastruktur

Sikringssone for infrastruktur 410_1 er avsatt til fremtidig helikopterlandingsplass. Fremtidig detaljreguleringsplan må avklare behov for konsekvensutredning og utarbeide en støvvurdering som innebærer beregninger på fremtidig sumstøy.

Helikopteranlegget må skjermes fra annen aktivitet og materiell.

Retningslinjer:

Vi skal legge til rette for landing for ambulansehelikopter av typen AW139. Kommende detaljreguleringsplan må legge til rette for en løsning som sørger for et hinderfritt sikkerhetsområde på minimum 33,5 meter diameter.

Hvis det er mulig å heve landingsplassen som en 2. etg. over eksisterende parkeringsplass, vil minimumskravet for hinderfritt sikkerhetsområde på en landingsplass være minimum 20,9 meter diameter.

7.1.2 Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H730 K1-K8

Hensynssone H730 K1-K8 er automatisk fredete kulturminner båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Hensynssone 560_1 er en sammenhengende naturområde med urørt preg. I slike naturområder skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.

Retningslinjer:

Inngrep skal søkes unngått i områder som er av særlig betydning for biologisk mangfold, dvs. områder som har verdiklassifisering svært viktig (A), viktig (B) og lokal verdi (C).



No. 531.
Blaasen & Co. Halden.

154.

Avskrift.
Gedrukt i indbinding i grønneboks.

1002.

Skylddelingsforretning.

En dag den 11 juni 1915 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Narsheim*
g.-nr. *112* br.-nr. *1* av skyld mark *2.79* i *Leksvik*
herred. Forretningen er forlagt av *Martha Narsheim*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlagt delt:')

Mennsopptakelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring*) som skjønnsmenn
Olaf Halden, S. F. Waavik og John Høglund

Ved forretningen møtte: *Norman Narsheim* ^{den tidligere} *rekvirent*
han sommer Johan Narsheim. Da den for-
skilte at den grenser til hovedbollehus-
mark, ble ikke flere innkalt.

Mennene valgte til formann *Olaf Halden*

Over de del av gården, meddeles her følgende grensebeskrivelse.')

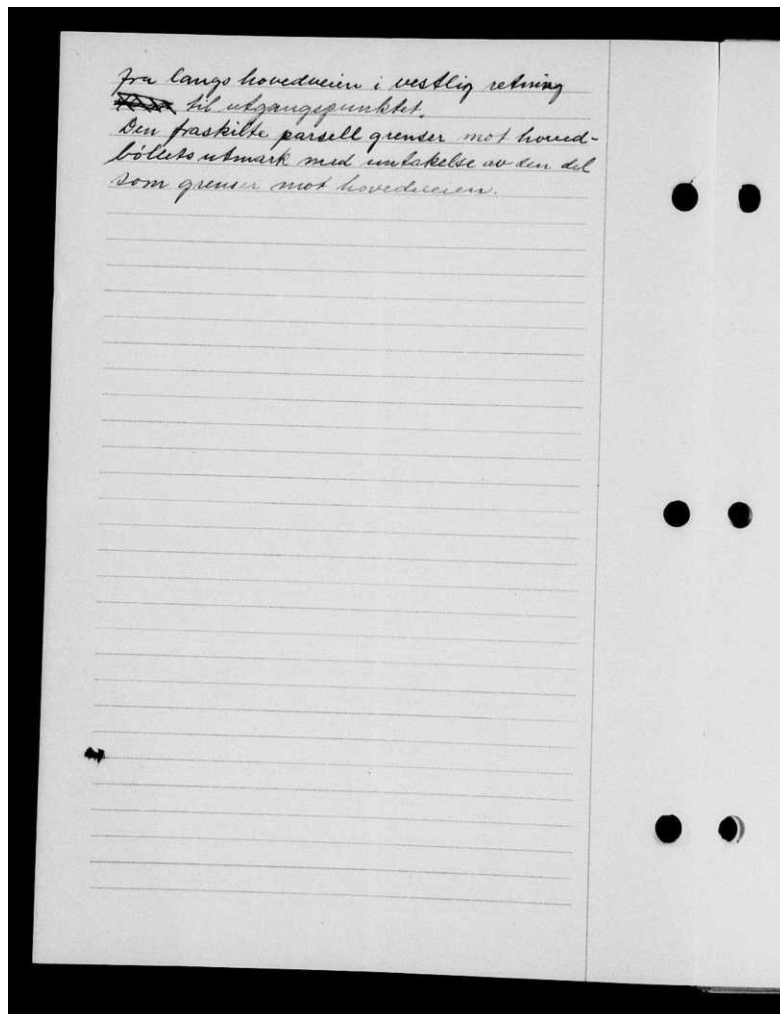
Grensen for den fraskilte parcell begynner ved kryss i berg ved hovedveien og går vest for husstomten i nord-nordøstlig retning 30 m til kryss i nedvask skinn. Videre i østlig retning langs en skopsvei 40 m til kryss i berg. Derfra i sydlig retning 20 m til kryss i berg ved hovedveien, og der

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlages fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 16 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes undertrykket og erklæring som blir å stede inn til saksrettskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verk som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.» den N. N. 19

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjent at være et gitt dem, eller for nabors vedkommende om det er funnet uenigendings å være dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

4) Se skylddelingslovens §§ 5 og 6. Grensene mot naboendommer blir ikke å beskrive dersom disse er i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen ulla innholde det nødvendige herom. Slike av brukstilhøret eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at herfelgen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som herfelgen skal hvile på (lovens § 9).



155.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Ja*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdstornedenhet nødvendige skog? *Nei*

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Ja*

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *Det er ikke foretatt herredsstyret.*

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Byggetomt*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utførelse.

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de 22 fraskilte del ble bestemt til *2 øre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 2,72*

De 22 fraskilte del er gitt bruksnavn *Solbakken*

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing: *Omkostningene ved forretningene betales av kjøperen, som også bærer tinglysing.*

1) Det som ikke passer strykes over.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (ifv. lov av 9. februar 1923, nr. 2, § 21).
3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for såvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forskring.

Vi har bestemt, at *Olav Halvorsen* skal besøge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Halvorsen *Rolf Jæger* *Johan Høglund*

Antatt til tinglysing 2. juli 1943.
STJOR- OG VERDAL SORENSKRIVEREMBEDET
Rolf Jæger.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 112 br.nr. 6

121

No. 331 B. 1.
Bundens A.L. - Udvalgt.
1 - 6.

Tingskredsens Protokoll Sammenl.

24/13.

Skylddelingsforretning

Tors dag den 24-11 1949 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte
 menn skylddelingsforretning over gården Solbakken
 g.nr. 116 h.nr. 6 av skuld 902 mark i Leiksvik
 herred. Forretningen er forlangt av Hermanne Hansen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsopnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønsmenn
Arnt T. Pedersen, Oleif Wamvik
Gunnar Wamvik

Ved forretningen mott³: Solfrid Hermanne Hansen
den av 116 - 6. For byggenen Sør Havnside,
møtte Karl Tjønn, for den av bondetold
116 - 1 med Hansen møtte Johan Hansen

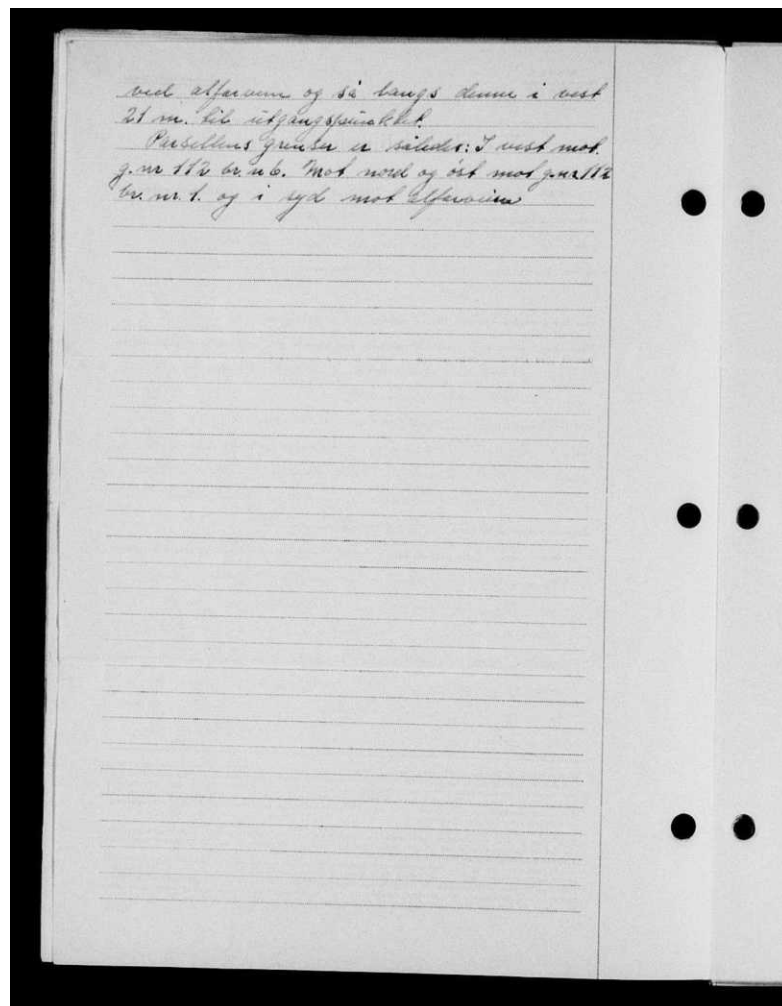
Mennene valgte til formann Gunnar Wamvik.

Over de 7 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grenseskrivelser:⁴

Grensen begynner med x - ryggs i høy,
ved den nordvestre alben, i parallell
sydenske hjørne og går i nord langs grens-
gjerdet med 116 - 6, 65 m. til x - ryggs
i høy. Derfra i det langs den gamle stov-
veg, vi skjøsser, 61 m. til x - ryggs i høy.
Derfra i et hj. 17 m. til x - ryggs i høy.

¹ Hvis rekvisiten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglyding med mindre rekvisenten
 ved den er kjent eiendomsforretting til den del av eiendommen som forlangt fraskilt. (Skylddelingsloven § 1.)
² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 5. 1917 § 20, skal vedkommende
 for forretningen holdes underkrevet følgende erklæring som blir å sende inn til saksarkivøren sammen med
 skylddelingsforretningen: «Jeg forsikre at jeg i alle saker i saksnummer som skjønsmann samvittig
 betaltfull og etter beste overbevisning. den N.N.

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke mottar, må det i forretningen opplyses,
 om det er gullgjort at varsel er gitt dem, eller for nabors vedkommende om det er funnet nødvendig
 å varsle dem (skylddelingsloven §§ 2 og 3).
⁴ Se skylddelingsloven §§ 3 og 4. Grensen mot naboerendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke
 er til stede og gatt ikke i besiddelse. Skal noen av eiene partene forlangende utføre delingen i marken
 i forbindelse med skylddelingen (loven § 7), må grunnbokskriten tilkile, inneholde det nødvendige bevis.
 Slike eiene av bekræftet og er servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at fullstendig skriftlig
 er vedlagt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som befestet skal helle på (loven § 5).



122

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? *Ikke forelagt*

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parrell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? *Byggebruk*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og santesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarka

kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

b. At hvert bruk har fått en for fredning og nytte så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

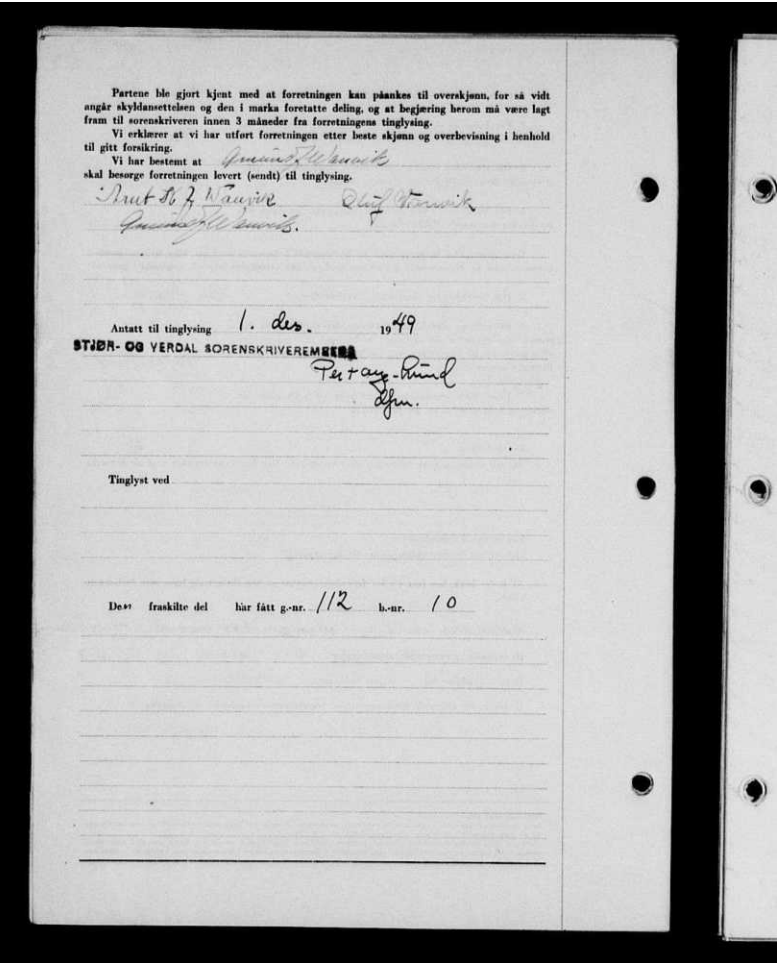
Skylden for delt fraskilte del ble satt til *2.01 mark*

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør *2.01 mark*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn: *Solbrygde*

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing:
Gjeldende bokstevne om kostnader

¹ Det som ikke passer strykes.
² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slettenavn og som ikke hører til de mer utbredte (Jfr. lov av 9. februar 1922, nr. 2 § 21).
³ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påføres å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningene innmøtte bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.



Løddberget 2

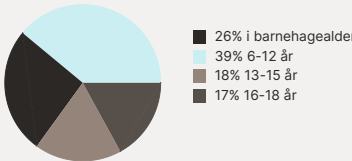
Offentlig transport

Havstein	1 min
Linje 455, 552	0.1 km
Trondheim Værnes	2 t 6 min

Skoler

Vanvikan skole (1-10 kl.)	17 min
145 elever, 8 klasser	1.5 km
Johan Bojer vgs	19 min

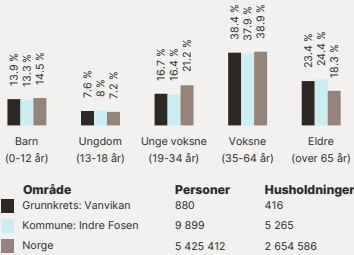
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Vanvikan barnehage (0-5 år)	4 min
41 barn	2.3 km
Borgly barnehage (1-5 år)	8 min
23 barn	9.2 km
Tungtrø barnehage (1-5 år)	15 min
28 barn	16.1 km

Dagligvare

Coop Prix Vanvikan	18 min
Post i butikk, PostNord	1.7 km
Spar Stadsbygd	16 min
PostNord, søndagsåpent	16.2 km

Sport

Vanvikan skole	18 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, squa...	1.6 km
Skavelmyra friidrettsanlegg	4 min
Ballspill, fotball, friidrett	3.8 km
SKY Fitness Rissa	16 min
EasyFit Ilsvika	1 t 35 min



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



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69250120

Adresse: Løddberget 2, 7125 Vanvikan

Betegnelsen: Gnr. 312, Bnr. 6, Indre Fosen kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver kl: .

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Kontanter ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

