

Fjellheimveien 52

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Fjellheimveien 52

6

Nøkkelinformasjon

36

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Fjellheimveien 52



Fjellheimveien 52

Prisantydning	720 000
Omkostninger	19 090
Totalpris	739 090

Bruksareal	59 m ²
BRA-i	59 m ²
BRA-e	32 m ²
TBA	47 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	742 m ²
Byggeår	1952

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad







Koselig fritidsbolig i naturskjønne omgivelser

59 m² (total bruksareal)

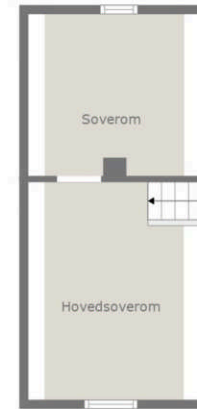
59 m² (internt bruksareal)

32 m² (eksternt bruksareal)

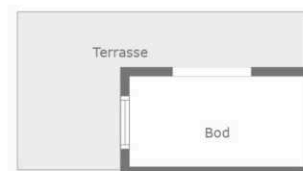
47 m² (terrasse-/balkongareal)



1. etg



2. Etasje























































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 59,0 m²

- BRA-i: 59,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47,0 m²

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

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

Beskrivelse

Velkommen til Fjellheimveien 52!

Koselig hytte i naturskjønne omgivelser. Her har du turmuligheter rett utenfor døren. Eiendommen inneholder følgende:

1.etg: Entré, bad, stue, vinterhage med utgang til terrasse, kjøkken og soverom.

2.etg: 2 rom som brukes som soverom

På tomten står det også et uthus hvor du har vedlager, wc-rom og rom som benyttes som soverom.

Det står også en utebod på tomten som er kjekk til oppbevaring.

For dagligvarebutikker finner du det du trenger av servicefasiliteter i Åfjord Sentrum som tar ca 7 min å kjøre til. Her får du dagligvarebutikk som Coop Extra, Kiwi og Rema 1000. Videre finner du Felleskjøpet og Nille, samt kjøpesenteret "Parken" i Åfjord, hvor du bl.a. får apotek, skobutikk, Åfjordskroa Dijam m.m. I Åfjord får du også tilgang til kunstgressbane samt lekeplass for barna.

Beliggenhet

Kommunesenteret Årnes tilbyr blant annet restauranter, butikker, bakeri og flere servicefasiliteter. Her er det også barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg med fotballbane, idrettshall og klatrevegger.

Å aktivitetshus med blant annet basseng m/stupetårn og sklie, velværebasseng og nytt bibliotek. Via Ferrata Åfjord finner du også i sentrum. Den åpnet i fjor og har fort blitt en populær attraksjon. I år åpnet også ny gangbro over til Frøneset. Broen ligger ved Åfjord Fjordhotell, og gir gangvei rundt Åsmundvatnet.

Åfjord kan også tilby mye vakker og variert natur med flere turmuligheter. Det er korte avstander til friluftsliv, og turstier. Man kan for eksempel ta turer til Fosens høyeste punkt, Finnvollheia. Her har man fantastisk utsikt utover Fosen.

Bare 7 km til nærmeste lakseelv. Her åpner fiske faktisk 15.mai og ikke 1.juni. Både Stordalselva (15.mai) og Norddalselva (1.juni) er meget populære for laksefiskere.

Kommunen kan tilby kollektivtransport inn til Trondheim. Det går buss flere ganger om dagen inn til Trondheim. I tillegg går det buss til Ørland kommune, hvor man videre kan ta hurtigbåten inn til Trondheim om man måtte ønske det.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Innhold

1.etg: Entré, bad, stue, vinterhage med utgang til terrasse, kjøkken og soverom.

2.etg: 2 rom som brukes som soverom

Standard

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det ble registrert noenbygningmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkeltebygningssdeler i rapporten.

Adkomst

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

Parkering

Flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Samt parkering på felles parkeringsplass mellom denne hytta og nabohytta.

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

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsopp-gave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Se hele tilstandsrapporten fra takstmann som vedlegg i salgsopp-gave.

Byggemåte

Enebolig på ett plan er oppført i trekonstruksjoner over støpte ringmur. Stående og liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, teknet med takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
742,60 kvm.

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

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ved og elektrisk. Montert varmepumpe.

Energikarakter: G - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 720 000,-

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

18 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
757 790,- 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. 6 761,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 4.192,44,-
- Feiing Kr 750,-
- Renovasjon 240 I Kr 1.756,24,-
- Kommunal andel renov. Kr 62,52,-

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

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.
Sekundær formuesverdi kr. 69 850,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 6731860.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Åfjord kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, privat vei. Kjøper må forvente en årlig kostand/avgift på bruk av veien.
Signert veiavtale ligger som vedlegg i prospektet.

Det er montert wc av typen Cindarella forbrenningstolett.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1625, tgl. 08.10.1952 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 1625, tgl. 08.10.1952 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 1624, tgl. 08.10.1952 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Boplikt

Det er ikke boplikt i dette området.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følger ikke med handelen:
Støvsuger i entre, gressklipper og trillebår i utebod.

Øvrig løsøre/tilbehør og møbler kan følge med salget om kjøper ønsker.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitvarer 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.

Om salgsoppgaven

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke

er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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

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

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers 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 bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

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

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Nylander & Partners 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 Jorid Stormo.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fjellheimveien 52. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 14, bnr. 14 i Åfjord.

Vårt oppdragsnummer er 69250124.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgjebyr: 6 990,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 3 000,00
Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

Meglerns vederlag er avtalt til ,

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 Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36 / aleksander.buvarp@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 24.09.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Fritidsbolig

Adresse

Fjellheimveien 52
7170 ÅFJORD
5058/14/0/14/0/0

Rapportdato
19.09.2025

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  10

TG 3  2

TG IU  1

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

Befaring utført den 15.09.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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



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/revirenten 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 for 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 Byggforskeren 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.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjelheter, 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.



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 bygningsfaglige 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.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

Den bygningsfaglige 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: Fjellheimveien 52 , 7170, ÅFJORD

Matrikel: 5058/14/0/14/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1952

Tomt: 742.60 m²

Hjemmelshaver(e): Jorid Stormo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Enebolig på ett plan er oppført i trekonstruksjoner over støpte ringmur. Stående og liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Forbrenningstolett

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det ble registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Krypkjeller er ikke undersøkt innvendig da det ikke var tilgjengelig adkomst. Det er luke i mur utvendig, som er skrudd fast.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst for takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. 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 begrensninger som rekkverk ol.

1.etasje			
Primærrom 59 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 59 m ²	BTA 66 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad, stue, kjøkken og soverom.		Beskrivelse sekundærrom	

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. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befæringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 59 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 47 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, stue, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Uthus/lekestue (10m2) og uthus/anneks (22m2).	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasser og balkonger.

Loft/hems			
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 2 rom/ soverom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

7/33

Sum areal			
BRA-i 59 m ²	BRA-e 32 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 47 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 91 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).
--------------------------	---

Loft/hems	
BRA 0 m ²	ALH 21 m ²
GUA 0	Beskrivelse av ALH Ikke målbart areal på loft/hems.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

8/33



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.

10

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundament: Grunnmur er av mur/betong. Det er sprekker i mur og utsig av mur. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Taktekking og beslag: Taktekking av lakkerte takplater fremstår i god stand. Manglende stigetrinn til pipe over tak. Manglende snøfangere på tak. Tak over stue i «hagestue-materialer» er ikke anbefalt som tak til bolig. Denne type tak har høyere energitap enn tak som er isolert og tett. Til boligrom anbefales ikke dette som ett tak. Om tak skal bestå anbefales det å dele av stue, slik at bolig ikke har stort energitap gjennom taktekking. Tak over stue er ikke isolert.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål 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. Det ble avdekket bulker og skader på takrenner.

Bad - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal brukssitasje avdekket på overflatene. Manglende fall på gulv.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vinylbelegg på gulv og panel på vegger å tak. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

Kjøkken: Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Ventilator er en enkel elektrisk vifte/avtrekk på vegg, med bryter i lampetledning over komfyr. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slit, men generelt i tilfredsstillende stand. Bereder er plassert i hjørne, i kjøkkenet.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Plastrør mangler varerør, slik at eventuelle lekkasjer vil skade konstruksjonen. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Uthus / bod: Bygget er oppført i laftet plankkonstruksjoner av tre. Tak er tekket med lakkerte takplater. Det vil påregnes noe vedlikehold av bygg.

Uthus / annek: Uthus/anneks oppført i trekonstruksjoner over støpte pilarer. Utvendig bekledd med stående trekledning. Tak har saltaksform, tekket med lakkerte stålplater. Annekset har balkongdør med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Bygget er inndelt i 4 rom, hvor rom er: entre/gang, toalettrom, soverom/anneks og vedskjul. Vedskjul er ikke innredet å fremstår som utett. Toalettrom har installert forbrenningstolett. Ingen avtrekk installert.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Takkonstruksjon: Tak over bolig: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. TG 1 på dette taket. Tak over stue, hvor det er benyttet "hagestue" plater i tak er uisolert og har ett stort varmetap. Det anbefales å forsterke takkonstruksjon, isolere tak å bygge forskriftsmessig. Takkonstruksjonen vurderes å være underdimensjonert. TG 3 grunnet dette taket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Trapp: Ferdsel i og bruk av trappen anbefales ikke på bakgrunn av registrerte forhold på befaringsdagen. Trappen mangler sikring og vurderes å være ugunstig for bruk mellom boligrom. Sikring av trapp må påregnes

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Krypkjeller: Krypkjeller er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag. Kryprom som dette mangler ofte fuktsperre på grunn og generell sikring mot fukt til konstruksjon over. Det anbefales å ha tilstrekkelig med ventilert i grunnmur for utlufting/gjennomlufting av kryprom.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen.

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

Ja

Kommentar:

Vinduer på hemsrom er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det er registrert horisontalriss i mur, noe som kan være ett symptom på jordtrykk. Det observeres sprekker i mur.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmur er av mur/betong. Det er sprekker i mur og utsig av mur. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur. Det anbefales rehabilitering av grunnmur.

Levetid:

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

Bilde:

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

4 Drenering

TG 2 

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?

Nei

Totalvurdering av drenering


Kommentar:


Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1-5 år.

 Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20-60 år.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

5 Kryp Kjeller

TG IU 

Her vurderes overflater og tiliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Nei

Er krypkjelleren ventilert?

Nei

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Krypkjeller er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag. Kryprom som dette mangler ofte fuktsperre på grunn og generell sikring mot fukt til konstruksjon over. Det anbefales å ha tilstrekkelig med ventiler i grunnmur for utlufting/gjennomlufting av kryptrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å inspisere kryptrom. Om det ikke foreligger anbefales det å etablere fuktsperre på grunn. Det anbefales å etablere flere ventiler i mur for gjennomlufting av kryptrom.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

6 Geologiske forhold

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?

Nei

Kommentar:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVE sine kartdata.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Sand, Stein, Leire

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:

Det er utført arbeider med utvendige fasader etter opprinnelig byggeår.

Fasade

Stående trekledning, Liggende 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 bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående og liggende 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 befaringdagen. Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

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.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har isolert ytterdør med glass.

Innvendige dører er av såkalte lettører uten pakninger i karm.

Heve-/skyvedør på stue.

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 befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

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

Type:

Etablert terrasser på bakkenivå rundt hytten.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkhøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

FJELLEHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

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

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Tak over bolig:

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. TG 1 på dette taket.

Tak over stue, hvor det er benyttet "hagestue" plater i tak er uisolert og har ett stort varmetap. Det anbefales å forsterke takkonstruksjon, isolere tak å bygge forskriftsmessig. Takkonstruksjonen vurderes å være underdimensjonert. TG 3 grunnet dette taket.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

FJELLEHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

11 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

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

Kommentar:

"Hagestueplater"

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av takteking og beslag

Kommentar:

Taktekking av lakkerte takplater fremstår i god stand.
Manglende stigetrinn til pipe over tak.
Manglende snøfangere på tak.

Tak over stue i «hagestue-materialer» er ikke anbefalt som tak til bolig. Denne type tak har høyere energitap enn tak som er isolert og tettet.

Til boligrom anbefales ikke dette som ett tak. Om tak skal bestå anbefales det å dele av stue, slik at bolig ikke har stort energitap gjennom takteking.

Tak over stue er ikke isolert.

Levetid:

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

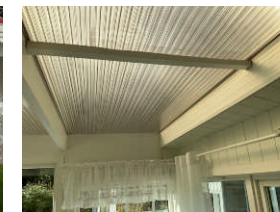
⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

Bilde



Tak tekket med «hagestue-plater».



Tak tekket med «hagestue-plater».

12 Takrenner og nedløp

TG 2 

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

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål 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. Det ble avdekket bulker og skader på takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av de delene som er utette/ødelagte.

Levetid:

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

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

13 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

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.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Manglende fall på gulv.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Kommentar:

Sluk er ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Vinylbelegg på gulv og panel på vegger å tak. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast og 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 avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet, Bide

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Badet innehar dusjkabinett, innredning med servant på vegg, bide, opplegg for vaskemaskin og forbrenningstoalett. 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.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

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 er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

14 Piper / ildsteder

TG 1 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurder 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:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Det er manglende takstige til feier over tak. TG 2 på dette.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

15 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1 

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 ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.

Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Ingen svaier eller svanker avdekket på bjelkelaget.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

16 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:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, manglende rekkverk, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Ferdsel i og bruk av trappen anbefales ikke på bakgrunn av registrerte forhold på befaringsdagen.

Trappen mangler sikring og vurderes å være ugunstig for bruk mellom boligrom.

Sikring av trapp må påregnes

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

Det anbefales å etablere rekkverk og fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

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

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

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

17 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.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svartesopp. 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 enkel veggvifte over stekesone med bryter i lampettledning.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

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

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Ventilator er en enkel elektrisk vifte/avtrekk på vegg, med bryter i lampettledning over komfyr.

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

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Bereider er plassert i hjørne, i kjøkkenet.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Det anbefales etablering av ventilator over stekesonen.


Det anbefales etablering av komfyrvakt.


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

Levetid:

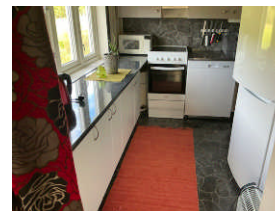
 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

Bilde



FJELLEHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

FJELLEHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

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 kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpsystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.

Vedovn på stue.

Varmepumpe på stue.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk.

Sikkerhetsventilen er koblet til avløp.

Bereider rommer 50 liter og er fra 2009.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

Plastrør mangler varerør, slik at eventuelle lekkasjer vil skade konstruksjonen.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja


Kommentar:


Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

Det anbefales å etablere ventilator over komfyr.

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

20 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert på loft/hems.

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?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

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, branntilløp 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 datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

31/33

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.

21 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

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

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 registreres tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringdag.

FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

22 Uthus / bod

TG 2 

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Bygget er oppført i laftet plankonstruksjoner av tre.

Tak er tekket med lakkerte takplater.

Det vil påregnes noe vedlikehold av bygg.

Bilde



32/33

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

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

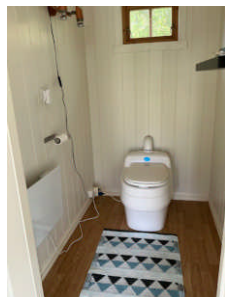
Uthus/anneks oppført i trekonstruksjoner over støpte pilarer.
 Utvendig bekledd med stående trekledning.
 Tak har saltaksform, tekket med lakkerte ståplater.
 Annekset har balkongdør med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.

Bygget er inndelt i 4 rom, hvor rom er: entre/gang, toalettrom, soverom/anneks og vedskjul.

Vedskjul er ikke innredet å fremstår som utett.

Toalettrom har installert forbrenningstoalett. Ingen avtrekk installert.

Bilde



FJELLHEIMVEIEN 52 - 5058/14/0/14/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250124	
Selger 1 navn	
Jorid Stormo	
Gateadresse	
Fjellheimveien 52	
Poststed	Postnr
ÅFJORD	7170
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	08
Antall måneder	07
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6731860

Document reference: 69250124

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: JS

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fomyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: JS

2

Document reference: 69250124

- 16 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
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Nei Ja
- 19 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/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
- Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdigattest?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse

Initialer selger: JS

3

Document reference: 69250124

Tilleggskommentar

Det er oppført 1 uthus med separasjons toalett og 1 redskapsbu på eiendommen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 eiendomsmeglere 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 iht vilkår.

Initialer selger: JS

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorid Stormo	5c3172b943bad827031b6 c359673734ff387b0ee	17.09.2025 18:27:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 69250124

Document reference: 69250124

- 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://doc.ingroupe.com/developer>

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 14	Kommune:	5058 Åfjord
Adresse:	Veiadresse: Fjellheimveien 52, gatenr 2039 7170 Åfjord	Grunnkrets:	104 Langdal
Oppdatert:	28.09.2019	Valgkrets:	1 Å
		Kirkesogn:	9050403 Åfjord og Stoksund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Furulund	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.10.1952	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	742,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/14/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/14/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	19.01.2010	Avgiver	1630/14/62	-504,5
	Matrikkelført:	18.01.2010			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.11.2009	Avgiver	5058/14/7	-504,6
	Matrikkelført:	27.11.2009			
Kartforretning	Forretning:	27.11.2009	Berørt	5058/14/14	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2009			
Skylddeling	Forretning:	08.10.1952	Avgiver	5058/14/7	0,0
	Matrikkelført:	08.10.1952			
Skylddeling	Forretning:	08.10.1952	Mottaker	5058/14/14	0,0
	Matrikkelført:	08.10.1952			

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Fritidsbygg(hytersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjellheimveien 52	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdiggattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		1
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	183654810			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hytersommerh. ol – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig			1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	16,6	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:		04.09.2014
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdiggattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr / løpenr:	183654810 / 1			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

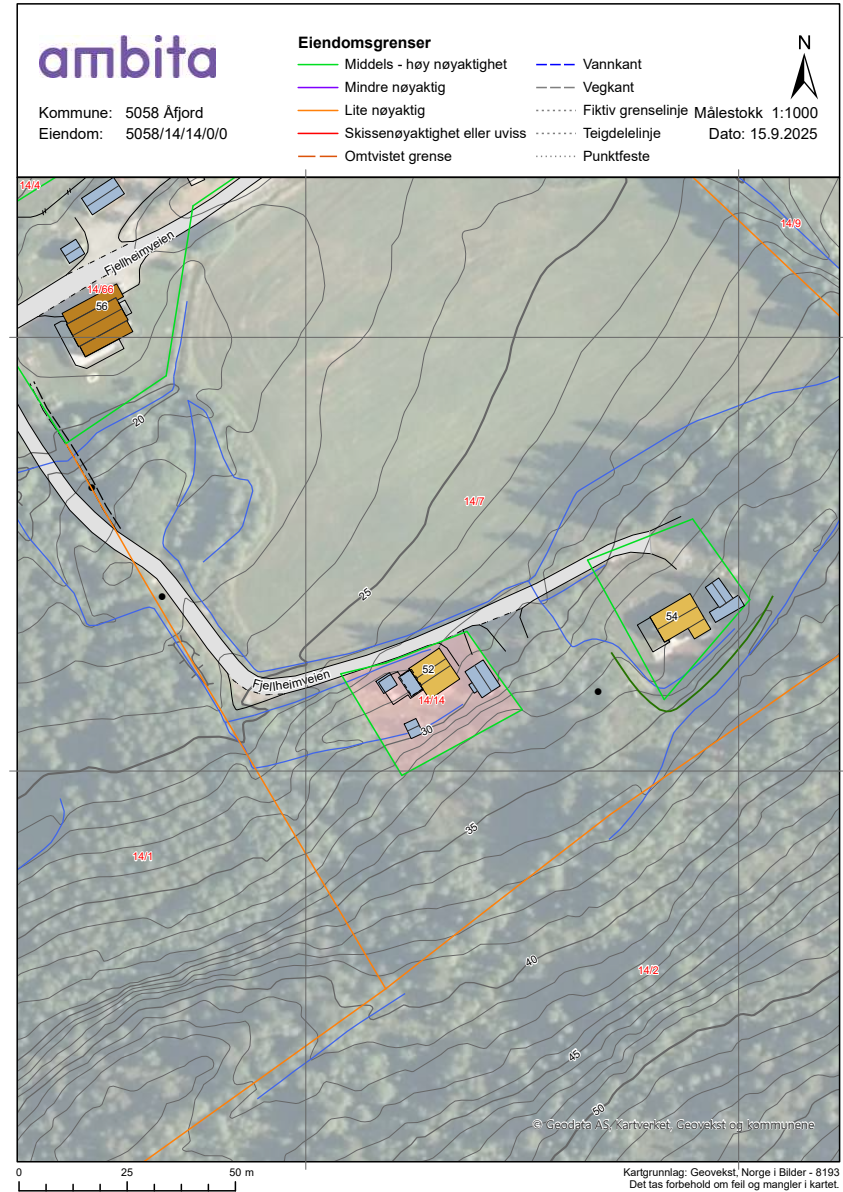
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Stormo Jorid	170747

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



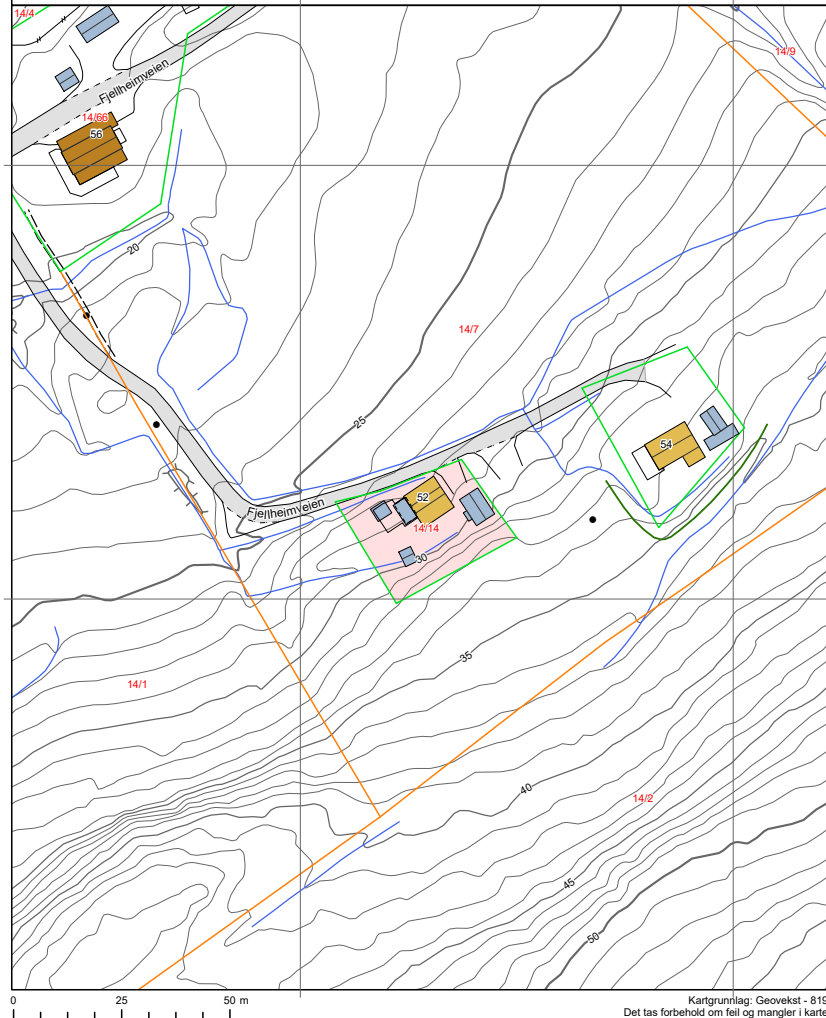
ambita

Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/14/14/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | — Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | — Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2025



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 matrikelinformasjon
- ▨ Parkeringsområde
- ▨ VegGåendeOgSyklende
- ▨ Trafikkø
- ▨ VegKjørende

- ▨ Vassflater
- ▨ Bre
- ▨ AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- ▨ SamferdselTiltak
- ▨ Andre tiltakstyper/spesifiseringer

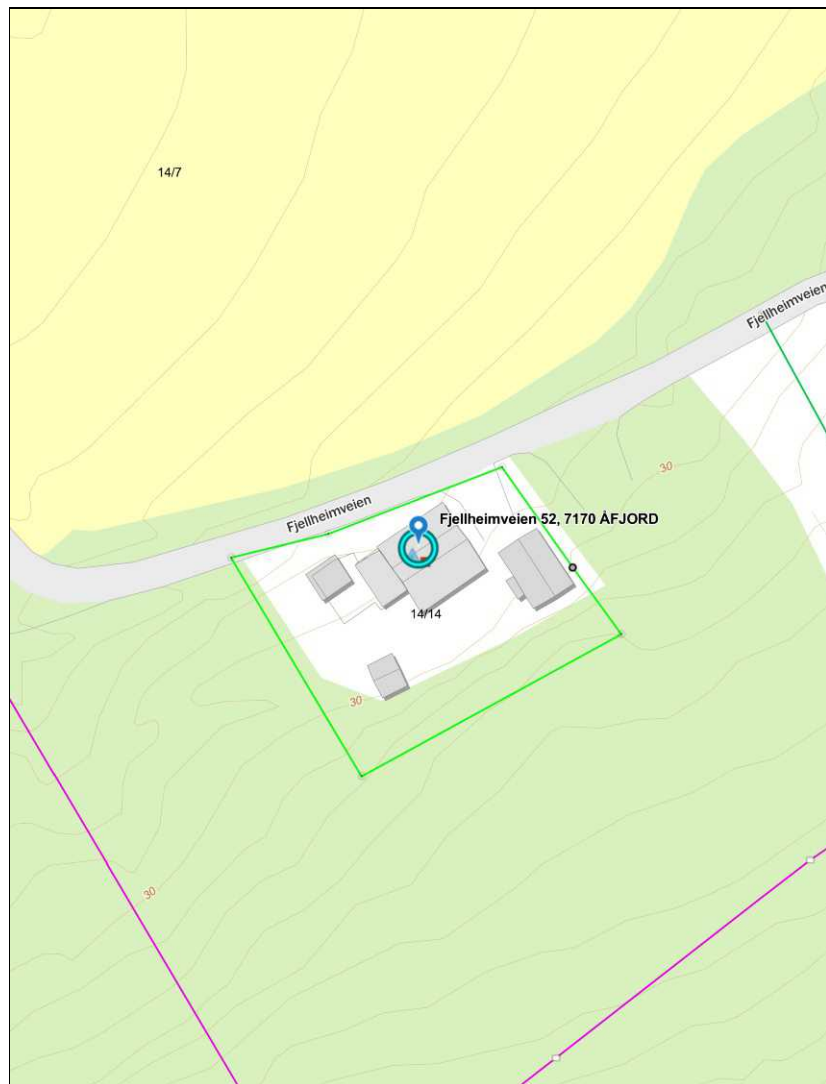
Kartgrunnlag: Geoveket - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 16.09.2025 Omtrentlig målestokk: 1:464 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



Attestert kopi av dok.nr. 1952/1624/63
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 12:21

Side 1 av 4

Nr. 531 B.
Bardem & Co., Halden.
10-30.

1624
8-10-52 *KV-*

Finansdepartementets formulær.

SKYLDDELINGSFORRETNING

Liv- dag den *30. aug.* 19*52* holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Brønny*
g-nr. *14* b-nr. *7* av skyld *0,23* mark i *Sfjord*
herred. Forretningen er forlangt av *Hans Imren*

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

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn
Jamnlige

Ved forretningen møtte: *Selgeren Hans Imren og for*
Kjøperen Georg Lund.

Mennene valgte til formann

Over de *14* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grenseskrivelse³:
Fra en nedsett merkestein i parallells nord-
vestre hjørne går grensen ca. 20 m. i sørlig
retning til nedsett merkestein. Derfra ca. 33,5
m i sørlig retning til nedsett merkestein
ved en liten bergkapp. Derfra ca. 20 m. i
vestlig retning til nedsett merkestein. Derfra
ca. 12 m. tilbake til utgangspunktet.
Grensen går i rette linjer mellom de ned-
satte merker.

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
² Hvis noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 11, 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til saksbehandler sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikre at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godkjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet umyndig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiendommer ikke er til stede og santylker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grenseskrivelsen tilkille inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Blank page with horizontal lines for text entry.

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

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? *Ja*

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

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

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? _____

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 liknende øyemed? *Byggetomt.*

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

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka ~~ken~~ _____
nyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utenlig.¹

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

Skylden for de *n* fraskilte del _____ ble satt til *0.01 mark*

Hovedbolets gjenstående skyld utgjør *0.22 mark*

De *n* fraskilte del _____ er gitt bruksnavn² *Furuleid*

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:
Behold av kjøper.

¹ Det som ikke passer strykes.
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 (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hviledes kostnadene skal fordeles innten partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Hans Imsen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Normann Kveinland Hans Knutsen
Bj. Elmark

Antatt til tinglysing 8/10 19 52.

Stenger Johannes Skirskol

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. b.-nr.

1625
8-10-52.
WV.

Skjøtsel kr. 10.00

Skjøte.

Jeg underskrevne Hans Imsen, født 5/8 1910, skjøter og overdrar herved til hr. Torbjørn Lund en parsell av min eiendom Bruenyr gar. 14 brnr. 7 i Åfjord herred.

Over den solte parsell er holdt skylddelingsforretning den 30. august 1952, og den er gitt brukenavnet Furulund.

Med den solte parsell følger rett til gangsti 1.5 m. bred langs vestere grense for min dyrket mark og fram til parsellen.

Parselleieren og senere eiere skal holde lovlig gjerde rundt denne.

Kjøpesummen for parsellen er kr. 200.- tohundrekroner- som er betalt kontant.

Imsen i Åfjord, den 4. september 1952

Hans Imsen

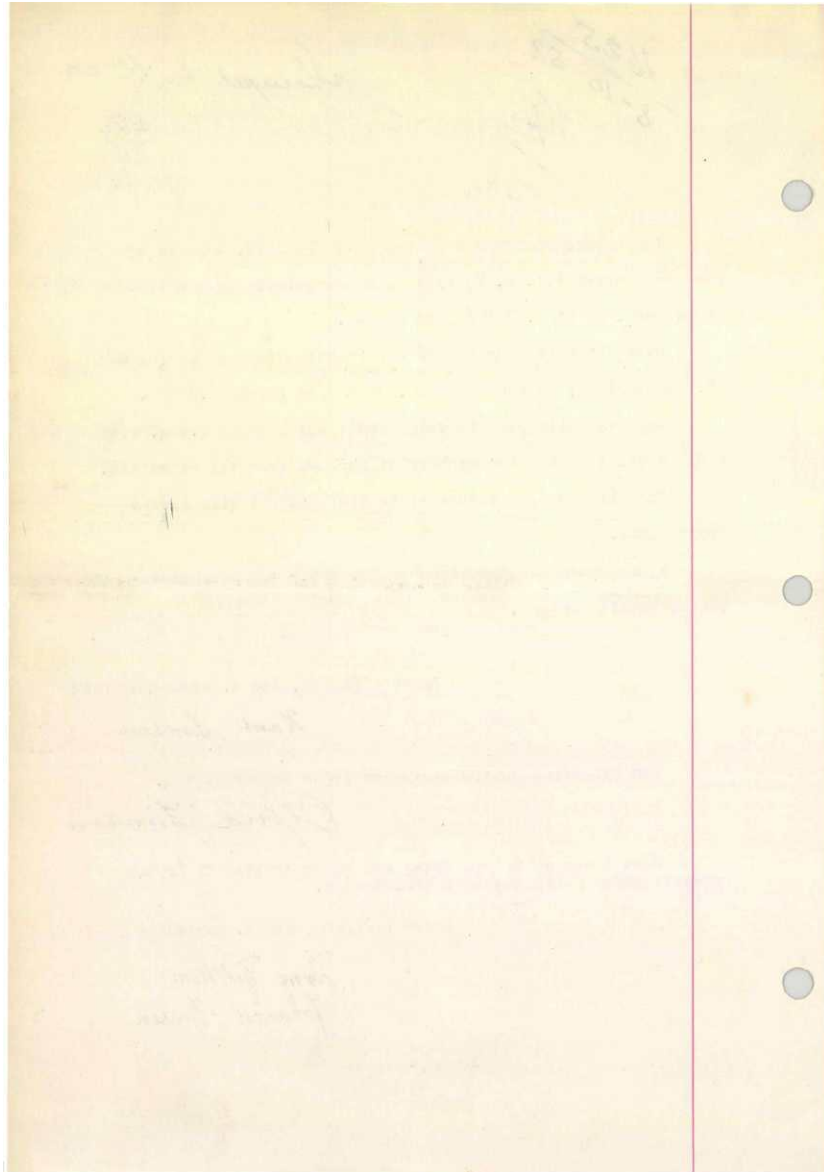
Som selgerens hustru santykker jeg i overdragelsen.

Olfrid Imsen

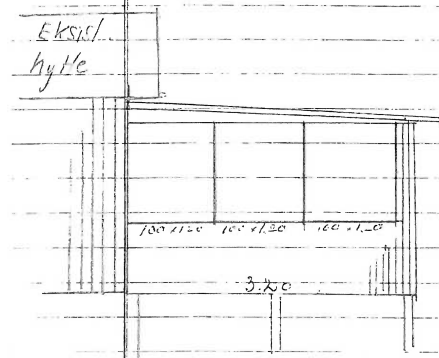
Hans Imsen og Olfrid Imsen som begge er over 21 år har skrevet under dette skjøte i vårt nærver.

Imsen i Åfjord, den 4. september 1952

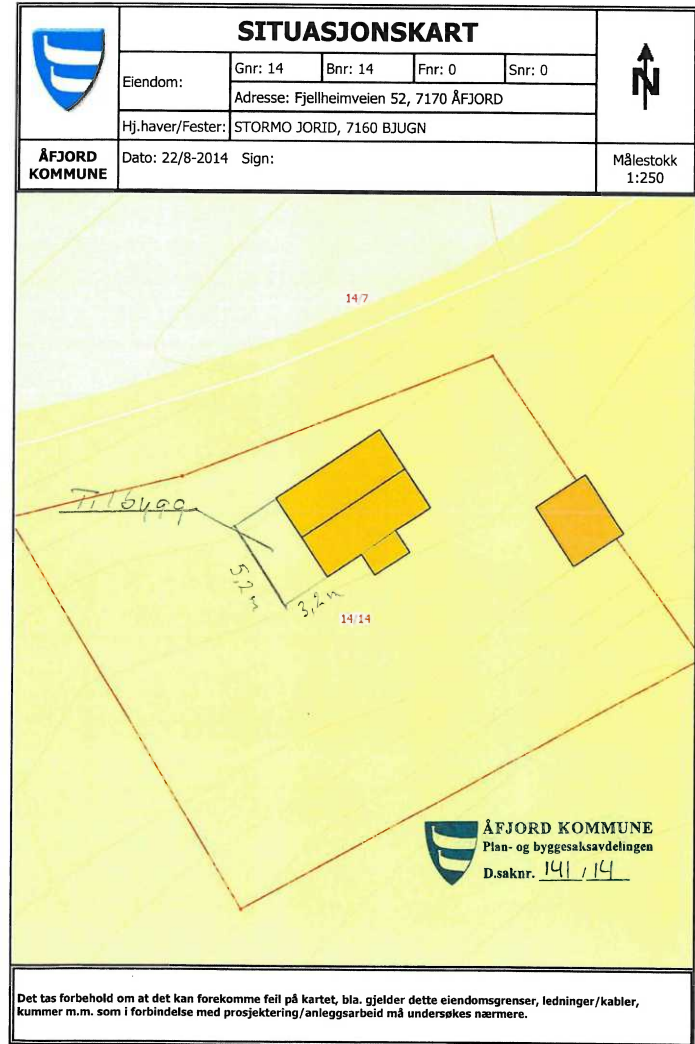
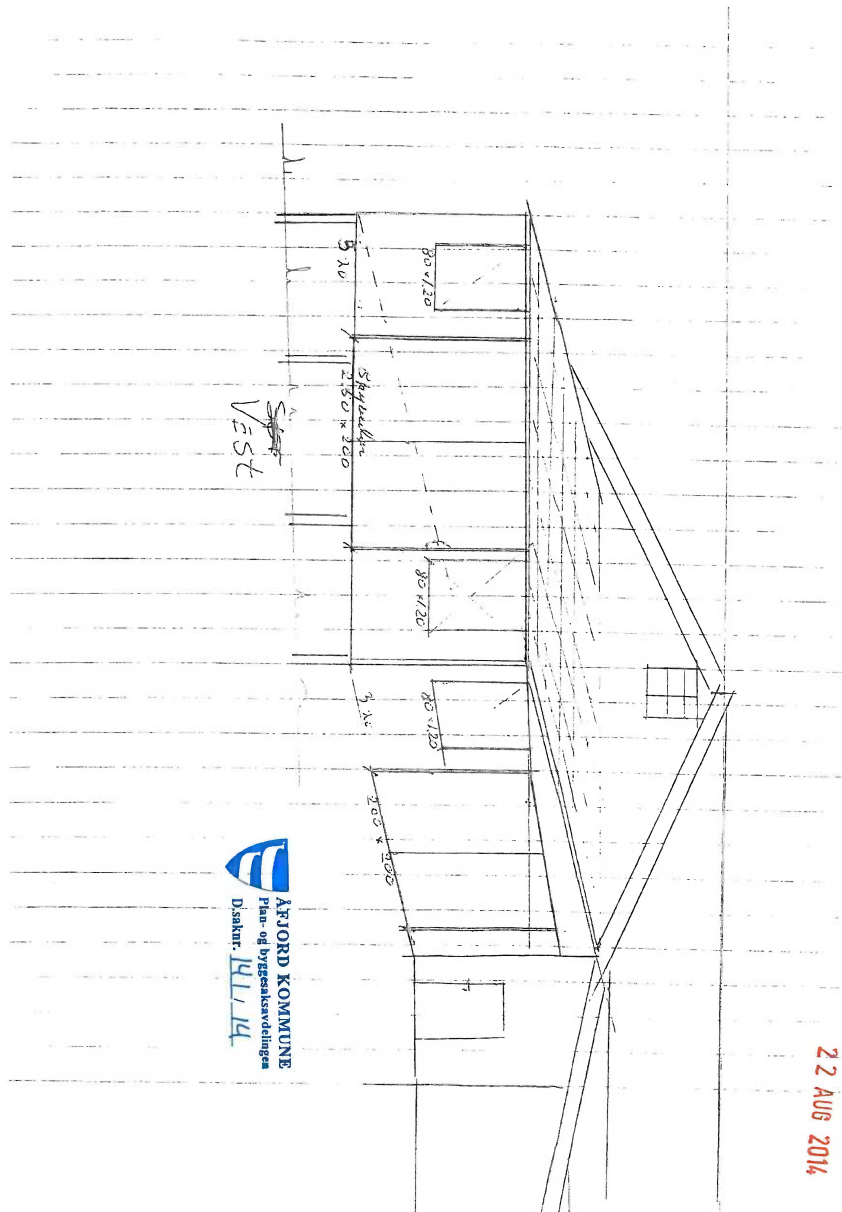
Arne Fjellheim
Johannes Imsen



14/416b
22 AUG 2014



ÅEJORD KOMMUNE
Plan- og byggesaksavdelingen
D.saknr. 14/14



Jaw/28.2.1975

DISPOSISJONSPLAN FOR EIENDOMMEN GNR. 14 BNR. 7
EIER HANS IMSEN - ÅFJORD KOMMUNE

Planbeskrivelse (se kartbilag).

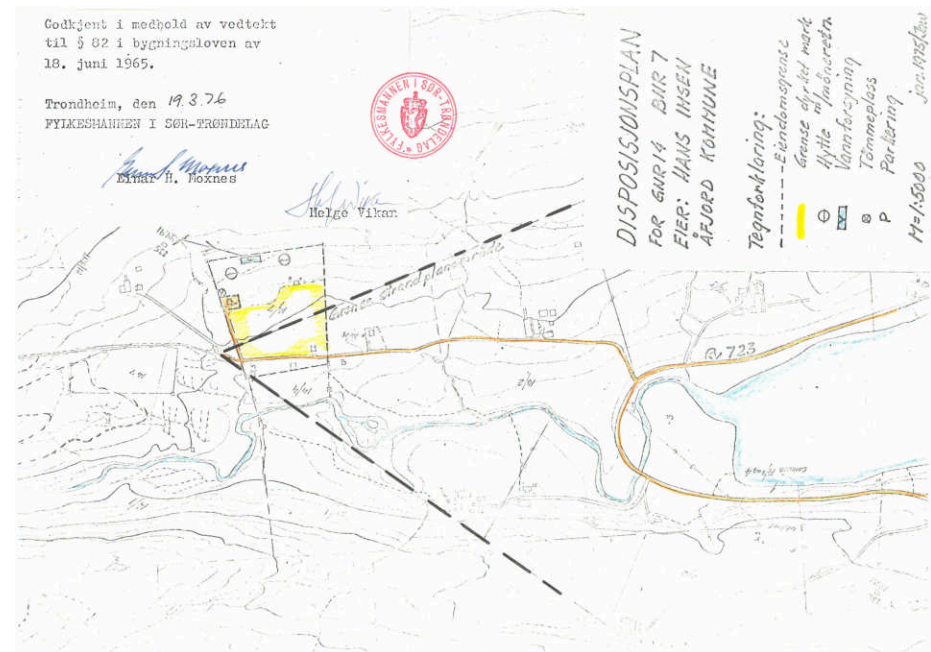
Planområdet omfatter hele eiendommen gnr. 14, bnr. 7.

2 hytter foreslås bygget som vist på udyrket, grunnlendt parti på eiendommens østre del. Vegetasjon av blandingsskog (kratt).

Adkomst fra Rv. 723 via grendeveg. Parkeringsplass for 3 biler anlegges i nordre hjørne av hyttefeltet som vist på kartet.

Vannforsyning fra bekk i utmark øst for hyttene.

Avløp, tømme-/brenneplass. Som WC forutsettes tørrklosett eller annen anbefalt type. Vaskevann forutsettes satt ut i grunnen. Det anlegges felles tømme-/brenneplass ved parkeringsplassen.



AVTALE

Mellom eierne av gnr 14/bnr 1 og gnr 14/bnr 7, som grunneiere, og eierne av gnr 14/bnr 14 og gnr 14/bnr 41, som rettighetshavere, er det inngått følgende avtale:

Eierne av gnr 14/bnr 1 og gnr 14/bnr 7 gir eierne av gnr 14/bnr 14 og gnr 14/bnr 41 stedsvarig rett til å utvide og forlenge eksisterende adkomst, oppstillingsplass for biler for eiendommen gnr 14/bnr 14, og vedlikeholde dette.

Arealet som blir berørt er vist på vedlagte kart.¹

Veien kan ha en veibredde på inntil 250 cm.

Kostnader knyttet til denne utvidelsen, forlengelsen og fremtidige vedlikeholdskostnader bæres av rettighetshavere.

For ovennevnte rettigheter betales ikke vederlag.

Ved eventuell fremtidig fradeling av parsell(er) fra gnr 14/bnr 7, som krever bruk av beskrevne adkomst, skal disse hjemmelshavere yte en økonomisk kompensasjon, og bidra på vedlikeholdskostnader sammen med rettighetshavere etter denne avtale.

Denne avtalen kan tinglyses. Utgifter knyttet til dette bæres av den enkelte grunneier.

Denne avtalen er utstedt i 4 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt

Åfjord, 5/10-2014

Åfjord, 6/10-2014

Aina Hårstad
Aina Hårstad
Eier av gnr 14/bnr 1

Svein Bjørn Hanasand
Svein Bjørn Hanasand
Eier av gnr 14/bnr 7

Åfjord, 5/10-2014

Åfjord, 6/10-2014

Jorid Stormo
Jorid Stormo
Eier av gnr 14/bnr 14

Geir Mikalsen
Geir Mikalsen
Eier av gnr 14/bnr 41

¹ Kart med inntegnet adkomst og biloppstillingsplasser

VEDLEGG TIL AVTALE OM ADKOMST OG BILOPPSTILLINGSPLASSER



MOTTATT
07 OKT 2014
ÅFJORD KOMMUNE

- = ADKOMST
- = BILOPPSTILLINGSPLASS FOR GNR 14/BNR 14 PÅ GNR 14/BNR 7
- ◻ = BILOPPSTILLINGSPLASS FOR GNR 14/BNR 41 PÅ EGEN TOMT

ÅFJORD KOMMUNE
Plan- og byggesakeravdelingen
Dato: 17/10/14

[Signature]



1630/14/7, 1 - Geir Mikalsen - Veg til to hytter i Imsen - Godkjenning	D.sak: 174/14
Eiendom: 14/7 og 14/1	Lengde: ca. 180 m
Ansvarlig søker: Geir Mikalsen	Arkivsaknr: 2014/5110
Tiltakshaver: Geir Mikalsen	Saksbehandler: VBL

Saksdokumenter:

Søknad om tillatelse til tiltak m/vedlegg

Mottatt: 08.10.2014

Saksopplysninger:

Geir Mikalsen søker om anlegg av atkomstveg til sin hytte på gnr. 14/41 i Imsen. Veg vil passere på nedsiden av naboeiendommen, gnr. 14/14, som også vil ha nytte av denne vegen. Veg legges for det meste over gnr. 14/7, men i en mindre strekning fra hovedvegen, også over gnr. 14/1. Det legges en parkeringsplass i mellom hyttetomtene. Området er ikke regulert. Det er opprettet avtale med berørte grunneiere, og det anses unødvendig med eget nabovarsel.

Vegen får en total lengde på ca 180 m. Vegbredde er i skriftlig avtale satt til maksimum 2,5 m. Vegen vil krysse offentlig vannledning som det må tas hensyn til. Kryssingen må derfor skje i samråd med driftsavdelingen for vannverket.

Det ble den 20.10.14 foretatt befaring sammen med representant for landbruksavdelingen. Landbruksavdelingen mener at vegen ikke berører noen landbruksinteresser såfremt denne legges ovenfor drenggrøfta forbi tomtene, og ikke inn på dyrkajord. Såfremt dyrkajorda blir berørt, må det søkes særskilt om omdisponering av denne. Det må i forbindelse med anlegg av veg også tas nødvendig hensyn til overvann langs vegtraséen, slik at vannet ikke blir ledet inn mot dyrkajorda. Eksisterende drenggrøfter kan med fordel renkes i forbindelse med opparbeidingen av veg langs denne.

Etter kommuneplanen ligger tomta i et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), der formål utover LNF ikke er tillatt. Det kreves derfor en dispensasjon fra planen for dette omsøkte veganlegget da det ikke kan sies å ha noen landbruks- eller naturinteresse.

Naturmangfoldloven ble gjort gjeldende fra 1. juli 2009. Denne loven spenner bl.a. over forhold som; *utvalgte naturtyper, prioriterte arter og deres leveområder, områdevern, erstatningsregler, fremmede organismer og geografisk virkeområde*. Loven betyr at det gis nye virkemidler for i større grad å kunne ta vare på natur også utenfor verneområdene.

Omsøkte tiltak anses ikke å berøre Naturmangfoldlovens intensjoner i noen grad. Området for inngrepet berører, jfr. Direktoratet for naturforvaltnings naturbase (dimat.no), ikke noen registreringer mht. artsdata, naturtyper, kulturlandskap, friluftsområde eller vern/foreslått vern. Det er heller ingen registrerte rødlistearter i området.

Kulturminneloven: Ingen registrerte forninner.

Skred/flovm/rasfare: I følge www.skrednett.no ligger tiltaket utenfor område for skred / flom / rasfare.



Postadresse	7170	Telefon	72532300
Besøksadresse	Åfjord rådhus	Telefaks	72532301
		E-post	postmottak@afjord.kommune.no
		Internett	www.afjord.kommune.no
		Bankgiro	43450600793

Vurdering av dispensasjon:

§ 19-2. *Dispensasjonsvedtaket*
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsøkte atkomstveg er av beskjeden omfang, og medfører ingen store inngrep i terrenget. Det er ikke nødvendig med større skjæringer eller fyllinger på strekket, og en kan ikke se at miljø eller allmenne interesser blir berørt. Landbruksmyndighetene er også positiv til tiltaket, med forbehold om at dyrkajorda ikke blir berørt.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra Det faste planutvalget:

VEDTAK:

Plan- og byggesaksavdelingen gir i henhold til Plan- og bygningslovens (Pbl) § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (LNF-område), og gir i henhold til § 20-1 tillatelse til anlegg av atkomstveg over gnr. 14/7 og 14/1 og fram til to hyttetomter, gnr. 14/41 og 14/14, i henhold til kart mottatt 7.10.14, og på vilkår som nevnt under.

Dispensasjonen begrunnes med at tiltaket har et begrenset omfang og det berører ikke miljø- eller allmenne interesser, samt at sektormyndigheten (landbruk) ikke har merknader.

A. Før byggearbeidet kan starte, må følgende vilkår være oppfylt:

1. Det må søkes om ansvarsrett for anleggsarbeidet (av entreprenøren).

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før merknadene over er oppfylt.

B. Øvrige merknader:

1. Atkomstveg plasseres i samsvar med søknad/plantegning med vegbredde på 2,5 m.
2. Vegen vil krysse offentlig **vannledning**, som det må tas hensyn til. Kryssingen må skje i samråd med driftsavdelingen for vannverket.
3. **Det forutsettes at det ikke er nødvendig å berøre dyrkajord.** Såfremt dyrkajord forutsettes å bli berørt må det søkes landbruksmyndighetene om omdisponering av denne, og før tiltaket iverksettes.

Det påløper byggesaksgebyrer beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, www.afjord.kommune.no. Gebyr for eventuelle dispensasjoner kommer i tillegg.

Ferdigstillelse:

Alle søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, og forskriftens SAK § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt.

Eventuelle endringer:

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Det forutsettes



ÅFJORD KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Åfjord kommune

Vedtatt av Åfjord kommunestyre 14.06.2019

ÅFJORD KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2018-2030

Innledning	3
1. Virkeområde	3
1.1. Forhold til eksisterende planer	3
2. Fellesbestemmelser	3
2.1. Plankrav	3
2.2. Utbyggingsavtaler	4
2.3. Rekkefølgekrav	4
2.4. Byggegrenser	4
2.5. Samfunnsikkerhet	5
2.6. Under marin grense	5
2.7. Havstigning	5
2.8. Grønne verdier	5
2.9. Vanmiljø	5
2.10. Jordlova	5
3. Bebyggelse og anlegg	5
3.1. Kulturhistoriske verdier	5
3.2. Tilpassing til eksisterende bebyggelse	6
3.3. Lek- og uteoppholdsareal	6
3.4. Parkering	7
3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging	7
3.6. Grad av utnytting	7
3.7. Garasjer	7
3.8. Naust og brygger	7
3.9. Adkomst (Moen og Asvika)	8
3.10. Plassering i høyde og plan	8
3.11. Folkehelse	8
3.12. Universell utforming	8
3.13. Beskyttelse av omgivelsene	8
3.14. Råstoffutvinning	9
4. Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift	9
4.1. LNFR-område	9
4.2. Tiltak i LNFR-område i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	9
5. Sjø og vassdrag	9
5.1. Fyr og fyrlykter	9
5.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	9
5.3. Vassdrag	10
6. Hensynssoner – sikring	10
6.1. Nedslagsfelt drikkevann (H_110)	10
6.2. Område for grunnvannsforsyning (H_120)	10
7. Hensynssoner - fare	10
7.1. Ras- og skredfare (H_310)	10
7.2. Skytebaner	10

7.3.	Høyspent (H_370)	11
7.4.	Forurenset grunn	11
7.5.	Flomsoner	11
8.	Hensynssoner – angitt hensyn	11
8.1.	Reindrift (H_520)	11
8.2.	Friluftsliv (H_530)	11
8.3.	Naturmiljø (H_560)	11
8.4.	Kulturmiljø (H_570)	11
9.	Hensynssoner – båndlegging	12
9.1.	Båndlegging etter naturmangfoldloven (H_720)	12
9.2.	Båndlegging etter kulturminneloven (H_730)	12
9.3.	Båndlegging etter annet lovverk (H_740)	12
10.	Hensynssone – detaljering	12
10.1.	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H_910)	12

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, ett hovedplankart, fem kommunedelplankart samt bestemmelser og retningslinjer. Kommunedelplaner finnes for områdene Åfjord sentrum, Stokksund, Linesøya, Lauvøya og Dragseid. Plankartene og bestemmelsene har juridisk virkning og avklarer arealbruken i kommunen. Dokumentene er til bruk i planprosesser på mer detaljert nivå og ved vurdering av byggesaker. Det er utarbeidet egen planbeskrivelse og bestemmelser til kommunedelplan for Åfjord sentrum, vedtatt sammen med kommunedelplankartet den 13.05.2014.

Planbeskrivelsen kan bidra til bedre forståelse av plankartene og bestemmelsene. Retningslinjene er kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes ved plan- og byggesaksbehandling.

Ved behandling av enkelt saker legges tidligere utarbeidete temakart til grunn. Temakart er laget for landbruk, naturforvaltning, reindrift, kulturminner, friluftsområder og fiskeri/havbruk. I tillegg er det utarbeidet oversikt over biologisk mangfold.

Bestemmelsene er å finne i grå tekstbokser og adskiller dem på den måten fra retningslinjene.

1. Virkeområde

1.1. Forhold til eksisterende planer

Tidligere godkjente reguleringsplaner, strandplaner og disposisjonsplaner samt kommunedelplan for Åfjord sentrum skal fortsatt legges til grunn for kommunens byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge annet ikke går fram av kommuneplanens bestemmelsene.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter, kan det søkes om dispensasjon fra arealformålet, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 19. Slik søknad må være skriftlig, konkret, begrunnet og underskrevet. Utgifter til behandling av dispensasjonssøknader betales av tiltakshaver eller søker i henhold til kommunens gebyrregulativ. Søknader om dispensasjon avgjøres normalt etter politisk vurdering.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om tiltak til annet formål enn det kommuneplanens arealdel forutsetter, og tiltaket ikke er enkeltstående, eller der enkeltstående tiltak kan få vesentlig betydning for miljø og samfunn, kan kommunen vurdere om det er aktuelt med utarbeiding av reguleringsplan, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 12.

2. Fellesbestemmelser

2.1. Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner er det krav om regulering for tiltak jmfør plan- og bygningslovens § 1-6.

Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m³.

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling der tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- Bebygd tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.
- Bygg på én etasje.
- Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20.
- Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.
- Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn.

For områder i sjø der akvakultur anlegg tillates er det ikke krav om regulering for tiltak som behandles etter akvakulturloven.

Opprinsingen favner alle arealformål i planen, jmfør plan- og bygningsloven § 11-7, med unntak av LNFR, grønnstruktur.

Ved behandling av planforslag for detaljregulering vil foreslått avgrensning av planområde bli vurdert av kommunen.

Søknad om dispensasjon fra plankravet, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 19, vil bli behandlet politisk.

2.2. Utbyggingsavtaler

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

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

Det forutsettes at alle områder avsatt til bebyggelse planlegges med innlagt vann og tilhørende avløpsanlegg.

Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regelbundet, blant annet når det gjelder publisering. Departementet har utarbeidet en [veileder](#) som vil bli benyttet ved forhandlinger om utbyggingsavtaler.

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen ønsker å forhandle med utbygger om oppfyllelse av planen, må forhandlinger og avtaleslutning følge de krav som stilles til utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtale skal bygge på reguleringsplan og slik avtale kan ikke inngås før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt.

2.3. Rekkfølgekrav

Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet. Denne bestemmelsen kan fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale, se 2.2.

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

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

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

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

2.4. Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggegrenser vist i plankartene.

Der det ikke er vist byggegrense i kartene til kommuneplanens arealdel, eller i gjeldende reguleringsplan, er byggegrensen mot riks- og fylkesveier 50 meter fra senterlinje, og byggegrense mot kommunal vei 15 meter fra senterlinje.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 4,0 meter.

I strandsonen er det fastsatt byggegrense mot sjø. Denne fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og sjøen gjelder bygge- og delingsforbudet i henhold til plan og bygningslovens § 1-8, tredje ledd.

Forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. I LNFR-områder gjelder byggegrensen kun for tiltak som tillates i henhold til arealformålet.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp gjelder både kommunale anlegg og private anlegg, det vil si for alle anlegg som eies og brukes av flere i fellesskap.

Med bakgrunn i at de fleste av dagens båter er det uaktuelle for ordinære naust, samt et ønske om å bevare en uberørt strandsonen, er det ikke ønskelig med utbygging av nye større naustområder. Det aksepteres en fortetting av eksisterende naustrekker og naustmiljø såfremt det gir en helhetlig og god løsning. For ivaretagelse av gamle bygg skal kommunen bidra aktivt for å gjøre ulike støtteordninger kjent. Eksempler på slike ordninger er [kulturminnefondet](#), og [spesielle miljøtiltak i jordbruket \(SMIL\)](#). Om nødvendig vil kommunen ha en positiv holdning til bruksendring for å stimulere til ivaretagelse av eksisterende naust og brygger.

2.5. Samfunnsikkerhet

Samfunnsikkerhet skal vurderes ved alle typer tiltak. Tiltak skal ikke gjennomføres eller plasseres der tiltaket kan være utsatt for utilbørlig risiko, eller der tiltaket kan utøve utilbørlig risiko på sine omgivelser. Før slik plassering kan tillates må risikoreducerende tiltak gjennomføres i tilstrekkelig grad.

Avklaring av naturfare skal skje ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kun i spesielle tilfeller, ved enkle problemstillinger, kan dette utstå til byggesak.

I kommunens saksbehandling er det vesentlig at samfunnsikkerhet og beredskap drøftes mellom de fagmiljøene i egen organisasjon som har kompetanse og/eller befatning med temaet.

2.6. Under marin grense

Før tiltak i områder under marin grense kan igangsettes, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28-1, med tilhørende forskrift, er oppfylt. Samme krav settes også til tiltak som medfører utfylling eller fjerning av masse (mudring) i sjø og etablering av småbåtanlegg.

2.7. Havstigning

Nybygg skal legges topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,5 (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne tåle og ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

2.8. Grønne verdier

Sammenhengende grønndrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Slike områder skal være attraktive, trygge og tilgjengelig for alle.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannsføremøter skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grunn kantsone skal minimum være 10 meter. For nye tiltak i LNFR-områder skal slik kantsone være minimum 50 meter.

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

Ved all utbygging skal minimum 10 % av tomtarealet avsettes og om nødvendig opparbeides som grøntareal.

Regelen om minimumsareal for opparbeiding av grøntareal vil normalt være lett å oppnå. Spesielt ved foretninger og kontorer, men også på industriområder vil det ha stor betydning for inntrykket man får av området dersom enkelte grønne rabatter blir etablert.

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og uteopphold som regel tilfredsstillende også denne bestemmelsen.

2.9. Vanmiljø

Alle planforslag og tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

2.10. Jordlova

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens arealdel er satt av til utbygging, så lenge omdisponering ikke er igangsatt/gjennomført. Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i jordlova § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt.

Jorda må dyrkes. Endret arealformål i kommuneplanens arealdel endrer ikke ved dette. Først må arealet reguleres, så omdisponeres.

3. Bebyggelse og anlegg**3.1. Kulturhistoriske verdier**

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge en vurdering av kulturhistoriske verdier. Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvilke verdier som skal sikres for ettertiden, og hvordan dette skal oppnås.

Tiltak som berører verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvaliteter i kulturminner og kulturmiljø.

På bakgrunn av usikkerhet knyttet til hvor synlige og usynlige kulturminner finnes, er det vesentlig at alle planforslag og dispensasjonssaker som berører areal, sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget for uttalelse. For planarbeid skal dette skjedd første gang ved planoppstart.

For planlegging og tiltak i sjø er Vitenskapsmuséet som er kulturminnemyndighet. De vil vurdere om tiltak kan komme i konflikt med undersjøiske kulturminner.

Det er forbud mot inngrep i og ved de kulturminner som er automatisk fredet, jmf. kulturminneloven § 4. Dette forbudet skal ivareta ved all saksbehandling. Ved utforming av reguleringsplan skal tas særlig hensyn til de kulturminner som er vurdert som verneverdige. Det skal da vedtas bestemmelser som tar sikte på å bevare kulturminnet og gi anvisning på hvordan disse bestemmelsene skal håndheves ved byggesaksbehandling.

Kulturminneloven § 25, 2. ledd, forutsetter at alle søknader om tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for vurdering. Dersom byggverket kan være noe yngre, men datering er usikker, skal også disse søknadene sendes over for vurdering.

For byggverk som sikkert er oppført etter 1850 skal saksbehandler foreta en konkret vurdering av byggverkets verneverdi. I den grad kommunen har behov for rådgivning knyttet til saksbehandling for slike bygg, skal også slike saker oversendes til fylkesantikvaren med anmodning om hjelp til vurdering av antikvariske verdier.

Kommunen vil i sin saksbehandling verdsette antikvarisk vurdering av det enkelte tiltak, men vektning av verneverdi opp mot andre interesser skal avgjøres av kommunen. Dersom kommunen tillater tiltak som fylkesantikvaren i sin uttalelse går imot, skal vedtaket sendes over til fylkesantikvaren så snart det foreligger.

Ved byggesaksbehandling er det særlig viktig at eldre bygninger og anlegg blir godt dokumentert før igangsetting av riving eller omfattende ombygging, tilbygg eller påbygg. Det vil normalt bli bedt om bilder av alle fasader og av interiøret i alle rom. Bebyggelse og anlegg

3.2. Tilpassing til eksisterende bebyggelse

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

Bygninger kommunen anser som verneverdige skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn. Bygninger kan påbygges og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk

Ved utforming av all bebyggelse skal estetiske krav vektlegges slik at en får stedstilpasset byggeskikk. Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, takttype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilpassning kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1. Bygninger av uvanlig utforming kan aksepteres under forutsetning av at de gir en god og helhetlig arkitektur.

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

3.3. Lek- og uteoppholdsareal

I alle områder for boligbebyggelse skal det per boenhet avsettes minimum 25 m² areal som er egnet for lek. Samlet areal for uteopphold må minimum være 50 m² per boenhet.

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

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

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

For planlegging av lekeplasser se [rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#).

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

Kommunen kan etter søknad om dispensasjon fra bestemmelsen i 4. ledd velge å gi midlertidig brukstillatelse for bolig, selv om fellesareal for lek ikke er ferdig opparbeidet. Søknad om slik dispensasjon for utsatt ferdigstillelse av lekeplass må være godt begrunnet, og det må foreligge en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstillelse. Dersom slik dispensasjon gis kan det kreves bankgaranti eller tilsvarende for oppfyllelse.

Det vil som en del av planarbeid bli krevd bestemmelser om fremtidig eierskap til de areal som er avsatt til fellesareal for lek og uteopphold. Areal på altan, takterrasser eller lignende kan aksepteres som fullverdig for uteopphold. Dette forutsetter at arealet ikke er overbygd, og at en grundig planfaglig vurdering ligger til grunn for konkrete bestemmelser om dette i reguleringsplaner. Det legges til grunn at slikt areal kun kan erstatte deler av MUA.

3.4. Parkering

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

Boligenhet	> 90 m ²	2,0 plasser
Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
Forretning/kontor	Per 100 m ² bruksareal	0,5 plass
Industri/lager	Per 100 m ² bruksareal	0,5 plass
Fritidsbolig	Per bruksenhet	2,0 plasser

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering.

I parkeringsareal for forretning/kontor og industri/lager og felles parkeringsanlegg for boliger skal 5 % av parkeringsplassene settes av til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

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

Ved større utbygginger i sentrumsområder må parkeringsbehovet utredes særskilt, da det her vil være særlig nærliggende å kreve felles plan for parkering.

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

3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

Ved regulering av nye bolig- og fritidsboligområder skal maksimalt bruttoareal per bruksenhet være 1,5 daa. Det betyr at alt areal som omdisponeres i forbindelse med utbyggingen skal regnes med. Dette vil for eksempel være byggetomt, veier, gangveier, stier, parkeringsplasser, lekeplasser og annet utomhusareal. Areal som ikke skal omdisponeres regnes ikke med. Dette gjelder også areal som på grunn av sin topografi eller lignende blir satt av til overordnet grønstruktur, eller areal som i planprosessen blir satt av til bevaring eller vern. Hvilke areal som ikke skal omdisponeres vil avklares i reguleringsprosessen.

3.6. Grad av utnyttning

Frittliggende småhusbebyggelse	Maksimum %-BYA: 30 %
Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum %-BYA: 40 %
Terassehus, blokker o.l.	Maksimum %-BYA: 50 %
Næringsforretningsbebyggelse	Minimum %-BYA: 50 %

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

3.7. Garasjer

I byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer/uthus med bebygd areal på inntil 50 m², og mønehøyde opp til 5 meter. Garasjen skal ha lavere mønehøyde enn bolighuset.

Denne bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner som ikke har bestemmelse om størrelse på garasje eller som har bestemmelse om størrelse på garasje satt til mindre enn 50 m².

Bestemmelsen gjelder totalt areal for garasje og bod på hver eiendom, fordelt på inntil to bygg.

3.8. Naust og brygger

Naust og brygger skal oppføres i tradisjonell form og med tradisjonelt fargevalg. Bygg av denne typen tillates ikke innredet for beboelse.

Tradisjonell utforming av naust:

- Saltak med takvinkel på 32°-36°.
- Avlang utforming med lengde på 7-13 meter og bredde på 5-7,5 meter.
- Ofte tilpasser terrengefallet med gavlvegg vendt mot sjøen.
- Porter i gavlvegg.
- Laftverk eller bindingsverk med stående panel i veggene.
- Uisolert og uten kledning innvendig.
- Kan ha stående, rektangulært vindu plassert i gavlvegg.

Tradisjonell utforming av brygger:

- Åstak utformet som saltak med takvinkel på 27°-40°.
- Står normalt på pæler eller pilarer over sjøen og er helt eller delvis åpne under.
- Som regel 2,5 etasjer med gavlvegg mot sjøen.
- Rektangulær form med lengde på 6-15 meter og bredde på 5-7,5 meter.
- Laftverk eller bindingsverk med stående panel i veggene.
- Stående, rektangulært vindu oppdelt i småruter.
- Porter og vinduer som oftest plassert på gavlvegg.

3.9. Adkomst (Moen og Asvika)

For områdene B2, Moen, og S2, Asvika, skal alternative løsninger for adkomst vurderes for å minimere omdisponering av dyrkemark, jmfør jordlova § 9.

3.10. Plassering i høyde og plan

Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Det skal tas hensyn til landskapet ved plassering av nye bygninger.

Bygninger skal normalt ikke plasseres på høydedrag. På tomter med innbyrdes høydeforskjell å mer enn 2,0 meter bør det ikke prosjekteres bygg for flat tomt, jmfør teknisk forskrift (TEK) § 8-10. Nye bygninger bør plasseres i nedre kant av knauser og andre forhøyninger.

3.11. Folkehelse

Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Aktuelle virkemidler for å fremme folkehelsen er vurdering av tema som universell utforming, støy, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, sosiale møteplasser, utjevning av sosiale helseforskjeller og kriminalitets- og ulykkesforebygging. Opplystingen er ikke uttømmende.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det redegjøres for virkninger for folkehelsen.

3.12. Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene om universell utforming vurderes både for bygninger og uterom, og anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen og av planbestemmelsene skal det fremkomme hva som konkret skal være universelt utformet.

Universell utforming av utearealer må spesielt vies oppmerksomhet, jmfør teknisk forskrift (TEK) kapittel 8.

3.13. Beskyttelse av omgivelsene

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

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

I forbindelse med regulering eller ny bebyggelse i gul og rød støysone skal det ved forslag til reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak foreligge en støyfaglig utredning.

Før bygge- og anleggsarbeider settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert. Det skal utarbeides en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og sykklende samt støy- og støvforhold. Planen kan inngå i de ordinære plandokumentene.

[Rundskriv T-1442](#) legges til grunn for behandling av plan og byggesaker av tiltak som innebærer støyende aktivitet samt tiltak i støybelastede områder.

3.14. Råstoffutvinning

Før uttaket kan det kreves at det foreligger reguleringsplan inklusiv plan for etterbehandling. Uttak der omgivelsene er LNFR-område skal ved avsluttet uttak tilbakeføres til landbruksformål.

4. Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

4.1. LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som samsvarer med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates dersom der er knyttet til stedbunden næring.

Det er ikke satt av LNFR-områder hvor det tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Denne type utbygging henvises til dispensasjonsbehandling. Ved dispensasjonsbehandling vil tema som jordvern, driftsmessige konsekvenser for landbruket, konsekvenser for kulturlandskapet, silhuettvirkning, vannmiljø, mulighet for avløp og trafiksikkerhet (ikke uttømmende) vektlegges. Ved nyetablering av tomt bør det legges inn en bufferson på minimum ti meter mot dyrket mark. Det må tenkes arealøkonomi ved etablering av denne type tomt. Fortrinnsvis må slike tomter etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ved bruk av eksisterende avkjørsler fra offentlig veg. Tomt, inkludert adkomstveg, bør ikke legges beslag på større areal enn 2,0 daa for boligtomt og 1,5 daa for tomt til fritidsbolig.

Ved vurderinger av dispensasjonssøknader for å legge til rette for ikke stedbunden næring, vil veileder for «[Garden som ressurs](#)» legges til grunn.

Alle søknader om tiltak og planforslag som berører naturområder skal vurderes etter naturmangfoldloven.

4.2. Tiltak i LNFR-område i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag

Tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates oppført uavhengig av forbudsgrense mot sjø. Slike tiltak begrenses til maksimalt bebygd areal på 20 m², høyde på maksimalt 2,5 meter.

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse eller anlegge veg nærmere enn 75 meter fra vassdrag målt fra strandlinja i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. I viktige områder for friluftsinnteresser og i skogløst terreng er grensa 100 meter. Byggegrensa avgrenses mot eksisterende, lovlig bygd bilveg, offentlig eller privat, der denne ligger nærmere vassdrag enn avstandene nevnt ovenfor. Tiltak i flerbruks-planen for Norddalselva og Stordalselva kan tillates, jmfør plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd.

Norddalselva inngår i [verneplan for vassdrag](#), og ble vernet i 1972. Det er utarbeidet [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) som legges til grunn i forvaltningen av Norddalselva. Det er også utarbeidet en [rapport om verdier i Norddalselva](#). Denne vil være en vesentlig del av beslutningsgrunnlaget i forvaltningssaker i og ved Norddalselva.

5. Sjø og vassdrag

5.1. Fyr og fyrlykter

Det skal ikke etableres bygg eller anlegg i hvit sektor for fyr eller fyrlykt. Bygg eller anlegg skal heller ikke oppføres sånn at de skjærer for lys fra fyr eller fyrlykter. Avvik fra dette må avklares med Kystverket.

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

5.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

BV-1: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

BV-2: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg, med unntak av anlegg for anadrom laksefisk, plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

NFFF-1: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg fra 20 meters dybde og dypere tillates så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet. Andre tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

NFFF-2: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. Akvakulturanlegg tillates ikke i disse områdene. Tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

NF: Flerbruksområde; naturområde og friluftsområde. Innenfor disse områdene tillates ikke tiltak som vil forringe områdene til de angitte formål.

SH: Småbåthavn. Småbåthavn kan etableres og bygges ut etter reguleringsplan.

Akvakulturanlegg, heller ikke fortyninger, kan etableres innenfor hoved- og bifarleder eller i havner, med mindre det er gitt tillatelse fra Kystverket.

Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven og annet regelverk. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte anlegg må skjæ etter søknadsvurdering.

5.3. Vassdrag
D: Drikkevannskilde. Det tillates ikke tiltak som kan forringe drikkevannskvaliteten.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Ved utbygging skal overvann håndteres lokalt innenfor egen eiendom eller innenfor planområdet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.

Rundballer og lignende skal ikke lagres nærmere vassdrag enn 50 meter. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter. Det kan unntas fra denne bestemmelsen hvor det av praktiske årsaker er uhensiktsmessig.

Tiltak som kan forringe miljøtilstanden eller hindre at miljømålene nås, må vurderes i henhold til vannforskriften § 12.

6. Hensynssoner – sikring

6.1. Nedslagsfelt drikkevann (H_110)
Sikringssoner for drikkevann er markert i plankart for Storvatnet (ved Rømmesfjellet), Grovivatnet, Midtivatnet, Kvinnavatnet (Linesøya). I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av nedslagsfelt for drikkevannskilder, gjelder disse.

6.2. Område for grunnvannsforsyning (H_120)
Sikringssoner for grunnvannsforsyning er markert i plankart for del av Stordalselva fra Øykneset til Ånes med tilliggende områder og Børmarka. I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av influensområde til grunnvannsforsyning, gjelder disse.

7. Hensynssoner - fare

7.1. Ras- og skredfare (H_310)
I områdene ved Strandaune, Minde, Kroksnes samt en rekke mindre områder registrert av Statens vegvesen¹ er det registrert mulig kvikkleireforekomst. Disse er markert som hensynssoner i plankartet. Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak som er listet opp i plan- og bygningsloven § 1-6 med mindre det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jamfør sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift, er ivare tatt gjennom skredfaglig utredning og eventuelt behov for tilfredsstillende sikring.

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

1) Områdene som er registrert av Statens vegvesen er: Brennholmhvalen, Skjerva, Purkholmstøtta, Revsnæs, Vikabukta, Dolmsetøset, Imsen bru (2 områder), Imsastranda, Skolakrysset (2 områder), Fjellenden, Afjord, Brattskardet, Skiftshølen, Mohaugen, Berdal, Stokksiltmyra, Arnesbrua, Joenget, Monstad, Leirfallet, Grimstad, Nord-Eidem, Lauvøy, Vasstrandura, Saghaugen, Naustan, Brandmoen, Stordalsveien 972, Stordalsveien 1005, Kvinnabakken, Krekkan (2 områder), Storbukta, Øvre Granodden og Stormyra.

Kommunen vil søke råd hos NVE ved arealplanlegging i områder som kan være ras eller skredutsatt.

7.2. Skytebaner
Det tillates ikke tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebaner.

7.3. Høyspent (H_370)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Det er ikke tillatt å føre opp høyspent kraftlinje i luftkabel som utsetter bygg eller anlegg, beregnet for opphold, for magnetfelt på mer enn 0,4 mikrotesla (μT).

Dersom linjene kommer nærmere kreves jordkabel. Strømførende jordkabel med en spenning på 22 kV eller mer, skal minimum plasseres 6,0 meter fra tiltak der folk skal oppholde seg. Dette gjelder særlig areal avsatt til lek og annet uteopphold.

Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller anlegg, beregnet for opphold, nærmere eksisterende kraftlinjer enn at de utsettes for maksimalt 0,4 μT .

Det er ikke tillatt å etablere andre tiltak beregnet for opphold av mennesker i område med strålingsrisiko.

Hensynssoner framgår ikke av plankart. Konkrete minsteavstander for tiltak, i henhold til grenseverdien på 0,4 μT , må avklares med netteier.

Det vises til [informasjonsbrosjyre](#) fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet om magnetfelt. Veiledende avstander for å oppnå magnetfeltnivå under 0,4 μT oppgis her til:

22kV: 10-20 meter
132kV: 30-40 meter
420 kV: 80-100 meter

Tiltak i strid med denne bestemmelsen krever dispensasjon. Det utløser krav til utredning slik de er fastsatt av Statens strålevern, se informasjonsbrosjyre nevnt ovenfor.

7.4. Forurenset grunn
Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Slike fareområder framkommer ikke av plankartet.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan, jamfør [forurensningsforskriftens](#) kapittel 2.

7.5. Flomsone
Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal det tas hensyn til aktsomhetsområder for flomsone (200-årsflom) hvor det stilles krav om dokumentasjon for tilfredsstillende sikkerhet. Disse fareområdene framkommer ikke av plankartene.

8. Hensynssoner – angitt hensyn

8.1. Reindrift (H_520)
Innenfor hensynssonene reindrift, som er viktige flytteier og oppsamlingsområder for rein samt værbeite, skal det ta særskilt hensyn til reindrift. Tiltak som kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke. Retningslinjen gjelder ikke der hensynssonen berører dyrket mark.

8.2. Friluftsliv (H_530)
Innenfor hensynssonene friluftsliv skal de viktige og svært viktige områdene for friluftsliv søkes bevart for dette formålet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at friluftslivet og påvirkningen på dette dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke.

8.3. Naturmiljø (H_560)
Innenfor hensynssonene naturmiljø skal det verdifulle naturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at naturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke.

8.4. Kulturmiljø (H_570)
Innenfor hensynssonene kulturmiljø skal det verdifulle kulturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke.

9. Hensynssoner – båndlegging

9.1. Båndlegging etter naturmangfoldloven (H_720)

Områdene er fredet i henhold til naturmangfoldloven.

I tillegg til naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven forvaltes områdene etter verneforskrifter for det enkelte område.

Vi har disse områdene som er båndlagt etter naturmangfoldloven:

Båndlagt område	Hjemmel
Grønli naturreservat	Forskrift om Grønli naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Madsøya naturreservat	Forskrift om vern av Madsøya naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Skjerva naturreservat	Forskrift om fredning av Skjerva naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Sekken naturreservat	Forskrift om fredning av Sekken naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Tekssjøen naturreservat	Forskrift om Verneplan for skog , vedlegg 1, Tekssjøen naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Høydalmoan naturreservat	Forskrift om verneplan for skog , vedlegg 4, Høydalmoan naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Kariholet naturreservat	Forskrift om vern av Kariholet naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde	Forskrift om fredning for Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Momyra naturreservat	Forskrift om vern for Momyra naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Bingsholmsråsa fuglefredningsområde	Forskrift om fredning for Bingsholmsråsa fuglefredningsområde , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.

9.2. Båndlegging etter kulturminneloven (H_730)

Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner eller har uavklart fredningsstatus. Tiltak kan ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen, også i sjø. Dersom det i forbindelse med tiltak stotes på noe som kan tenkes å være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, i henhold til kulturminneloven § 8. For samiske kulturminner er Sametinget myndighet, for kulturminner i sjø er Vitenskapsmuséet myndighet og for øvrige kulturminner er fylkeskommunen myndighet.

9.3. Båndlegging etter energiloven (H_740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal avklares med ledningseier.

10. Hensynssone – detaljering

10.1. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H_910)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Fjellheimveien 52

Avstand til sjø

659 m



Offentlig transport

✈ Ørland lufthavn	1 t 🚗
🚗 Imsen Linje 591, 5903	7 min 🚶 0.7 km

Avstand til byer

Brekstad	57 min 🚗
Trondheim	2 t 27 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Å Aktivitetshus	7 min 🚗
🚗 Åfjord Rådhus - parkeringskjell...	7 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 45 m
- 11 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Haugsdalen Skisenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Fosen Aktiv	7 min 🚗
Stokkøya Sjøsentor	29 min 🚗

Sport

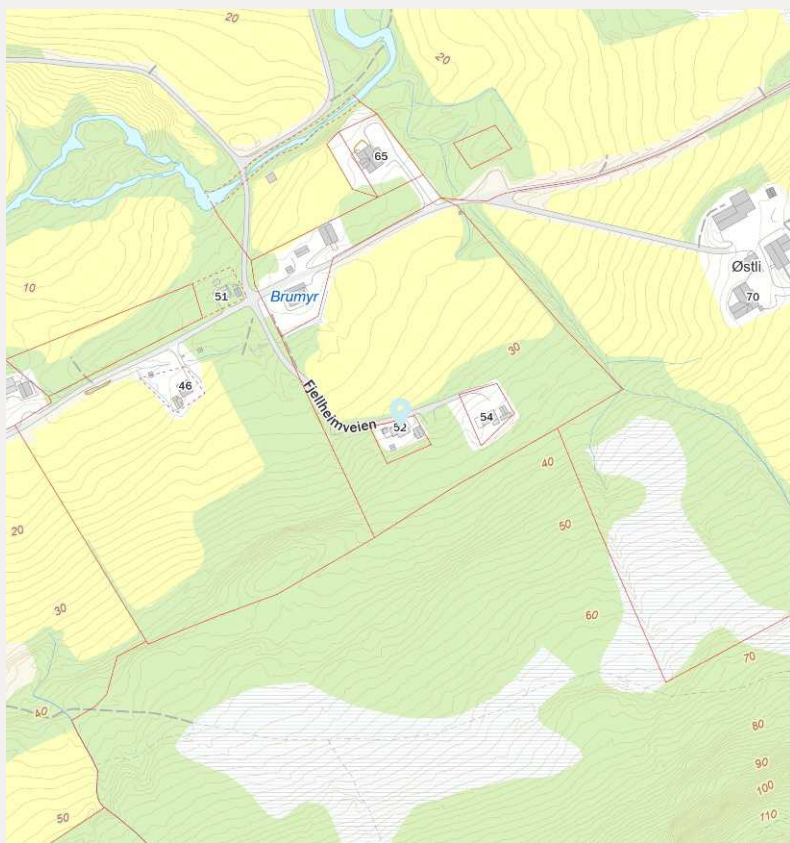
🏐 Åfjord vgs - Sandvolleyballbane Ballspill	6 min 🚗 5.8 km
🏐 Åfjordhallen Aktivitetshall	6 min 🚗 5.8 km
🏊 Fitnesspoint Åfjord	7 min 🚗


Dagligvare

Coop Extra Åfjord	6 min 🚗
Rema 1000 Åfjord Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 6.3 km

Varer/Tjenester

📖 Vitusapotek Åfjord	7 min 🚗
🍷 Åfjord Vinmonopol	7 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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250124

Adresse: Fjellheimveien 52, 7170 Åfjord

Betegnelse: Gnr. 14, Bnr. 14, Åfjord kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

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

Salgsoppgaven er opprettet 24.09.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

