

Kotteveien 40

Innhold

5

Velkommen til Kotteveien 40

8

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

28

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



Denne meget specielle boligen som faktisk er 8-kantet!

Velkommen til

Kotteveien 40



På tomta står også en dobbelgarasje.

Spesiell enbolig med alt på ett plan i oktogon-form. Du har aldri sett maken! Flott utsikt. Solrikt. Dobbelgarasje.

Velkommen til Kotteveien 40!

En meget spesiell enebolig med alt på ett plan.
Har du noen gang sett ett 8-kantet hus?
Sjekk ut denne da!

Veldig stilig, veldig annerledes og nå kan denne boligen bli din!

Alt på ett plan:
Vindfang, vaskerom, teknisk rom/bod, wc, bad, 3stk soverom, stue og
kjøkken med utgang til vinterhage og videre til veranda.

På tomta står også en dobbelgarasje på 46 kvm.

Stor og flott hage.
Asfaltert gårdsplass.
Solrikt.
Flott utsikt utover nærområdet. Herfra har man noen helt magiske
solnedganger.

Denne eiendommen må bare sees!

Velkommen skal du være til en hyggelig boligopplevelse med
Nylander&Partners!

Uthaug

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



Fasade.

Kotteveien 40

Prisantydning	3 990 000
Omkostninger	100 840
Totalpris	4 090 840

Bruksareal	171 m ²
BRA-i	115 m ²
BRA-e	46 m ²
BRA-b	10
TBA	140 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 621 m ²
Byggeår	2007





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad

Plantegning

1. etg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Her har man masse flotte uteområder, og det er bare å flytte seg etter sola.



Lun og skjermet uteområde inn i gårdsplassen.



Inngangsparti: Her er det bygd levegger for å le for vær og vind.



Entré



Vaskerom med inngang til teknisk rom.



Eget wc-rom. Praktisk for gjester.



Stue



Stue



Stue. Vedovn plassert slik at den kan sees godt fra både stue og spisestue.



Rommet er veldig åpent, noe som gir en luftig romfølelse.



Velkommen til Kotteveien 40!



Fra stua har du en flott utsikt utover nærområdet. Og her kan man være vitne til noe helt fantastiske solnedganger!



Godt med plass til en stor spisestue hvor hele familien kan samles.



Spisestue.



Spisestue: Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i rommet.



Flotte omgivelser som gir ro i kropp og sjel.



Åpen løsning mot stue.



Kjøkken: Lyst og moderne. Integreerte hvitevarer.



Her kan man sitte å nyte en god bok.



Hagestuen: Meget anvendelig rom for Trøndersommeren.



Hovedsoverom



Fra hovedsoverommet er det inngang til eget bad.



Soverom 2: Blir i dag brukt som TV-stue.



Soverom 3: Er i dag innredet som et kontor.



Hage. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Meget pent opparbeidet.



Hagen: Her finner man blant annet epler, rips moreller og plommer.



Hagen.



Stor og romslig veranda med nedgang til hage.



Her er det plass til flere sittegrupper.



Det er ingen innsyn. Kun når boden kjører forbi på traktoren et par ganger i året.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 171,0 m²

- BRA-i: 115,0 m²
- BRA-e: 46,0 m²
- BRA-b: 10,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 140,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.
BRA-e: Eksternt bruksareal.
BRA-b: Innglasset balkong.

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 Kotteveien 40!

En meget spesiell enebolig med alt på ett plan. Har du noen gang sett ett 8-kantet hus? Sjekk ut denne da!

Veldig stilig, veldig annerledes og nå kan denne boligen bli din!

Alt på ett plan:
Vindfang, vaskerom, teknisk rom/bod, wc, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken med utgang til vinterhage og videre til veranda.

På tomta står også en dobbelgarasje på 46 kvm.

Stor og flott hage.
Asfaltert gårdsplass.
Solrikt.
Flott utsikt utover nærområdet. Herfra har man noen helt magiske solnedganger.

Denne eiendommen må bare sees!

Velkommen skal du være til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Uthaug i Ørland kommune. Og fortsatt i gul sone etter revidert støykart.

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser på en solrik tomt med flott utsikt utover nærområdet.

Uthaug er et lite tettsted med ca. 400 innbyggere.

Uthaug er kjent for sin gamle trehusbebyggelse i Sjøgata og Uthaugsgården som i dag er et kulturhistorisk museum med bygninger fra ca. 1740. Kort vei til småbåtmarina. Uthaug er et ypperlig utgangspunkt for sjø- og båtliv.

Det er kun 6 km til Brekstad som kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino, galleri og bibliotek. Her har man tilbud for store og små.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage (6 km) for barn fra 0 til 6 år. Opphaug skole, med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger 6 km unna. Ørland Ungdomsskole ligger ca. 6 km unna. Fosen Videregående skole ligger 13 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Uthaug.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. I Ørland er godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Innhold

Boligen inneholder:
Vindfang, vaskerom, teknisk rom/bod, wc, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken med utgang til vinterhage og videre til veranda.

Garasje på 46 kvm.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som». Denne anbefaler jeg å legge inn på alle oppdrag hvor dagens bruk avviker opp mot byggetegningene

Standard

- Balansert ventilasjon som ble rensert av firma i 2025
- Vannbåren varme, skiftet ny pumpe 2025
- El-bil lader
- Fiber til tv og internett
- Skiftet aggregat i kjølehjørnet 1 gang etter byggeår
- Nytt PVC rekkverk på veranda
- 2 nyere porter på garasje
- Huset ble malt utvendig i 2023

Adkomst

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

Parkering

I garasje, samt flere oppstillingsplasser på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
"i garasjen"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 16
TG 2: 7
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Hagestue / innglassert balkong: Hagestue oppført i trekonstruksjoner over terrassedekket. Det er vinduer og balkongdør/skyvedør i pvc. Enkel standard. Takplater i tillegg til takkonstruksjon av bølgeplater/lysplater. Det er montert laminatgulv over eksisterende terrassebord i hagestue. Disse er det fuktskader i. Det anbefales å bruke egnede materialer i slike konstruksjoner.

Loft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Fuktmerker i undertak og rennemerker av vann og rust på pipe på kaldloft.

Taktekking og beslag: Tak er tekket med takstein. Noe fuktmerker ble avdekket på underta ved pipegjennomføring og ventilasjonshatt. Det må påregnes utbedringer av undertak.

Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader
Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres sopp i silikonfuger i dusjsone. TG 2 på dette. Det registreres løs silikon i dusjsone. TG 2 på dette. Det registreres sprekker i sveiser/skjøter i gulvbelegg i dusjsone. TG 2 på dette.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet i skjøter/sveiser. Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Manglende fuge/sprekker i fuge under baderomsplater vil lede til fuktskader i baderomsplater på sikt.

Frittstående garasje: Garasje fremstår med normal bruksslitasje. Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt grunnmur. Fasader er bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon har valmtaksform, tekket med takstein. Det er montert 2stk garasjeporter i stål med portåpnere i garasje. Det registreres fuktmerker i undertak. Mose registreres på tak. Mose foringer levetiden på takstein. Det registreres fuktmerker i treverk og asfaltplater rundt vinduer på vestvegg i garasje. Ytterdør i garasje har fuktskader. Det anbefales å bytte garasjedør.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1621,00 kvm.

Meget pent opparbeidet.
Asfaltert gårdsplass.
Terrasse ved inngangsparti.
Veranda hele veien rundt.

Og en egen oase av en hage med plen, trær og busker.
Her finner du både pære, plomme, eple, rips og moreller.
Solrik tomt. Ingen innsyn.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 09.10.2007. Ferdigattest gjelder for boligformål over 70 kvm.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med .

Energikarakter: C - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 990 000,-

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

99 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

4 110 140,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 14 211,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7000,28
- Fyringsanl. Kr 433,60
- Slamtank 4m3 - hv. 2. år Kr 1395,60
- Kommunal andel slam Kr 240,-
- Renovasjon 140 l Kr 5016,24
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

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

Det er 4 terminer.

Løpende kostnader

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

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

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 826 427,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 305 707,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Ørland Kommune, med PlanID 1621201600, vedtatt 07.02.2018, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har septiktank. Kostnader knyttet til dette finner du under kommunale avgifter.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 181497, tgl. 07.02.2007 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 846164, tgl. 05.06.2018 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der

boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Tormod Grønning.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kotteveien 40.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 175, bnr. 62 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250148.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 70 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 15 400,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 000,00

Rabatt: -10 000,00

Meglernes 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 o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Prod. dato: 24.04.2026

Tekniske dokumenter



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Kotteveien 40
7142 UTHAUG
5057/175/0/62/0/0

Rapportdato

30.10.2025

TG 0  1

TG 1  16

TG 2  7

TG 3  0

TG IU  0

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

Befaring utført den 27.10.2025 av:

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

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

Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/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 befarings og oppdatering.

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



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.

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrnnlaget 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. Produkt navn 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 (TG0).

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 TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0



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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

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

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



Om boligen

Adresse: Kotteveien 40 , 7142, UTHAUG

Matrikkel: 5057/175/0/62/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

Tomt: 1 621.80 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Tormod Grønning

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring:

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

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 befaringdagen

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0



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. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

1.etasje			
BRA-i 115 m ²	BRA-e 46 m ²	BRA-b 10 m ²	Åpent areal (TBA) 140 m ²
Beskrivelse av BRA-i VF, vaskerom, bod, WC, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b Innebygget balkong.	Beskrivelse av åpent areal Terrasser.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 171 m ²			

KOTTEVEIEN 40 - 5057/T75/0/62/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Utvendig TBA / åpent areal er vanskelig å måle nøyaktig, da det er mange vinkler på terrasser. TBA / åpent areal er oppmålt omtrentlig.



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.

7

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

Hagestue / innglassert balkong: Hagestue oppført i trekonstruksjoner over terrassedekket. Det er vinduer og balkongdør/skyvedør i pvc. Enkel standard. Takplater i tillegg til takkonstruksjon av bølgeplater/lysplater. Det er montert laminatgulv over eksisterende terrassebord i hagestue. Disse er det fuktskader i. Det anbefales å bruke egnede materialer i slike konstruksjoner.

Loft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Fuktmerker i undertak og rennemerker av vann og rust på pipe på kaldloft.

Taktekking og beslag: Tak er tekket med takstein. Noe fuktmerker ble avdekket på underta ved pipegjennomføring og ventilasjonshatt. Det må påregnes utbedringer av undertak. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader.

Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres sopp i silikonfuger i dusjsone. TG 2 på dette. Det registreres løs silikon i dusjsone. TG 2 på dette. Det registreres sprekker i sveiser/skjøter i gulvbelegg i dusjsone. TG 2 på dette.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tett i skjøter/sveiser. Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Manglende fuge/sprekker i fuge under baderomsplater vil lede til fuktskader i baderomsplater på sikt.

Frittstående garasje: Garasje fremstår med normal bruksslitasje. Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt grunnmur. Fasader er bekledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon har valmtaksform, tekket med takstein. Det er montert 2stk garasjeport i stål med portåpnere i garasje. Det registreres fuktmerker i undertak. Mose registreres på tak. Mose foringer levetiden på takstein. Det registreres fuktmerker i treverk og asfaltplater rundt vinduer på vestvegg i garasje. Ytterdør i garasje har fuktskader. Det anbefales å bytte garasjedør.

KOTTEVEIEN 40 - 5057175/0/62/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger 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?

Nei

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

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?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

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


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

TG 1:Støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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 topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

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.

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Det er ikke etablert radonsperre i boligen, da boligen er oppført før krav om radonsikring.

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Sand

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

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 liggende/stående trekledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på 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.

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

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdør.

Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er byttet glass i tre vinduer på stue i forbindelse med støyisolering fra forsvarsbygg i 2017.

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. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringdagen.

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

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

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.

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

Type:

Det er etablert terrasser rundt bolig.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket 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.

Noe skjevheter i terrasser registreres.

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.

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

Type:

Det er etablert innglassert balkong/hagestue ved kjøkken.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Det er oppsatt lettvegger, med liggende panel og vinduer i pvc.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Hagestue oppført i trekonstruksjoner over terrasedekket.

Det er vinduer og balkongdør/skyvedør i pvc. Enkel standard.

Takplater i tillegg til takkonstruksjon av bølgeplater/lysplater.

Det er montert laminatgulv over eksisterende terrassebord i hagestue. Disse er det fuktskader i.

Det anbefales å bruke egnede materialer i slike konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å legge gulv som tåler fukt inne i hagestuen.

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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:

Valmtak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldloft, Innvendig himling

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

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

Ingen nedsig eller skader er observert.

Fuktmerker i undertak registreres. TG 2 på dette.

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

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Det registreres fuktmerker i undertak ved gjennomføringer.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.
Fuktmerker i undertak og rennemerker av vann og rust på pipe på kaldloft.

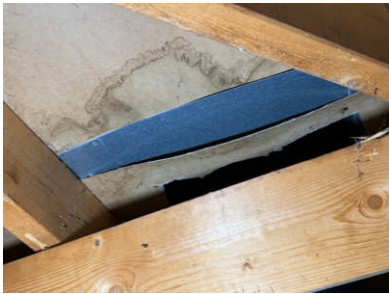
Bilde



Fuktmerker i undertak.



Fuktmerker i undertak ved takgjennomføringer.



Fuktmerker i undertak ved takgjennomføringer.



Pipedeler på kaldloft har begynt å ruste. Det anbefales vedlikehold av disse.



Det er synlige merker etter fukt lags pipe.

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Tak er tekkt med takstein.

Noe fuktmerker ble avdekket på underta ved pipegjennomføring og ventilasjonshatt.

Det må påregnes utbedringer av undertak.

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

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

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

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

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

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

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

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

Type renner/nedløp:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er byttet fra dusjkabinett til dusjdører og garnityr på vegg i dusjsone etter opprinnelig byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone.

Det registreres sprekker i silikonfuge under baderomsplater.

Det registreres sprekker i skjøter i gulvbelegg.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.

Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk.

Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Fra dør til ca. 1meter fra sluk er det tilnærmet flatt gulv. Kun lokalt fall til sluk i dusjsone.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Det registreres sopp i silikonfuger i dusjsone. TG 2 på dette.

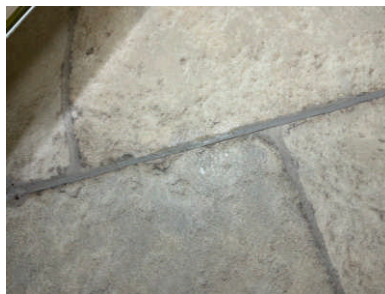
Det registreres løs silikon i dusjsone. TG 2 på dette.

Det registreres sprekker i sveiser/skjøter i gulvbelegg i dusjsone. TG 2 på dette.

Bilde



Løs silikon mellom baderomsplate og sokkellist i dusjsone.



Sprekker i sveiser/skjøter i gulvbelegg.

Levetid:

ⓘ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel 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 dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet i skjøter/sveiser.

Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

Manglende fuge/sprekker i fuge under baderomsplater vil lede til fuktskader i baderomsplater på sikt.

KOTTEVEIEN 40 - 5057175/0/62/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.

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 balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

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

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for 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

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å bytte silikon mellom baderomsplater og sokkellist på bad. Det anbefales tiltak med sveis/tetting av gulvbelegg i dusjsone.

16

Piper / ildsteder

TG 1 

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

Type pipe:

Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Boligen har en isolert stålpipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Ildsted i form av lukket vedovn. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Dette er ivaretatt. Pipedeler på kaldloft har begynt å ruste. Det anbefales vedlikehold og utskifting av disse.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Gulv på grunn er av betong.


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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

KOTTEVEIEN 40 - 5057175/0/62/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

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

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet, med gulvbelegg under klemring i sluk.

Overflater: gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Vaskerommet innehar vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Av tekniske installasjoner inne på vaskerommet er ventilasjonsaggregat installert i rommet.

Totalvurdering**Kommentar:**

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.

Det er vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.

Rommet innehar vegghengt toalett og innredning med servant.

Det er avtrekk via balansert ventilasjon i rommet, og det er tilluft mellom dørterskel og dørbblad.

Totalvurdering**Kommentar:**

Teknisk rom fremstår i god stand og rommets tettesjikt er ivaretatt.

Det er etablert sluk i gulvet, med gulvbelegg under klemring i sluk.

Overflater: gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Av tekniske installasjoner inne på vaskerommet er det varmtvannsbereder, sikringsskap, fordelerskap rør-i-rør og fordelerskap vannbåren gulvvarme.

Varmtvannsbereder er en kombi bereder til oppvarming og varmtvann.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereeder 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

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Mikrobølgeovn

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

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

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svulle eller sprekke opp i samme område.

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.

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 avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Vannbåren anlegg ble oppgradert/utskiftet i 2024. Selger har dokumentasjon på arbeidene som er utført.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren gulvvarme.

Vedovn.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregat er plassert inne på vaskerom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Berederen er datert 2006 og rommer 300 liter.

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.

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.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Det er vannbåren gulvvarme i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KOTTEVEIEN 40 - 5057/175/0/62/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert inne på teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er installert elbil lader i garasje etter byggeår.

Det er montert nye lys under overskap på kjøkken etter byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. 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:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

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.

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.

25 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 skumapparat i boligen på befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere iht forskrifter i boligen på befaringsdag.

26 Frittstående garasje

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:**

Garasje fremstår med normal brukslitasje.
Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt grunnmur.
Fasader er bekledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon har valmtaksform, tekket med takstein.
Det er montert 2stk garasjeporter i stål med portåpnere i garasje.

Det registreres fuktmerker i undertak.
Mose registreres på tak. Mose foringer levetiden på takstein.
Det registreres fuktmerker i treverk og asfaltplater rundt vinduer på vestvegg i garasje.
Ytterdør i garasje har fuktskader. Det anbefales å bytte garasjedør.

KOTTEVEIEN 40 - 5057175/0/62/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250148	
Selger 1 navn	
Tormod Grønning	
Gateadresse	
Kotteveien 40	
Poststed	Postnr
UTHAUG	7142
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?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	water circle
Polise/avtalnr.	

Document reference: 69250148

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: TG

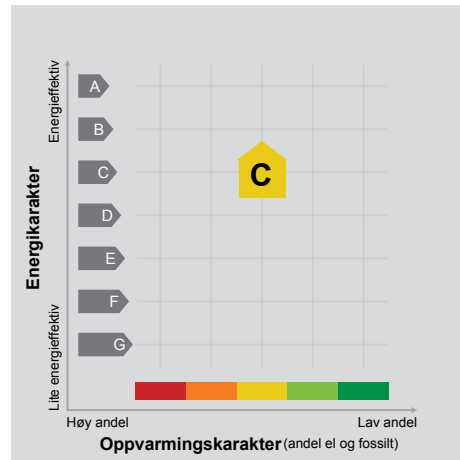
1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- 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 brukstillatelse 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kotteveien 40
Postnummer	7142
Sted	UTHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	175
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21662011
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184540
Dato	28.10.2025



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

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

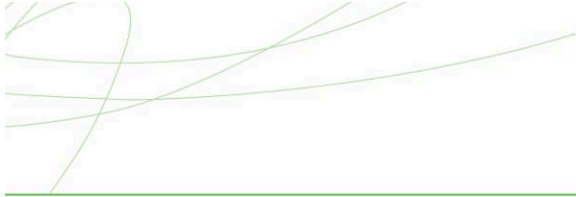
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



	Ørland kommune
---	-----------------------

Ferdigattest
Etter plan – og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Er gitt for eiendom:

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
7142 Uthaug	75	62		

Ansvarlig søker: ing. T. Hagen AS

Tiltakshaver: Tormod Grønning

Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Vedtak fattet av:	Vedtaksdato	Saksnr.
Virksomhetsleder plan, bygg og oppmåling	19.02.07	07/05

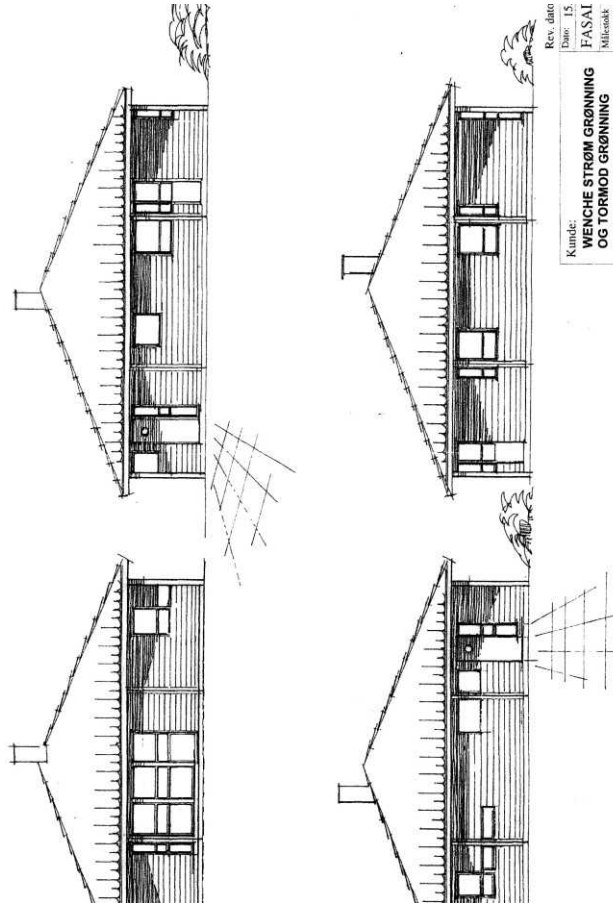
Dato kontroll:	Kontrollansvarlig:
05.10.07	Ing. T. Hagen a/s

- *Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*
- *Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. Pbl § 93.*

Merknader:
Sammen med anmodning om ferdigattest ble oversendt søknad om endring av tillatelse - endring av ansvarsrettsforhold - med tilhørende kontrollerklæringer. Da ansvarsretter ikke kan gis tilbakevirkende kraft, har kommunen etter avtale med ing. T. Hagen AS valgt å se bort fra disse søknader om ansvarsrett/kontrollerklæringer.

Ing. T. Hagen a/s er derfor formelt ansvarlig KUT for alle arbeider jfr. kontrollerklæring datert 05.10.07 med unntak av avløpsanlegget som er holdt utenfor.

Sted:	Dato:	Stempel/underskrift:
Brekstad	09.10.2007	Knut Berg



Rev. dato

Dato: 15

FASAI

Miljøcock

Kunde:
**WENCHE STRØM GRØNNING
 OG TORMOD GRØNNING**

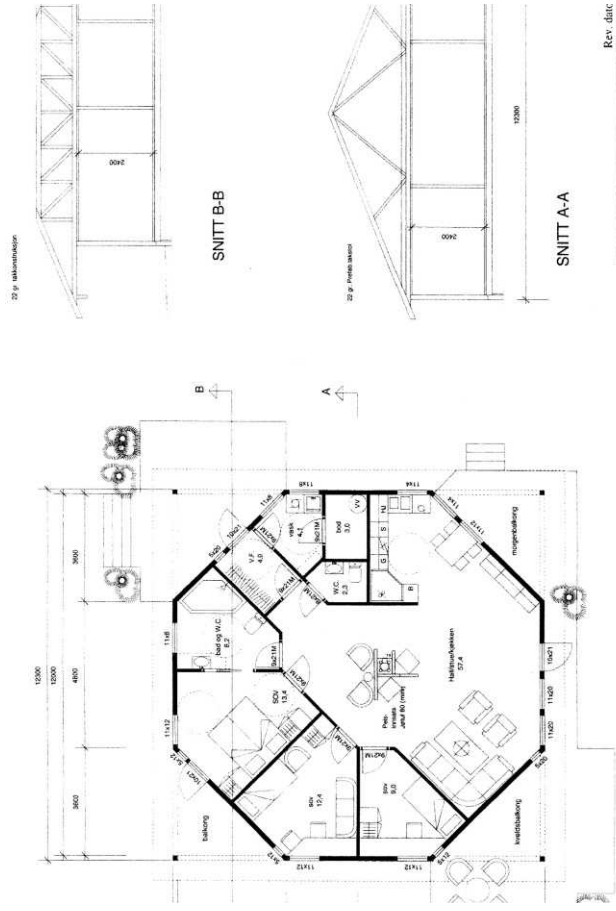
Firma:
ing. Thorsen's

Vestre Ruten 75, 7072 Høland
 Tlf.: 72 88 71 00
 www.ingthorsens.no

Skoleveik
 4
 Relatert



UTEN ÅRSBEREKNING AV VÅRER
 I UTEN ÅRSBEREKNING AV VÅRER
 I UTEN ÅRSBEREKNING AV VÅRER



Rev. dato: 15
 Dato: 15
 PLAN
 Målestokk

Kunde:
WECHE STRØM GRØNNING
OG TORMOD GRØNNING

Firma:
ing. Th. Engen & Søn
 Vestre Rødalen 73, 7072 Helestad
 Tlf.: 72 89 71 00
 www.ingenjoren.no

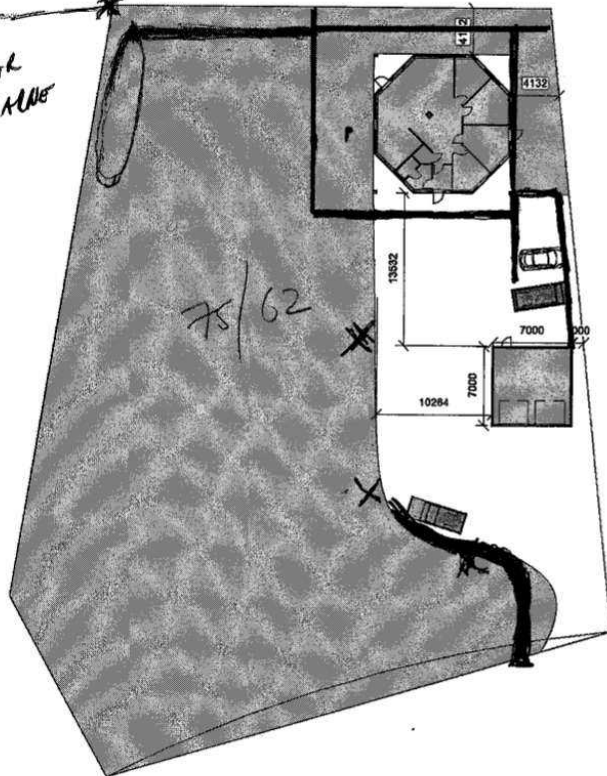
Skoleve
 10616

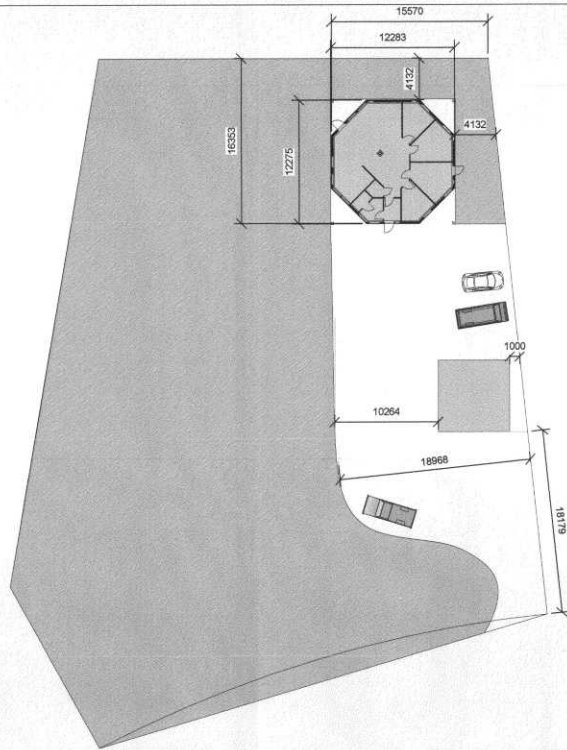
DESIGN: TEGNINGER VÅR ERINDRING OG VÅR ARKITEKTUR
 LITEN VIL TILLYFTE
 20. 04. 2012/2011



PLANNAKT LÖVEGG MOT EXISTERENDE VERANDA.

CHASSIS
SÄLNA





① 1

Autodesk® Revit®

www.autodesk.com/revit

No.	Description	Date

TORMOD GRØNNING

Unnamed

Project number	A102
Date	
Drawn by	Author
Checked by	Checker
Scale	1:300

30.07.2017 11:27:08

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 175, Bruksnr 62	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Kotteveien 40, gatenr 2775	Grunnkrets:	101 Uthaug
Veiadresse:	7142 Uthaug	Valgkrets:	6 Opphaug
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9050201 Ørland
		Tettsted:	6541 Uthaug

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Utsikten	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.01.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 621,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	111144	Grønning Tormod	1/1	Bosatt i Norge
		Kotteveien 40, 7142 Uthaug		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.05.2022	Berørt	5057/174/14	0,0
	Matrikkelført:	17.06.2022	Berørt	5057/175/45	0,0
			Berørt	5057/175/47	0,0
			Berørt	5057/175/62	0,0
			Berørt	5057/175/75	0,0
			Berørt	5057/189/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/175/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	05.06.2018	Avgiver	5057/175/62	0,0
	Matrikkelført:	05.06.2018	Berørt	5057/175/47	0,0
			Mottaker	5057/175/75	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.05.2018	Avgiver	5057/175/62	-1 061,5
	Matrikkelført:	23.05.2018	Berørt	5057/174/14	0,0
			Berørt	5057/175/41	0,0
			Berørt	5057/175/45	0,0
			Berørt	5057/175/47	0,0
			Mottaker	5057/175/75	1 061,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/175/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.01.2007	Avgiver	5057/175/45	-2 818,9
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/175/62	2 818,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kotteveien 40	H0101	Bolig	126,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	135,0	Rammetillatelse:	19.02.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	20.02.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.07.2021
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21662011			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		126,0		126,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kotteveien 40	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300057554			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

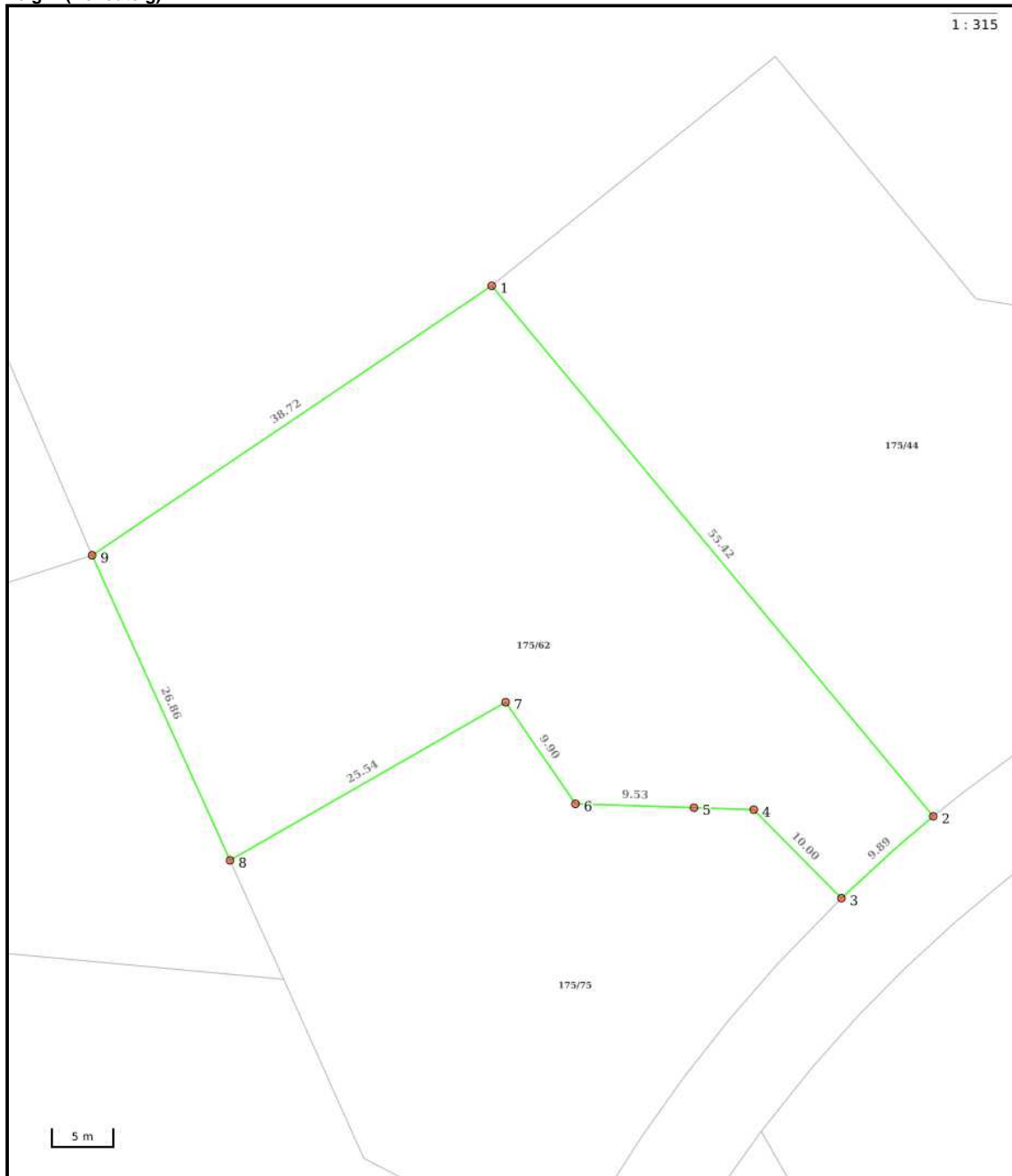
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 621,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 066 468,15	530 408,64	55,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 066 429,12	530 447,98	9,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	-119,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 066 421,89	530 441,24	10,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 066 428,29	530 433,56	4,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 066 428,00	530 428,76	9,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 066 427,41	530 419,25	9,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 066 435,01	530 412,89	25,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 066 420,30	530 392,01	26,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 066 443,62	530 378,68	38,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



Planbeskrivelse og planbestemmelser

Strategisk utvikling av Ørland kommune

Kommuneplanens arealdel 2014-2026

REVIDERT ETTER STADFESTING HOS KOMMUNAL OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET
07.02.2018

INNHALDSFORTEGNELSE

1.0 FORMÅL	3
1.1 Om kommuneplanens arealdel	3
1.2 Om planbeskrivelsen	3
1.3 Om planarbeidet	3
2.0 PLANFORUTSETNINGER	4
2.1 Gjeldende arealdel	4
2.2 Planprogram	4
3.0 OVERORDNET PLANGREP	5
3.1 Boligareal	5
3.2 Næringsareal	5
3.3 Støy	5
3.4 Landbruk	6
4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER	6
4.1 Boligbygging	6
4.2 Næringsareal	9
4.3 Landbruksareal	10
4.4 Masseuttak/Steinbrudd	11
4.5 Bestemmelsesområder	11
4.6 Hensynssoner	12
4.7 Sjøarealene	16
4.8 Vindmøller	17
5.0 KONSEKVENsutREDNING AV PLANFORSLAGET	17
5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene	17
5.2 Samlede virkninger av planforslaget	17
ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING	40
HENSYNSONE DETALJERING	42
HENSYNSONE BÅNDLEGGING	44
HENSYNSONE BEVARING	44
Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikkelgården Austrått (ref. plankart hensynssone H550)	45
Uthaug – Fosens eneste fiskevær etter nordnorsk mønster (ref. plankart hensynssone H570_6)	47

2

Forsidefoto:

Oddgeir Myklebust

1.0 FORMÅL

1.1 Om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer og legges til grunn for all arealplanlegging og utbygging i kommunen. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 gjelder hele kommunen og erstatter tidligere arealdel og delplanene for Brekstad, Opphaug, Uthaug, Garten/Beian, Austrått og Storfosna/Kråkvåg. For Brekstad sentrum utarbeides det områdeplan.

Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

- Plankartet viser arealbruken som planen fastlegger og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken.
- Planbeskrivelsen beskriver valg av løsninger som ligger til grunn for arealdisponeringene i plankartet..
- Retningslinjene gir utfyllende veiledning om planens faglige intensjoner og føringer for hvordan plan med bestemmelser kan påregnes praktisert.

1.2 Om planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen beskriver planforutsetninger og hvilke grep som er tatt i planforslaget. Planbeskrivelsen inneholder også en konsekvensutredning.

1.3 Om planarbeidet

Kommuneplanens samfunns- og arealdel rulleres samtidig. Planprogrammet for arbeidet ble fastsatt av kommunestyret 01.11.13. For de overordnede føringene for planarbeidet vises det til samfunnsdelen.

Siden planoppstart er følgende prosess gjennomført:

- Kommunestyreseminar
- Folkemøte
- Fortløpende orienteringer/drøftinger i formannskap
- Befaring med formannskap
- Orientering i regionalt planforum

2.0 PLANFORUTSETNINGER

For de generelle planforutsetningene, vises det til samfunnsdelen. Her tas de arealspesifikke forutsetningene opp.

2.1 Gjeldende arealdel

Gjeldende arealdel ble vedtatt av kommunestyret 25.11.2004. Den består av hovedkart og delplaner for Brekstad, Opphaug, Uthaug, Garten/Beian, Austrått, Storfosna/Kråkvåg.

Til gjeldende arealdel ble det utarbeidet en rekke temakart. Noen av dem videreføres, noen må revideres og noen utgår. Status er som følger:

- *Jord og skog (videreføres)*
- *Fiskeri/havbruk (videreføres)*
- *Viktige viltområder (videreføres)*
- *Biologisk mangfold (videreføres)*
- *Hensynskart (utgår)*
- *Småskala vindkraftverk (utgår)*
- *Friluftsområder (under arbeid)*
- *Kulturminnekart (under arbeid)*

2.2 Planprogram

Felles planprogram for rullering av kommuneplanens samfunns- og arealdel ble vedtatt 01.11.13. I tillegg til strategiske valg definerer planprogrammet generelle prinsipper for arealdelen og for behandling av enkeltsaker som skal legges til grunn for planarbeidet:

- Det meste av veksten bør foregå som fortetting
- Planlegge for et attraktivt og konsentrert sentrum tilpasset ulike brukergrupper og med universell utforming
- Tilrettelegge for gode bokvaliteter og et allsidig botilbud med stort innslag av leiligheter/mindre boenheter
- Fortetting i sentrum med høy utnyttelsesgrad, samtidig som det er godt tilbud i bygdesentraene
- I sentrum må det forventes at betydelige deler av parkeringen legges under bakkeplan
- Tjenestetilbud og detaljhandel lokaliseres innen Brekstad sentrum
- Arealkrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum
- Grønnstruktur som gir lett tilgang til attraktive natur- og friluftsområder og i størst mulig grad integrerer nærmiljøanlegg og kulturminner
- Satsing på estetisk gode løsninger, blant annet gjennom estetiske retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Planlegge for et godt gang- og sykkelvegtilbud
- Satsing på aksene Brekstad-Botngård gjennom utbedring av dagens FV710, utbygging av gang-sykkelveger og tilrettelegging for bedre kollektivtilbud
- Planlegging i sjø og strandområder baserer seg på arealarbeidet fra «Kysten er klar»

Dette er sentrale føringer for arbeidet både med kommuneplanens arealdel og områdeplan for Brekstad.

3.0 OVERORDNET PLANGREP

Som en følge av utbyggingen på ØHF og veksten som følger av denne, er det ved denne rulleringen av arealdelen spesiell fokus på:

- boligareal
- næringsareal
- støy
- landbruk

3.1 Boligareal

Kommunens strategiske valg om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Målsettingen er en befolkningsvekst på 35 %.

Overordnet plangrep for å legge til rette for dette er:

- Satsing på Kystbyen Brekstad. Her utarbeides det egen områdeplan. Gjennom den skal det planlegges for et attraktivt og konsentrert sentrum med inntil 1.000 boenheter.
- Legge til rette for et variert botilbud i Ørland kommune med muligheter for boområder også utenfor Brekstad sentrum. Særlig for de støyberørte må det legges til rette for tilgang på boligtomter.

Det legges ikke opp til spredt boligbygging i LNF-områdene. I de delene av gjeldende kommuneplanens arealdel hvor det er åpnet for dette i dag, ønskes bebyggelsen nå styrt til boligklynger/-felt i stedet. De få tilfellene hvor det er ønske om spredt bebyggelse behandles som dispensasjonssaker.

3.2 Næringsareal

Kommunens strategiske valg om kreativ og fremtidsrettet næringslivssatsing har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Kommunen ønsker å legge til rette for et godt og variert tilbud med næringsareal.

ABC-prinsippet legges til grunn for å styre rett virksomhet til rett plass.

3.3 Støy

Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.

Støy fra flyaktiviteten på ØHF er førende for kommunens planlegging. Hovedgrepet er å ikke planlegge ny støyømfintlig virksomhet eller bebyggelse innenfor støysonene. Det legges inn hensynssoner for støy. Disse knyttes det bestemmelser og/eller retningslinjer til.

3.4 Landbruk

Regulering av ØHF medfører omdisponering av store areal med verdifull dyrka mark. Som landbrukskommune er Ørland kommune opptatt av å ta vare på matproduserende areal. Det er et overordnet grep i kommuneplanens arealdel å omdisponere minst mulig dyrka mark. Det er også en målsetting å bidra til langsiktige grenser mellom bebygde områder og landbruksområder.

Gjennom revisjon av kommuneplanen i 2016 ønsker kommunen å styrke et aktivt landbruket i rød støvsone og legge til rette for omdisponering av areal til dyrka jord.

4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER

4.1 Boligbygging

4.1.1 Dimensjonering

Det dimensjoneres for en befolkningsvekst på 35 %, noe som betyr ca 2000 nye innbyggere (jf planstrategi). I Norge bor det i snitt 2,2 personer/bolig. 2000 nye innbyggere gir dermed et behov for 909 nye boliger i planperioden. I en planperiode på 12 år gir dette behov for bygging av 75 boliger pr år.

En viktig del av dette bildet er at kommunen må kunne tilby de støyberørte som godtar tilbud om innløsning, nye tomter.

Det er en klar målsetting at mye av boligbyggingen skal skje på Brekstad som fortetting/omforming. Gjennom områdeplan for Brekstad har kommunen et ambisiøst mål om å legge til rette for 900 boenheter i sentrum. Parallelloppdraget for Kystbyen Brekstad viste at det er mulig. En overveiende del av dette vil naturligvis være leiligheter. Siden fortetting og omforming er relativt utfordrende og tidkrevende prosesser, vil det ta tid å hente ut potensialet i Brekstad sentrum.

Det er også en klar målsetting å legge til rette for et variert botilbud med muligheter for boområder utenfor Brekstad sentrum. Her er det et betydelig potensial i planavklarte, ubebygde boligområder (se under).

Planavklarte, ubebygde boligområder:	
- Kommunale områder, byggeklare	51 daa
- Private områder, byggeklare	58 daa
- Kommunale områder, regulert, ikke byggeklare	99 daa
- Private områder, regulert, ikke byggeklare	331 daa
- Kommunale områder i arealdel, ikke regulert	65 daa
- Private områder i arealdel, ikke regulert	37 daa
Totalt	641 daa

Oversikten viser at det er en god del planavklarte områder til boligformål i kommunen. Det er en utfordring å gjøre flere av disse områdene byggeklare.

For å legge til rette for et variert boligtilbud, både geografisk og mht type boliger, foreslår kommunen også nye boligområder (se 4.1.2).

Sammen med potensialet i Brekstad sentrum og i planavklarte, ubebygde boligområder, vil Ørland kommune være godt rustet med areal til boligformål. Dette er viktig for en kommune med en ambisiøs målsetting om 35 % befolkningsvekst. Det er også viktig å ha et godt tilbud med boligarealer siden kommunen planlegger med stor usikkerhet. Hvor stor blir befolkningsveksten? Hvilke preferanser har både gamle og nye innbyggere? I tillegg til denne usikkerheten kan utbyggingen av ØHF være starten på en kraftsamling i flyvåpenet som det har skjedd i de andre våpengrenene. Det kan bety at enda flere funksjoner og personell i flyvåpenet vil flyttes til Ørlandet på sikt.

Kommunen må ha en planmessig beredskap for en slik mulig utvikling og tenke langsiktig, også ut over planperioden.

4.1.2 Nye boligområder

Det har kommet mange innspill til nye boligområder. I alt 67 innspill på til sammen 2306 daa.. De er vurdert ut fra følgende kriterier:

- Politiske føringer (vedtak planprogram + parallelloppdrag)
- Satsing på Brekstad
- Boligområder også utenfor Brekstad
- Variert tilbud (geografisk+ type bolig)
- Attraktive tomter
- Støy
- Nærhet skole/barnehage
- Store tomter for støyberørte
- Dyrka mark
- Unngå konflikt med grønne interesser
 - Friluftsområder
 - Biologisk mangfold
- Kulturminner
- Kommunal infrastruktur

Kriteriene er ikke rangert, men vern av dyrka mark har likevel veid tungt i vurderingene. Det har gjort at mange innspill som i all hovedsak ligger på dyrka mark, ikke er videreført i planforslaget.

Til høringsforslaget ble det gitt en rekke innsigelser. Det har medført at noen områder er tatt ut av planen mens andre er redusert.

Følgende nye boligområder er vedtatt (nr i parentes henviser til områdenes nummer i katalog over innspill):

B02 (63), B03 (64), B04 (68), B05 (67), B06 (11), B07 (76), B08 (80), B10 (70), B11 (44), B12 (40/45), B13 (78), B14 (75), B15 (25), B17 (52), B18 (77), B19 (3), B21 (21), B22 (1), B23 (12), B24 (60), B29 (49), B31 (47),

Opplysninger om det enkelte område fremgår av katalog over innspill til kommuneplanens arealdel. Her fremgår også konsekvenser og eventuelle konflikter med sektorinteresser.

De nye boligområdene utgjør til sammen 766 daa.

4.1.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad for nye boligområder vil variere fra tett bebyggelse i sentrale områder til tradisjonelle eneboligtomter og større tomter mer perifert. Det er en klar politisk føring at man skal legge til rette for større tomter for støyberørte.

De høyeste kravene til utnyttingsgrad vil være i Brekstad sentrum. Disse fastsettes gjennom områdeplan for Brekstad.

For de fleste andre boligområdene mener kommunen det er hensiktsmessig at utnyttingsgrad fastsettes gjennom reguleringsplan. Da vil man ha bedre oversikt over topografi og andre forhold som påvirker hvor stor del av byggeområdet som faktisk kan bygges. I noen områder ønsker man også at det legges til rette for større tomter for støyberørte.

For noen sentralt beliggende boligområder nært Brekstad og Opphaug, og for områder som ligger på dyrka mark, er det hensiktsmessig med krav om en høyere arealutnytting. Her vil det kreves minimum 2 boenheter/daa. For to områder kreves det minimum 3 boenheter/daa.. Dette går fram av planbestemmelsene.

Utnyttingsgraden angis som minimumskrav. Dermed åpnes det for å vurdere en høyere arealutnytting i områder hvor det av ulike grunner kan være aktuelt.

4.1.4 Spredt boligbygging

Det legges ikke opp til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse i LNF-områdene. De få tilfellene hvor det er ønske om spredt bebyggelse, behandles som dispensasjonssaker. Det er utarbeidet retningslinjer til formålet. I de delene av gjeldene kommuneplanens arealdel hvor det er åpnet for spredt boligbygging i dag, ønskes bebyggelsen styrt til boligklynger i stedet.

4.1.5 Boligtomter for støyberørte

Det er en klar politisk føring at det skal legges til rette boligtomter for støyberørte. Gjennom å legge ut så mye boligareal som det foreslås, mener vi langt på vei å ha imøtekommet dette.

Det aller meste av de nye boligområdene er private forslag. Kommunen kan ikke kreve at disse skal forbeholdes støyberørte med mindre kommunen inngår avtale om kjøp. Gjennom

å legge ut såpass store areal til boligformål, bør det være likevel være godt med boligtomter å velge imellom for de støyberørte som velger å flytte.

Det er også vanskelig å vite hvilke preferanser de som takker ja til tilbud om innløsning har med hensyn til ny bolig. Det løses gjennom at det legges ut boligareal som vil kunne gi ulik type utbygging. Fra tett bebyggelse med leiligheter til større tomter for eneboliger mer perifert. Så det vil bli et variert tilbud.

For å ivareta de støyberørte, må vi også regne med en god del enkeltsaker. Av retningslinjene til LNF-områdene (se planbestemmelser) går det fram at hensynet til eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen, skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

4.2 Næringsareal

Det er viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer i en kommune hvor det planlegges for en betydelig vekst. Det forventes at noen virksomheter ønsker å lokalisere seg nær ØHF.

Følgende nye næringsområder foreslås (nr i parentes referer til katalog over innspill til arealdelen):

N1 (91), N2 (92) og N3 (78)

Reguleringsplaner utarbeides parallelt for Brekstad Vestre og Ulsetmyra. I tillegg legges det ut næringsareal gjennom revisjon av reguleringsplan for Uthaug havn og i Brekstadbukta gjennom områdeplan for Brekstad. De to sistnevnte vil også løse kommunens behov for deponering av masser.

Samlet utgjør de nye næringsområdene ca 208 daa.. Brekstad Vestre og Ulsetmyra er meget viktige for Ørland kommune. Nærmere opplysninger om de to områdene fremgår av katalog over innspill til kommuneplanens arealdel. Spesielt Ulsetmyra ligger gunstig til for virksomheter som ønsker å etablere seg nært ØHF.

Til sammen vil disse områdene utgjøre et godt tilbud for etablering av ny næringsvirksomhet.

For å lokalisere rett virksomhet på rett plass legges ABC-prinsippet til grunn (se under). Det er viktig at arealkrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum. I sentrum ønskes omforming og fortetting.

Det vil bidra til gode løsninger både med tanke på transport og arealbruk.

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet	Arealbehov for virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (for eksempel kontorer, utdannings- og helseinstitusjoner).	Lite arealbehov/ arealeffektivt
B	Middels	Middels avhengig av bil (for eksempel lettere industri, salg og service).	Middels arealbehov
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (for eksempel industri, lager-, engros- og transportfirmaer)	Arealkrevende

A-lokalitet: Brekstad sentrum

B-lokaliteter: Næringsområdet ved Brekstadbukta, Brekstad Vestre

C-lokaliteter: Ulsetmyra, Uthaug havn

4.3 Landbruksareal

Ørland kommune forvalter store areal med verdifull dyrka mark. Reguleringsplan for ØHF fører til omdisponering av mye dyrka mark, noe som er meget utfordrende. Kommunen har en restriktiv holdning til omdisponering av dyrka mark i revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Det har kommet mange innspill på nye boligområder på dyrka mark. Disse er i stor grad ikke videreført i planforslaget.

Til høringsforslaget ble det også reist innsigelser til noen områder med bakgrunn i jordvern.

Det gjør at planen nå fører til omdisponering av 128 dekar dyrka mark til andre formål.

Ved revisjon av kommuneplanen er det et ønske om å legge til rette for omdisponering av areal til dyrka mark i rød støysone, i de tilfeller der boliger blir innløst og revet.

4.4 Masseuttak/Steinbrudd

Det har kommet en rekke innspill på områder for steinbrudd. Disse er knyttet opp mot behovet for masser i forbindelse med utbyggingen på ØHF.

M1 på Skimmelsberget tas ikke inn i kommuneplanens arealdel. Ved behov for større masseuttak i planperioden kan det fremmes reguleringsplan for området. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det gjennomføres vurderinger av alternative uttaksområder, og det skal foretas avveininger av bruks- og verneinteressene, jfr. protokoll fra mekling mellom Fylkesmannen og kommunen.

Forsvarsbygg går videre med regulering av steinbruddet i Lerberen (M2). Her er det aktuelt å ta ned «skalken» som står igjen etter tidligere steinbrudd. Etter uttak kan dette bli et attraktivt boligområde. I tillegg vurderes et område inne på basen som aktuelt for uttak av steinmasser. Det er også aktuelt å bruke masser fra Ottersbo.

Flere av innspillene er ikke aktuelle ut fra Forsvarets behov og er konfliktfylte ut fra sektorinteresser. De videreføres ikke i planforslaget. Begrunnelse går fram av katalog over innspill til arealdelen.

4.5 Bestemmelsesområder

For å styre utviklingen i rød støysone er det opprettet to typer bestemmelsesområder innenfor dette arealet.

4.5.1 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone

Bestemmelsene er avgrenset til LNF-områder innenfor rød støysone. Målet er å hindre en tilfeldig bruk av arealet når boliger og annen støyømfintlig bebyggelse får tilbud om innløsning. Aktivt landbruk er et viktig virkemiddel for å styrke miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap.

4.5.2 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone.

Innenfor rød støysoner vil en rekke verneverdige bygninger bli berørt ved innløsning av bofunksjon. Det er gjennomført en vurdering av hvordan historisk bebyggelse i rød støysone på Ørland bør forvaltes videre.

Den bevaringsverdige bebyggelsen i rød støysone deles inn i to hovedkategorier. Den første er regionalt viktige kulturmiljøer. Disse bygningsmiljøene skal i utgangspunktet ikke rives eller flyttes. Den andre kategorien er bevaringsverdige bygninger og gårder av lokal verdi. Bestemmelsene er knyttet til områder med regionalt viktige kulturmiljøer.

4.6 Hensynssoner

Det er lagt inn en rekke hensynssoner i planen. Dette er områder hvor det er spesielle hensyn som skal ivaretas. Til hensynssonene er det knyttet retningslinjer eller bestemmelser.

4.6.1 Hensynssone støy

Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.

Støykart med tilhørende retningslinjer som temakart til gjeldende arealplan for 2004, er ikke lenger anvendelig ut fra ny situasjon med jagerfly F 35.

Med bakgrunn i dette vil håndtering av byggesaker måtte håndteres etter T 1442 - retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og det til en hver tid mest aktuelle støykart.

T 1442 er selv en retningslinje som blant annet angir krav til både innendørs og utendørs støynivåer og anbefalinger med hensyn til håndtering av avvik. Den angir også når bygge- eller plansaker krever støyfaglig utredning. Retningslinjen er til dels grov og gir muligheter for skjønn. Behovet for å snevre noe inn for å ha enklere kjøreregler synes derfor å gjøre seg gjeldende. Slik vil retningslinjen bidra til å forenkle arbeidet for utbyggere og for kommunen som saksbehandler.

T 1442 bærer preg av å være tilpasset støy fra kilder med mer konstant støybelastning, eks vegtrafikkstøy og støy fra sivile flyplasser. Dette medfører bl.a. at krav til støynivå på uteplasser bør ses i lys av denne faktiske situasjon. Det vil samtidig ofte være vanskelig å oppnå støyskjermede uteplasser uten for eksempel innglassing i flere områder rundt kampflybasen. Ved eventuelt krav om innglassing, reises også spørsmålet om dette er i konflikt med plan- og bygningslovens krav om kvalitet på uteplass og hvilke hensyn som bør veie tyngst.

Til kommuneplanens arealdel lages det bestemmelser og retningslinjer om hva som er tillatt innenfor de ulike sonene.

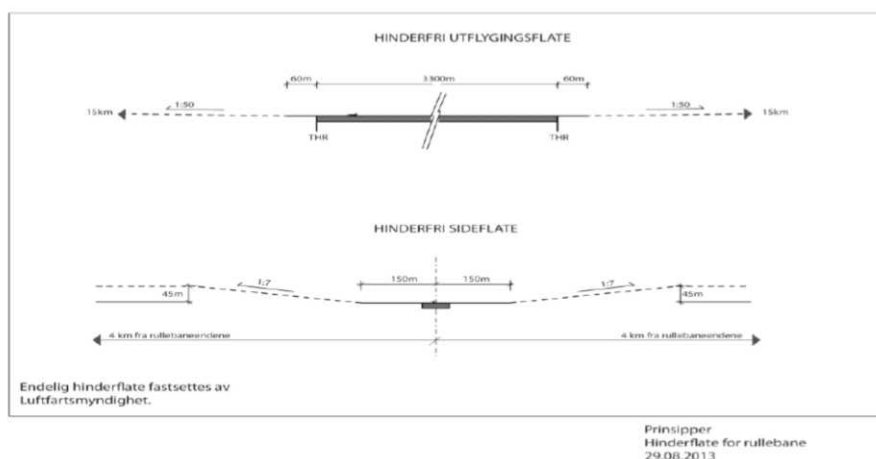
4.6.2 Andre hensynssoner Forsvaret

Forsvarets aktivitet og bebyggelse i tilknytning til ØHF gjør at det må legges inn flere hensynssoner:

Hensynssone sikring (hinderflater): I denne sonen er det restriksjoner for å skape sikre flyoperative forhold. Det medfører krav til hinderfrie flater. Det vises til *Reguleringsplan for ØHF, planbeskrivelse med konsekvensutredning, tilleggsnotat nr 09 om restriksjonssoner, datert 29.04.2014.*

De hinderfrie flatene er absolutte i inn- og utflyvningssonene, og ingen hindre tillates å bryte planet. Hindre som bryter andre deler av flaten vurderes og kan tillates med merking dersom dette gir tilfredsstillende sikkerhet. De hinderfrie flatene skal også sikre sirkling rundt flyplassen.

Restriksjonene knyttet til denne hensynssonen, fremgår av planbestemmelsene.



Figur: Prinsipper for fastsettelse av flyoperative hinderflater (jf reguleringsplan for ØHF, planbeskrivelse med konsekvensutredning, tilleggsnotat nr 09 om restriksjonssoner, datert 29.04.2014.

Forsvaret tar sikte på å starte arbeidet med en fullstendig restriksjonsplan for Ørland i løpet av 2014. Den skal vise de høydebegrensninger og andre rådighetsinnskrenkninger som er nødvendige i og omkring lufthavnområdet med hensyn til bebyggelse, master og ledninger etc..

Faresone eksplosjonsrisiko: Denne legges rundt nytt amo-lager for ØHF og lager med eksplosiver i Djupdalen og Kalvå i Bjugn. Restriksjonssonen for sistnevnte strekker seg inn i Ørland kommune. Her er det bestemmelser om hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhetshensyn.

Hensynssone bevaring kulturmiljø: Denne legges inn for å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg i Forsvaret. Det gjelder Austrått fort, Brekstad tankanlegg og verneområdet for Lørbern.

Hensynssoner militær virksomhet: Legges inn for å ivareta Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø. Sivile interesser som farled, fiske og friluftsliv kan bruke områdene når det ikke er forsvarsaktivitet der. Aktivitetene må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

4.6.3 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone

Innenfor rød støysone står en rekke gårdstun i fare for å bli revet. Det som en følge av at Forsvarsbygg som utgangspunkt ønsker å rive bebyggelse som innløses grunnet støy. Kommunen mener en slik løsning vil være meget uheldig av mange grunner. For de enkelte berørte gårdbruker vil en riving oppleves svært dramatisk.

Å rive gårdstun vil også ha store, negative landskapsmessige konsekvenser. Den spredte gårdsbebyggelsen på Ørlandet er meget viktig som landskapselement/kulturmiljø i jordbrukets kulturlandskap. Betydningen forsterkes av det flate landskapet som gjør at gårdsbebyggelsen blir visuelt veldig synlig.

Kommunen ønsker gjennom denne hensynssonen å signalisere en klar holdning om at gårdsbebyggelsen ikke bør rives, men bli stående selv om den ikke kan bebos permanent. Det bør søkes fornuftige løsninger i dialogen mellom Forsvarsbygg og grunneierne som gjør at bebyggelsen kan bli stående. De konkrete løsningene er et privatrettslig forhold som ikke kan løses gjennom kommuneplanens arealdel.

For bevaringsverdige bygninger og gårder av lokal verdi er det knyttet retningslinjer. Dersom det ikke er mulig med bruk der de står i dag bør det legges til rette for at bygningene kan flyttes utenfor rød støysone.

4.6.4 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap

Eksisterende hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård, videreføres. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av området. Kommunen og Ørland kultursenter skal arbeide videre med å utvikle en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Begrunnelsen for hensynssonen er at Austråttområdet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er kommunens udiskutabelt største attraksjon for turister.

Disse verdiene må ligge til grunn for den videre utviklingen av området. Skal vi lykkes med å ivareta både landskapets reiselivspotensial og tillate mer vekst innenfor bolig- og annen næring, må den videre utviklingen skje etter en plan. Grensesettingen mellom boligutbygging, næringsutvikling som krever inngrep i landskapet og ivaretagelse av den unike resursen som herregårdslandskapet er, må nedfelles i et mer fast veiledningsdokument enn det som eksisterer i dag.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere herregårdskulturens spor i landskapet. Målet med registreringsprosjektet er å gjøre tilgjengelig alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. For å fremme folkehelse og skape større bevissthet om egen historie ønsker

man derfor å gjøre kulturhistorien leselig og sanselig i hele arealet som en gang var Austrått herregård.

På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Det er all grunn til å tro at det også i framtiden vil komme mer av både bolig og næring innenfor denne sonen. Ottersbo er for eksempel en av kommunens største byggefelt og ligger inne på herregården. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er per i dag for eksempel mulig å bygge ut flere hundre boliger på Ottersbo uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråtteiendommen. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

4.6.5 Hensynssone Kulturmiljø - Fiskevær Uthaug

Det foreslås opprettet en hensynssone kulturmiljø på Uthaug. Hensynsonen omfatter område for sentrumsformål i arealdelen. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av området.

Begrunnelsen for hensynssonen er å ta vare på kulturmiljøet rundt Uthaugs historie som fiskevær (se vedlegg for nærmere beskrivelse av stedets kulturhistorie og kulturmiljø). Uthaugsgården ble i sin tid utvidet til en herskkelig væreiergård og tomter ble lagt ut for strandsittere langs stranden. Konsentrasjonen av disse danner fortsatt det som i dag kalles Sjøgata. I tillegg til dette lå det spredt strandsitterbebyggelse langs den nåværende Havneveien og langs stranda fra Skarbukta til det fortsatt eksisterende strandsittermiljøet på Nesset.

Uthaug som fiskevær utviklet seg til et konsentrert landsbypreget miljø fram til de tidlige etterkrigsårene da havna, strandsitterhusene, butikken, postkontoret, fiskemottaket og de øvrige tomten på stedet ble solgt fra væreiergården. Siden har Uthaug utviklet seg som et regulært tettsted i Ørland. På tross av at fiskeværet gikk i oppløsning som eiendom, er fortsatt dette kulturmiljøet veldig godt bevart. Uthaug er en av landets best bevarte fiskevær da de fleste bygningsmiljøene som knyttet seg til fiskeværet særegne driftsform er intakt.

Disse verdiene må ligge til grunn for den videre utviklingen av området. Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør derfor underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging. For å kunne utvikle en mer spesifikk veileder som er tydeligere på kulturverdiene bør det gjennomføres en registrering av kulturminner innenfor den definerte hensynssonen.

4.6.6 Hensynssone båndlegging - automatisk fredete kulturminner

Det foreslås en hensynssone som viser automatisk fredete kulturminner. Dette er kulturminner som man uansett må ta hensyn til. Til hensynssonen er det knyttet bestemmelser for forvaltningen av kulturminnene.

4.6.7 Hensynssone båndlegging - forskriftsfredete kulturminner

Det foreslås en hensynssone som viser forskriftsfredete kulturminner. Dette er kulturminner som man uansett må ta hensyn til. Til hensynssonen er det knyttet bestemmelser for forvaltningen av kulturminnene.

4.6.8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Det foreslås en hensynssone som viser kulturminner medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsverneplan. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av kulturminnene.

4.7 Sjøarealene

Ved planlegging av sjøområdene er det tatt utgangspunkt i interkommunal kystsoneplan. Den lokale medvirkningsprosessen og dialog med sektormyndigheter har medført at det er gjort enkelte endringer og nye prioriteringer. Dette gjelder primært prioritering av viktige bløtbunnsområder rundt øygruppen Grandholmene-Juldagan med Kjeungen hvor det er flere overlappende interesser bl.a. vilt (fugl særskilt), friluft, fisk, landskap og kulturmiljø (Kjeungen). Kommunen er en RAMSAR-kommune, og ønsker dermed å ivareta og sikre funksjonsområder som må ses i sammenheng med fredningsområdene.

Videre har kommunen valgt å videreføre hensynssone landskap /kulturmiljø rundt Austråttborgen ut i sjø samtidig som man har unntatt akvakultur fra formålet. Dette er samtidig nasjonal laksefjord der oppdrettsanlegg for matfisk ikke er tillatt.

Ut fra Forsvarets behov for *skytte- og øvingsfelt i sjø*, er det klare restriksjoner knyttet til det aller meste av kommunens sjøareal. Det kan ikke etableres faste anlegg som akvakultur og sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

4.8 Vindmøller

Til tidligere kommuneplans arealdel 2004-2012 som siste gang ble revidert i november 2004, ble det utarbeidet kommunedelplaner og temakart vindmøller (datert 7.1.2005) med tilhørende kriterier for etablering av småskala vindkraftverk. Det har i senere år vært henvendelser om å føre opp nye vindmøller.

Nye føringer fra Luftoperativt inspektorat (LOI) sier at eventuelle turbiner må plasseres mer enn 25 km fra ØHF (jf. planbeskrivelse for reguleringsplan ØHF, pkt. 4.5.3). Det gjør det uaktuelt å legge til rette for nye vindmøller gjennom kommuneplanens arealdel. Temakart vindmøller (datert 7.1.2005) videreføres ikke.

5.0 KONSEKVENsutREDNING AV PLANFORSLAGET

I følge plan- og bygningsloven §4-2 annet ledd, er det krav om konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder.

5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene

Konsekvensene av de enkelt foreslåtte utbyggingsområder går fram av katalog over innspill til arealdelen (se vedlegg). Konsekvensene er vurdert på et overordnet nivå. Av katalogen går det også fram at det er vurdert en rekke alternative områder som ikke er tatt med i planforslaget.

5.2 Samlede virkninger av planforslaget

De samlede virkningene av planforslaget vurderes ut fra arealformål og noen sentrale tema.

5.2.1 Arealformål

Boligområder

Samlet foreslås det store areal til boligformål gjennom arealdelen. Dette ut fra vedtatte målsettinger om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning. I tillegg til satsing på Kystbyen Brekstad, er det lagt opp til å styrke bosetting i kommunen forøvrig. Boligområdene i Kleivan, Døsvika, Røstadhaugan, Ottersbo og på Opphaug, bygger opp under barneskolen på Opphaug.

De foreslåtte boligområdene kommer i liten grad i konflikt med støy, naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap eller andre verneinteresser. Landbruksinteresser utfordres i noen av områdene. Forholdet til dyrka mark har veid tungt i kommunens vurderinger og prioriteringer. For noen av områdene må forholdet til verneinteresser avklares gjennom arbeid med reguleringsplan.

Alternativvurderinger: Som det går fram av katalog over innspill, er det vurdert en rekke alternative boligområder. Mange innspill videreføres ikke i planforslaget. Begrunnelsen går fram av katalogen.

Næringsareal

Det legges ut relativt store og verdifulle områder til næringsformål gjennom arealdelen. Dette ut fra vedtatt målsetting om aktiv næringslivssatsing.

Spesielt Brekstad Vestre og Ulsetmyra er svært viktige områder for kommunen. Ulsetmyra har god beliggenhet nær ØHF. For en kommune som forventer betydelig vekst, er det viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer.

De foreslåtte næringsområdene kommer i liten grad i konflikt med støy, landbruksinteresser, naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap eller andre verneinteresser. Gjennom reguleringsplaner som utarbeides parallelt for Brekstad Vestre og Ulsetmyra, vil konsekvenser opp mot ulike interesser vurderes nærmere.

For å lokalisere rett virksomhet på rett plass legges ABC-prinsippet til grunn. Det vil bidra til gode løsninger både med tanke på transport og arealbruk.

Alternativvurderinger: Det er utfordrende å finne nye næringsareal på Ørlandet med god beliggenhet da man fort kommer i konflikt med verneinteresser. Spesielt dyrka mark og strandsoner. Områdene på Brekstad Vestre og Ulsetmyra har en god lokalisering og er ikke i vesentlig konflikt med verneinteresser. Brekstad Vestre berører noe dyrka mark, men det meste er allerede omdisponert. Ulsetmyra ligger på dyrkbar mark, men det er mye bedre enn å omdisponere dyrka mark til formålet. De to områdene grenser delvis opp mot dyrka mark. På Ørlandet er det så å si umulig å finne utbyggingsareal som ikke gjør det.

Et alternativ til de to næringsområdene kunne ha vært mer utfylling i strandsonen som i Brekstadbukta eller annen plass. Det er heller ikke noe godt alternativ. Gjennom arbeidet med områdeplan for Brekstad, arbeides det med en avgrensning av utfyllingen i Brekstadbukta. Den bør være et kompromiss mellom behov for næringsareal, behov for å legge til rette for et attraktivt friluftsområde for befolkningen på Brekstad og å ta vare på et verdifullt område for sjøfugl. Det er heller ikke ønskelig å lokalisere typisk C-virksomheter (industri og annen arealkrevende virksomhet) i Brekstadbukta. Ulsetmyra er mer egnet for det.

LNF

Det aller meste av kommunens areal er naturlig nok LNF-områder. LNF-områdene er rendyrket som LNF-områder. Det er ikke åpnet for hverken spredt bolig- eller fritidsbebyggelse. Det er lagt ut tilstrekkelig med boligområder som erstatter behovet for spredt bygging. De få sakene hvor det er ønske om dette, tas heller som dispensasjonssaker. Det er utarbeidet retningslinjer for formålet.

Hensynssone Austrått

Hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård, videreføres.

Konsekvensen av denne sonen er ikke forbud mot annen aktivitet. Sonen er et uttrykk for at det er viktig å ivareta verdiene knyttet til det nasjonalt viktige kulturmiljøet rundt Austrått. Det gis retningslinjer som sier noe om hvordan annen aktivitet bør ta hensyn til og tilpasse seg disse verdiene. Disse legges til grunn for forvaltningen av området. Kommunen og Ørland kultursenter skal arbeide videre med å utvikle en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Hensynssoner Forsvaret

Det foreslås ulike hensynssoner for å ivareta forsvarsinteresser.

Konsekvensene av disse sonene kan være forbud mot annen aktivitet. Til *hensynssone fare (eksplosjonsrisiko)* er det klare restriksjoner på hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhetshensyn.

Til *hensynssoner militær virksomhet (skyte- og øvingsfelt i sjø)* er det også klare restriksjoner. Det kan ikke etableres faste anlegg som akvakultur og sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret. Dette gjelder det aller meste av kommunens sjøareal.

Sjøområdene

Planen sikrer de viktigste natur-, frilufts- og fiskeområder etter grundig gjennomgang av temakart og etter samråd. Områder for akvakultur er sterkt redusert ut fra Forsvarets behov for skyte- og øvingsfelt. Kommunen har sine største naturverdier i sjø, bl.a. gjennom både nasjonale - og internasjonalt vernede våtmarksområder. Viktige landskapsverdier er prioritert og ivaretatt bl.a. rundt Austrått og utenfor Hoøya/Uthaug.

5.2.2 Sentrale tema

Støy

Støybildet som følger av etablering av ny kampflybase er godt dokumentert og redegjort for gjennom støysonekart og konsekvensutredninger som følger reguleringsplan for ØHF. Støysonene innarbeides som hensynssoner i arealdelen med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Planbestemmelsene følger i all hovedsak anbefalingene i T 1442 med tilhørende veiledning. Dette gjelder både mht. hva som tillates i tiltak i støysonene og krav til dokumentasjon. Planlagte boligområder ligger i all hovedsak utenfor støysonene, men man har enkelte områder i nedre del av gul sone - et område med forholdsvis lav støybelastning.

Planforslaget vurderes samlet sett å ivareta hensynet til støybelastning på en forsvarlig måte

Som følge av etablering av kampflybasen vil mange huseiere og gårdsbruk få tilbud om innløsning. Dette gir kommunen en stor utfordring mht å kunne sikre tomteareal til alle

som må flytte. Denne konsekvensen er søkt ivaretatt ved å legge ut varierte og tilstrekkelig boligområder. Alle med eiendom i forventet sone for innløsning bor i dag i landlige omgivelser. Det vil derfor være en del som ikke ønsker å etablere seg i boligfelt. Det er vanskelig for kommunen å løse dette gjennom områder for spredt boligbygging da man er lite kjent med preferansene, og fordi kravene til kartfesting av tomter i LNF områder med spredt boligbygging er såpass strenge. En har derfor valg å lage en retningslinje til dispensasjonssøknader der hensynet til støyberørte skal tillegges vekt ved dispensasjonsvurdering.

Dyrka mark

I forbindelse med etableringen av ØHF omdisponeres det store arealer med verdifull dyrka mark. Det er alvorlig for de berørte gårdbrukerne, men også for Ørland kommune. Som landbrukskommune har Ørland kommune en aktiv holdning til jordvern. Ut fra dette har ivaretagelse av verdifull dyrka mark vært sentralt i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Som det går fram av katalog over innspill til arealdelen, er det foreslått en rekke boligområder på dyrka mark (over 1000 daa). Disse er i stor grad ikke tatt med i planforslaget. I tillegg har kommunen etterstrebet å etablere langsiktige, klare grenser mellom bebyggelse og landbruksområder gjennom foreslåtte utbyggingsområder. Fortetting og høyere arealutnyttelse er sentrale grep ved utviklingen av kystbyen Brekstad. Det vil bidra til redusert press mot verdifull dyrka mark.

Til høringsforslaget ble det også reist innsigelser til noen områder med bakgrunn i jordvern.

Det gjør at planen nå fører til omdisponering av 128 dekar dyrka mark til andre formål.

Samlet sett er det tatt klare jordverngrep i planforslaget.

Verdifulle landskap og kulturmiljøer

Landskapet på Ørlandet er spesielt. Gjennom vurdering av enkeltområder har man søkt å sikre kvaliteter i landskapet.

For det spesielle kulturmiljøet rundt Austrått videreføres hensynssonen rundt området. Det er utarbeidet retningslinjer som skal bidra til å ivareta verdiene i området.

For å ivareta kulturmiljøet knyttet til Uthaug's historie som fiskevær, er det opprettet en hensynssone. Det er utarbeidet retningslinjer som skal bidra til å ivareta verdiene i området.

Samlet sett er det tatt klare grep for å sikre kulturmiljø og landskapet.

Naturmangfold

Gjennom vurdering av enkeltområder har man søkt å ivareta hensynet til naturmangfoldet. Det er få områder hvor det er en potensiell konflikt med naturmangfold. For disse kreves det både nærmere kartlegging og vurdering gjennom regulering av områdene.

Samlet sett tas det klare grep for å sikre naturmangfoldet.

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget mht naturmangfold, er det gjort mange kartlegginger og registreringer i Ørland på ulike nivå. Mye er samlet i naturbasen, rapport "biologisk mangfold i Ørland kommune" av NIJOS 2002 "naturtypekartlegging i Ørland" av Miljørevisjon AS, 2012-2013 (ikke ferdigstilt) og en mengde enkeltrapporter som i stor grad er brukt som grunnlagsinformasjon for overnevnte baser og kartlegginger.

Ørland kommune har hatt dialog med både Fylkesmannen og ansvarlige for de nevnte rapporter mht å få et bilde av dekningsgraden av de kartlegginger som er gjort.

Ørland kommune er liten, fastlandsdelen er forholdsvis oversiktlig og mye av kommunens arealer er godt undersøkt. Dette gjelder spesielt sjø- og strandområdene. Gjennom kartlegging utført av Miljøfaglig utredning AS må også Storfosna/Kråkvåg vurdere å ha meget høy dekningsgrad mht naturtyper.

Men kartleggingene for øvrig er som i andre kommuner ofte et ikke systematiske nok. Ingen av kartleggingene har total dekningsgrad, og en kan derfor ikke utelukke at det finnes andre viktige områder i kommunen.

For alle planlagte byggeområder må en derfor foreta en nærmere vurdering av verdiene i forbindelse med utarbeidelse av den enkelte reguleringsplan. Ved vurdering av behovet og nivået på ytterligere undersøkelser, bør kommunen eller utbygger kontakte de som har hatt sentrale kartleggingsoppdrag i kommunen.

De kartlegginger som er gjort er imidlertid et godt grunnlag for å gjennomføre oversiktsplanlegging, og det vil være mindre sannsynlig å finne naturmangfold med stor verdi i planlagte utbyggingsområder.

Planbestemmelser

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2014-2026
jfr. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11

PLANSAKSBEHANDLING:

Behandlet 1. gang i planutvalget: 12.06.2014

På høring til 12.09.14

Behandlet 2. gang i planutvalget: 23.10.2014

Vedtatt av Ørland kommunestyre: 13.11.2014

Revidert av Ørland kommunestyre: 10.05.2017

Dato: 19.11.14

Revidert 10.05.2017 for oversendelse til KMD

Sist revidert 07.02.2018 i hht. Stadefesting hos Kommunal og moderniseringsdep.

0.0 GENERELLE BESTEMMELSER (plan- og bygningslovens § 11-9)

0.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret 25.11.2004.

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde og ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel med mindre annet er fastsatt i de øvrige bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Dersom det er motstrid mellom formål og/eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel og formål eller bestemmelser i følgende planer skal kommuneplanen gå foran:

PLANID	PLANNAVN
1621 1966 01	Hovde
1621 1966 02	Opphaug I
1621 1966 03	Uthaug I
1621 1968 01	Brekstadbukta Bruholmen
1621 1970 01	Uthaug I
1621 1971 01	Friluftsområde Austrått
1621 1981 02	Renovasjonsplass Kråka
1621 1983 02	Skoleområdet på Storfosna
1621 1985 02	Pelsdyrfarmanlegg på Karlsenget
1621 1989 02	Pelsdyrfarmanlegg på Vestmyran, Storfosna
1621 1991 01	Brekstad vestre, område nord – mot kirken
1621 1992 01	Uthaug sentrum
1621 1996 01	Skogly boligfelt
1621 2004 05	Bertelsvika
1621 2004 06	Hårberg skole
1621 2005 02	Ottersbo pukkverk
1621 2005 03	Del av Uthaug – steinuttak, område for forsvaret
1621 2006 04	Del av Uthaug havn
1621 2009 01	Del av Brekstad sentrum -Ungdomskole, idrettshall mm
1621 2011 02	Del av Uthaug havn
1621 2010 01	Hårberg skole

0.2 Plankrav (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 1)

I alle framtidige områder for bebyggelse og anlegg er det krav om regulering før tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6.

Mindre byggearbeider kan tillates etter ordinær behandling der de er i tråd med arealdel og gjeldende reguleringsplaner.

0.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jf. § 17-2, 1. ledd).

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang (jf. plan- og bygningslovens kap 18). Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Ved utforming av utbyggingsavtaler skal kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak for utbyggingsavtaler legges til grunn. jf. sak 14/32, vedtatt 14.03.2014:

- Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.
- Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, tematiske kommuneplaner, aktuell plan utbyggingen er hjemlet i og eventuell tilhørende konsekvensanalyse. Sannsynlig belastning en utbygging medfører kan dog alltid avbøtes gjennom en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale skal også tilpasses kommunens økonomiplan.
- Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.
- Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen, eller som er nødvendig for å avbøte belastninger ved utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grønnstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).
- Det samme gjelder grunnavståelse til offentlige anlegg som veger, gang-/sykkelveger, turveger og friområder. Oppregningen er ikke uttømmende. Kommunen kan kreve forkjøpsrett til markedspris inntil 20 % av boenhetene/boligene innenfor hele eller deler av det området utbyggingsavtalen gjelder.
- Utbyggingsavtalen kan inneholde bestemmelser om rekkefølge, dvs. krav om ferdigstillelse eller gjennomføring av tiltak før igangsetting.
- Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.

0.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens §11-9 nr.3)

Vann- og avløp:

Ved all planlegging og utbygging skal kommunens, til enhver tid gjeldende, VA-norm (vann- og avløp) legges til grunn. Det skal sikres areal til renovasjonsløsninger.

Generelt om vann- og avløpstilknytning:

Det skal alltid søkes kommunen om tillatelse til påkobling på kommunalt vann- og avløpsanlegg. Kommunen skal anvise påkoblingspunkt på hovedledningen, gps-registrere tilknytningspunktet og legge det inn i eget VA-register.

Kommunalt vannverk:

Ved utbygging skal bebyggelsen tilknyttes kommunal vannforsyning.

Kommunalt avløpsanlegg:

Ved utbygging i følgende områder kreves tilkobling til offentlig vann- og avløpsledning: B_02, 03, 04, 05, 07,10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 24, 29, 31, N_01 og N_02

Ved utbygging i område B08 skal tilknytning til kommunal avløp vurderes.

Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Det kan kreves felles plan for flere eiendommer som ligger i nær tilknytning til hverandre. Kommunen kan beslutte at godkjent VA-plan innebærer forhåndsgodkjennelse av tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.

Private utslipp:

Dersom kommunalt avløpsanlegg ikke er tilgjengelig skal det alltid søkes kommunen om privat utslippstillatelse, jf. *Forurensningsforskriftens kap. 12*

Vei:

Ved all planlegging og utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vei-norm legges til grunn. *Kommune kan kreve en helhetlig vei-plan som viser hvordan vei og tilliggende terreng samhandler og oppfylles krav i hht. vei-normen.*

I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes. I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Aktsomhetskart for arkeologiske kulturminner og retningslinjer for gravearbeider i Ørland kommune legges til grunn i saksbehandlingen.

Deler av bestemmelsene er gitt med utgangspunkt i gjeldende Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp, tekniske- og administrative bestemmelser og Kommunal forskrift for vann- og avløpsgebyr. Øvrige regler og vilkår gitt i disse dokumenter gjelder i forbindelse med tilknytning til kommunale VA-anlegg.

0.5 Byggegrenser og parkering (plan- og bygningslovens §11-9 nr.5)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser til veg:

Byggegrense til tidligere riksveg (fv710) er 50 m

Byggegrense til øvrige fylkesveger er 20 m

Byggegrense til kommunal veg er 15 m.

Ved krav til parkeringsplasser (i reguleringsplan), kan kommunen samtykke i at dette oppfylles ved at det legges fram dokumentasjon på kjøp av parkeringsareal på annen eiendom.

Byggegrenser måles fra senterlinje veg, jf. vegloven

Bestemmelser for bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg skal følge regler i kommunens "Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp, Administrative bestemmelser".

0.6 Estetikk (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6)

Det som bygges skal ha høy estetisk og teknisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene

Estetisk kvalitet tar utgangspunkt i bygningens bruk, der man kan si at dess mer offentlig en bygning er dess mer ekspressiv tåles det at den er. Vanlige enkeltbygninger bør innordne seg i sammenhengen og ta hensyn til omliggende bebyggelse og landskap. Dette gjelder både plassering, hovedform, materialbruk og håndverksmessig utførelse.

Ved tilbygg og istandsetting bør det tas hensyn til historiske verdier både i bygningene i seg selv og i omgivelsene. Verneverdige bygninger bør heller bygges til enn å bygges om.

Gårdsbebyggelse bør bygge opp om eksisterende tundannelser.

Ny bybebyggelse bør støtte opp eksisterende og planlagte byrom, gateløp og siktakser.

Det bør legges vekt på å skape gode, klare offentlige rom og fellesarealer med gode sol- og klimaforhold og hvor det føles trygt og hyggelig å oppholde seg.

0.7 100-metersbeltet i strandsonen (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 5)

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det forbudt med byggetiltak, med mindre annet fremgår av pkt 1.0. For eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, gjelder byggegrense på 50 m. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av reguleringsplan.

Byggegrense på 50 m for eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, er satt med bakgrunn i at disse eiendommene allerede i dag grenser ned til sjøen og har bebyggelse som ligger i tilsvarende avstand.

0.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6)

På LNF-områder er det ikke tillatt med midlertidige bygninger til annet enn landbruksrelatert virksomhet.

På LNF-områder tillates ikke utendørs lagring til annet enn stedbunden næring.

På LNF-områder tillates ikke ny bygg annet enn til styrking av landbruksrelatert virksomhet.

Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskapet i LNF området i rød støysone skal styrkes ved aktiv landbruksdrift. Innenfor området skal det legges til rette for tilbakeføring og nydyrking av areal til landbruksformål for å oppnå gode driftsmessige løsninger og et sammenhengende kulturlandskap.

Aktive gårdsbruk bør ha tilgjengelig bygning med bofunksjon med mulighet for opphold over flere døgn og sesongarbeid. Eksisterende bolig/fritidsbolig kan benyttes til dette formålet. Det tillates ikke midlertidig bygning for opphold over flere døgn.

Bestemmelsesområdet gjelder LNF-områder og har samme avgrensning som 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210_2)

0.9 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)

Regionalt viktige bebyggelse har følgende bygningsnr: 183397427, 183397419, 183397354, 183397389, 183397397, 183397370, 183397311, 183397338, 183397303, 183397281, 183397273, 183397192, 183397206, 183397214, 183397958, 183397931, 183396579, 183396552, 183396587, 183396781, 183396803, 183396811, 183396862, 183396870, 183396854, 183396897, 183396900, 183396919, 183396986, 183396994, 183407201, 183406787, 183406795, 183406825, 183406833, 183406817, 183406957, 183393626, 183393596, 183428098, 183403001, 183403028, 183403060, 183403079, 183403087, 183403109, 183403125, 183403133, 183403141, 183403117, 183403192, 183403206, 183403184, 183403176, 183403168, 183428012, 183403265, 183403257, 183403354, 183403281, 183400304, 183400371, 183400363

Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Tiltak på regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal planlegges i samråd med lokal (kommunen) og regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen).

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygninger som hindrer formålet med bevaring. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygninger kan på- og tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

Bestemmelsesområdet er avmerket på plankartet med #1, #2, #3

1.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 1, §11-10)

1.1 Boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig boligbebyggelse – se generelle bestemmelser.

Utnyttingsgrad (plan- og bygningslovens § 11-9, pkt. 5)

For følgende områder kreves det minimum 2 boenheter/dekar:

B_04, B_10 og B_18

For følgende områder kreves minimum 3 boenheter/dekar:

B_15 og B_29

Beregningsgrunnlag er bruttoareal på tomta.

Krav til enkeltområder

B_06: Gjennom reguleringsplan må det sikres at ny bebyggelse plasseres slik at den underordnes eksisterende landskapsformasjoner.

B_08: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B_12: Eksisterende, eldre vegetasjon må kartlegges og ivaretas i plan på en måte som sikrer at mest mulig av den eldre vegetasjonen som rester av den gamle Austråttlunden bevares. Bebyggelsen må gis en material-, form- og fargebruk som er tilpasset eksisterende vegetasjon og som bidrar til at bebyggelsen underordner seg landskapstrekk og blir minst mulig eksponert.

B_22: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres en ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B_24: Gjennom reguleringsplan må det sikres at eksisterende stitrasse mellom gapahuk og Andedamman blir sikret eventuelt justert. Det må også gjennomføres en kartlegging og sikring av eventuelle andre ønskede ferdelskorridorer av hensyn til friluftinteressene i området. Viltinteressene skal vies særskilt oppmerksomhet i planarbeidet. Adkomst til Forsvarets eiendom 78/40 må sikres gjennom reguleringsplan.

1.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende fritidsbebyggelse

Nåværende og framtidig fritidsbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig fritidsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

På hver eiendom tillates kun en bruksenhet. Maks 3 bygg tillates per tomt. Anneks skal være underordnet fritidsboligen og ikke overstige 25m² BYA.

Bygninger skal ved plassering, utforming, farge- og materialbruk tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon (jf. estetiske retningslinjer). Terrasser og verandaer skal tilpasses hovedbygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå. Tilknytning til terreng vurderes med henblikk på tomtas eksponering i forhold til omgivelsene. Det skal tas særlige hensyn i strandsone-landskap og områder med lite vegetasjon.

På enkeltstående tomter skal nye tilleggsbygg plasseres med akseptabel tilknytning til eksisterende hovedbygning. Dette vil være særskilt relevant for store tomter.

Samlet BYA for bebyggelse i 100-metersbeltet skal ikke overskride 90m². I uregulert område tillates ikke utvidelser/tilbygg mot sjøsiden.

Terasser/verandaer kommer i tillegg, men skal ikke overskride 20m² og skal være sammenbygd med fritidsbolig. For fritidsboliger beliggende nærmere strandsonen enn 50 meter tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av terrasse/veranda mot sjøsiden. Unntak er platting tilknyttet terreng på inntil 10m², dog ikke nærmere strandsonen enn 15 meter.

Terrasse/veranda er i denne sammenheng definert som konstruksjoner med høyde mindre enn 30 cm målt i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå rundt terrassen.

1.3 Sentrumsformål

Framtidig sentrumsformål

Det skal utarbeides områdeplan for Brekstad sentrum

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål.

1.4 Råstoffutvinning

Framtidig område for råstoffutvinning /Nåværende område for råstoffutvinning

Innenfor formålet kan det ikke etableres eller utvides område for råstoffutvinning eller skje fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

Reguleringsplanen skal omhandle en plan for istandsetting.

M2 i Lerberen unntas fra rettsvirkning og vises som «utsatt virkning pga. innsigelse» i påvente av reguleringsplan.

1.5 Næringsbebyggelse

Framtidig næringsbebyggelse

Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig næringsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

% BYA skal være minimum 30.

Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet tilrettelegges for lager, industri - og mindre besøksintensive virksomheter.

2.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 2 og §11-10)

Nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet, se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Byggegrense langs fylkesveg 710 er 50 meter.
Byggegrense for øvrige fylkesveger er 20 meter.
Byggegrense kommunale veg er 15 meter.

Byggegrense måles fra senterlinje veg.

3.0 GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 3 og §11-10)

Naturområde

Vegetasjonsbeltet skal bevares. Felling av trær er ikke tillatt.

4.0 FORSVARET (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 4 og §11-10)

Forsvarsformål fremgår av plankartet

5.0 Landbruks-, natur- og friluftformål (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 LNF-område

I LNF-områder tillates kun nødvendig bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Private vindturbiner kan ikke etableres. Dette ut fra krav fra LOI (Luftoperativt inspektorat).

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokale byggeskikk. Nye bygninger skal gis en god plassering i forhold til tun og landskapsbilde.

I LNF-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun, kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må ikke være i konflikt med landbruksvirksomheten i området.

Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.

Spredt bebyggelse skal ikke være i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser. Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt ved lokalisering og adkomstløsning.

Hensynet for eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Kommunen vil strekke seg langt såfremt fradeling ikke kommer i stor konflikt med særskilte viktige sektorinteresser. Gode agronomiske løsninger skal foretrekkes.

Veileder T- 1443 -Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet), legges til grunn ved vurderinger av hva som hører inn under landbruksbegrepet.

Stedbunden næring er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gårdens eget ressursgrunnlag vil også inngå i begrepet.

Vindturbiner: Nye føringer fra Luftoperativt inspektorat (LOI) sier at eventuelle turbiner må plasseres mer enn 25 km fra ØHF (jf. planbeskrivelse for reguleringsplan ØHF, pkt. 4.5.3).

5.2 Eksisterende bebyggelse i LNF-område

Mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt nye garasjer og uthus, på bebygd eiendom kan tillates etter ordinær søknad.

5.3 Tiltak i 100-metersbeltet i LNF-område

Nødvendige tiltak med landbruksformål kan tillates etter ordinær søknad også i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom de plasseres i forbindelse med eksisterende driftssenter på landbrukseiendom, og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger og tiltak i tunet.

Tiltak som er nødvendig for landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates.

6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 6 og § 11-11)

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

Sone FFFNF: Ferdsel, farled, fiske-, natur- og friluftsområder

Ved inngrep i sjø skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og i sjø.

Hvis planene innebærer tiltak i sjø, må Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie varsles, slik at det kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner

Naturområde:

I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene.

Friluftsområde:

Tiltak som forringer friluftinteressene tillates ikke.

7.0 HENSYNSSONER (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a - f, § 12-6)

7.1 Hensynssone støy (§11-8, tredje ledd, bokstav a)

7.1.1 Rød støysoner 1 (maks støysoner MFN_{day} ≥ 110 dB(A)) (H 210_1)

I disse områdene tillates ikke oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager)

Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav så fremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støy nivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles så langt dette er bygningsteknisk mulig innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak, jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg, skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442. Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyømfintlig bruksformål.

Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.

Ved søknad om dispensasjon vil eventuelle endringer i støybildet over tid bli tillagt vekt. Likeså vil behov for bosted på gårdsbruk i drift bli tillagt vekt

Det kan være krevende både bygningsteknisk og kostnadmessig å tilfredsstillere kravene til innendørs støy nivå i denne sonen. Ved søknad om dispensasjon fra kravet vil dette være et argument som skal vektas. Det bør ikke tillates høyere innendørsnivåer enn 35 $L_{pA,eq,24h}(dB)$ tilsvarende klasse D i NS 8175.

7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210_2)

I disse områdene tillates ikke oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager).

Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442. Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyømfintlig bruksformål.

Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.

Ved søknad om dispensasjon vil eventuelle endringer i støybildet over tid bli tillagt vekt. Likeså vil behov for bosted på gårdsbruk i drift bli tillagt vekt

Bruksendring fra ikke støyømfintlige bruksformål til rom for kortvarig fritidsutleie kan vurderes etter dispensasjonssøknad.

Omfang av støyfaglig utredning tilpasses det aktuelle tiltak.

I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass jf. tekniske forskrifter.

7.1.3 Gul støysone (H 220)

I disse områdene tillates oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål såfremt kravene til innendørs støynivå jf. retningslinje T-1442 tilfredsstilles.

Tilsvarende gjelder tilbygg, ombygging og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål.

I områder med plankrav kreves støyfaglig utredning som del av reguleringsplan jf. T 1442.

Ved fastsettelse av støykrav i reguleringsbestemmelsene skal eventuelle avvik fra støygrenser i T 1442 for uteplass og støy utenfor rom med støyfølsomt bruksformål vurderes ut fra retningslinje for behandling av dispensasjonssaker i gul støysone jf. nedenfor.

Krav til dokumentasjon i enkeltsaker uten plankrav:

Nedre del av gul sone (Lden = 52-56 dB(A))

Sammen med byggesøknad skal foreligge en bekreftelse fra kompetente foretak på at innendørskravene i teknisk forskrift er tilfredsstilt, og hvilke eventuelle ekstratiltak som er prosjektert for å kunne overholde kravene.

I denne sonen vil hus som bygges etter tekniske forskrifter normalt tilfredsstille krav til innendørs støynivå uten særskilte tiltak, evt. under gitte forutsetninger

Støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål må synliggjøres. Det må foreligge bekreftelse på at grenseverdiene i T 1442 er tilfredsstilt, eventuelt begrunnelse for avvik.

Øvre del av gul sone (Lden = 57-62 dB(A))

Oppføring av nybygg, tilbygg, ombygging og bruksendring til støyfølsomme bruksformål krever støyfaglig utredning i samsvar med anbefalingene i T 1442.

Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.

Retningslinjer for vurdering av enkeltsaker, herunder dispensasjonssaker:

Nedre del av gul sone (Lden = 52-56 dB(A))

Oppføring av ny støymfintlig bebyggelse kan normalt tillates. I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Ivaretagelse av støygrenser for uteplass vurderes mindre relevant jamfør støynivået i sonen og pga det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøkter per dag.

Øvre del av gul sone (Lden = 57-62 dB(A))

Oppføring av ny støymfintlig bebyggelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vurderingen vektlegges vurderingskriterier gitt i T 1442, pkt. 4.3.5. I tillegg vektlegges type formål, støynivå på den aktuelle tomt og hvorvidt tomten har andre, mer lokale støbelastninger som gjør den mindre egnet til formålet. Skole- og barnehagebygg frarådes. En skal også hensynta Forsvarets evt. fremtidige utvidelsesbehov i de tilfeller Forsvaret fraråder med bakgrunn i dette.

I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål legges mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, men da veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass, jf. tekniske forskrifter, og det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøkter per dag.

7.2 Hensynssone sikring (hinderflater) (§11-8, tredje ledd, bokstav a) (H130)

Sonen viser område med hinderrestriksjoner.

Innenfor en avstand på 150 m fra rullebanens senterlinje må terrenget være flatt. Utenfor dette stiger et restriksjonsplan med en helning på 1:7 inntil en høyde på 45 m høyere enn rullebanen. Derfra er restriksjonsplanet flatt i en radius på 4 km fra rullebaneendene. Ingen bygg eller anlegg tillates å bryte restriksjonsplanet.

I lengderetningen må rullebanen være flat i hele rullebanens lengde + 60 m i hver ende. Herfra stiger restriksjonsplanet med en helning på 1:50 i en avstand på 15 km fra rullebanens endepunkt.

Det vises til figur Prinsipper for fastsettelse av flyoperative hinderflater i planbeskrivelsen pkt 4.5.2.

7.3 Hensynssone fare (§11-8, tredje ledd, bokstav a)

7.3.1 Faresone eksplosjonsrisiko (H350)

Sonene viser områder med eksplosjonsrisiko.

Hensynssonen er inndelt i 3 soner i økende avstand fra lager med eksplosiver. For de 3 sonene gjelder følgende bestemmelser:

Sone 1. Det tillates ikke etablering av bygninger, vei, bane, eller annen trafikklinje for offentlig ferdsel som ikke har tilknytning til virksomheten ved Forsvarets anlegg.

Sone 2. Det tillates ikke etablering av bolig- eller hyttebebyggelse eller annen form for bebyggelse som innebærer mulighet for permanent opphold.

Sone 3. Det tillates ikke etablering av boligblokkbebyggelse over tre etasjer, eller annen bebyggelse som gir mulighet for ansamling av et stort antall personer (sykehus, skoler, konsertarenaer, idrettsarenaer o.l.).

7.3.2 Høyspent (H370)

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

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med dette, må det søkes om dispensasjon. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nærmere enn dette må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

I øvrige fareområder skal det ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse fremlegges beregning av strålingsnivå.

Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.

Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at de får minst mulig strålingsnivå.

7.3.4 Militær virksomhet (H380)

Sonene viser forsvarets skyte- og øvingsfelt. Disse fremstilles i eget kartvedlegg.

Det kan ikke aksepteres faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

Områdene kan fortsatt brukes til sivil aktivitet som farled, fiske og friluftsliv, men ikke samtidig med militær aktivitet. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

7.4 Hensynssone - særlig hensyn med angivelse av interesse (§ 11-8, tredje ledd, bokstav c)

7.4.1 Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone (H570)

Sonen viser kulturhistorisk verdifull gårdsbebyggelse og særpreget miljø, herunder landskapsverdier som søkes bevart.

Gårdsbebyggelse som tilbys innløsning på grunn av støy, bør så langt som mulig bli stående av landskapsmessige/estetiske hensyn. Tilsvarende gjelder SEFRAK-registrerte bolig- og fritidshus som etter vurdering av kulturminnemyndigheten bør bevares. Det bør vurderes om boliger fortsatt kan brukes til ferieformål eller annen hensiktsmessig bruk.

Lokalt viktige bygninger har følgende bygningsnr: 183397486, 183396668, 183396676, 183396722, 183396730, 183397109, 183397095, 183397168, 183397141, 183407562, 183407554, 183407546, 183407473, 183403451, 183403427, 183403575, 183403613, 183403621, 183403648, 183400339, 183406868.

Bygninger som har lokal verneverdi skal ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støysone. Dersom husene ikke kan flyttes av bygningsteknisk årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de omsøkes revet.

Tiltak på lokalt verdifulle eiendommer i rød støysone skal planlegges i samråd med antikvarisk myndighet.

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygg som hindrer formålet om å ivareta kulturlandskapet.

Det skal tas hensyn til disse bygningenes kulturminneverdier ved endring eller oppussing av fasade. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygningen kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduseres bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

Sonen har samme avgrensning som 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210_2).

7.4.2 Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap (H550)

Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet rundt Austråttborgen.

Sonen angir område der kulturminne- og kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak.

Tiltak som forringer kulturlandskapet og alle tilhørende fredete og bevaringsverdige kulturminner og historiske landskapsformer, skal ikke tillates.

Ved søknad eller planer om tiltak innenfor hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan kulturmiljøet/landskapet er tenkt ivaretatt.

I reguleringsplanarbeidet for nye boligområder og forvaltning skal bevaringsinteressene tillegges stor vekt.

Det skal være høye krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturlandskap ved underordning. Høyde, takform og fargesetting er svært viktige elementer i denne tilpasningsprosessen. Siktkorridorer og siktakser er svært viktige verktøy til å utrede konsekvenser for de svært høye opplevelsesverdiene og at kulturhistoriske formidlingsverdier ikke forringes vesentlig.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.4.3 Kulturmiljø – Fiskevær Uthaug (H570_6)

Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet knyttet til Uthaug historie som fiskevær.

Sonen angir område hvor hensynet til kulturminneinteressene skal vektlegges ved tiltak.

Ved søknad eller planer om tiltak innenfor hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan kulturmiljøet er tenkt ivaretatt.

Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging.

Tiltak som vil på virke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.5 Hensynssone båndlegging (§ 11-8 bokstav d)

7.5.1 Automatisk fredete kulturminner (H730)

Automatisk fredete kulturminner. Kulturminnet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredete kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.5.2 Forskriftsfredete kulturminner (H730)

Forskriftsfredete bygninger/anlegg. Disse forvaltes i henhold til bestemmelsene i forskrift om fredning av forsvarsanlegg mv. og kulturminneloven. Dette gjelder Messerschmidthangarer (8 stk.) inne på flystasjonens område, Beltefyllingshus i Lerberen og Tankanlegg på Brekstad.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.6 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H 570) (§ 11-8 bokstav c)

Kulturminner medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsverneplan.

Tiltak som påvirker fredete og varslet fredete kulturminner innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminneforvaltningen.

7.7 Hensynssone – videreføring av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan (§11-8, bokstav f) (H910)

Sone hvor eksisterende reguleringsplaner gjelder. Under kapittel 0.0 Generelle bestemmelser, er det opplyst planer som ikke medtas i denne bestemmelsen. Områdene fremstilles på eget kartvedlegg.

Nummer/plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises på plankartet. Disse er også listet opp i tabell bak i dette dokumentet.

ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

Forhold som skal vurderes ved regulering eller utbygging:

ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet.

ROS skal som minimum inneholde risiko- og sårbarhetsbetraktninger på følgende forhold/tema:

- fare for liv
- helsemessige konsekvenser
- miljøkonsekvenser (herunder konsekvenser for vann og vassdrag, biologisk mangfold, forurensning, landskap, kulturminner, kulturmiljø og friluftsliv)
- infrastruktur
- materielle verdier

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

Der ROS- analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innen planens avgrensning og / eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

Støy

Krav og retningslinjer for utredning og dokumentasjon i plan- og byggesaker framgår av bestemmelsenes pkt 7.1

Helsevurderinger

I alle reguleringsplaner skal de helsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i tiltaket/planen.

Veileder Helse i plan med sjekklister skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)

Ved regulering skal det avklares om arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsarbeidet samt være en del av beslutningsunderlaget.

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker, grøftegraving og alle andre tiltak som kan medføre inngrep i eksisterende markoverflate. Ved søknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden <http://askeladden.ra.no/sok/>, sammen med Kulturminneprognosen, er en viktig del av beslutningsunderlaget i kommunens plan og byggesaksbehandling.

Uteområde for lek og opphold

I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging redegjøres for hvordan områder for lek og opphold er ivaretatt

Områder for lek og opphold skal opparbeides samtidig med utbyggingen av områdene

Biologisk mangfold

I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt. Jf. Lov om naturmangfold.

Med biologisk mangfold menes:

- prioriterte naturtyper
- prioriterte arter
- utvalgte naturtyper, jfr. Naturmangfoldloven
- miljøregistreringer i skog
- vilt

Informasjon om biologisk mangfold er tilgjengelig via nettsiden til Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltning. Noe informasjon er også tilgjengelig gjennom kommunens kartsystem.

Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

Med utbyggingsområder menes alle områder avsatt til bolig- og næringsbebyggelse.

HENSYNSONE GJELDENE REGULERINGSPLAN

Detaljering jf. pbl. §11-8 bokstav f)

H910_01	1621199501	Munken hytteområde
H910_02	1621199401	Garten
H910_03	1621200702	Nikolinahaugen
H910_04	1621197901	Brevika boligområde
H910_05	1621201208	Del av Brevika - naustområde
H910_06	1621200705	Storslåttøya småbåthavn
H910_07	1621200707	Nordhavna
H910_08	1621201301	Gjelhaugen
H910_09	1621200903	Storbakken del av gbnr. 59/2
H910_10	1621200803	Ovehaugen
H910_11	1621198503	Stabbursholmen
H910_12	1621199502	Skoglund hytteområde Storfosna
H910_13	1621198902	Pelsdyrfarmanlegg Storfosna
H910_14	1621200703	Steinan, gbnr. 60/2
H910_15	1621200401	Solheimsmyran hytteområde
H910_16	1621200403	Prærieutsikten hytteområde
H910_17	1621198302	Skoleområde på Storfosna
H910_18	1621200405	Bertelsvika hytteområde
H910_19	1621200603	Tinnvika hytteutleie
H910_20	1621200801	Tinnvika steinuttak
H910_21	1621201002	Langtinden hytteområde
H910_22	1621200407	Dypmyr hytteområde
H910_23	1621200701	Haugen hyttefelt
H910_24	1621201403	Kilen hytteområde
H910_25	1621198504	Djupmyra boligområde
H910_26	1621200704	Storfosen 1 og 2
H910_27	1621200802	Tunnelforbindelse Garten - Storfosna
H910_28	1621198301	Synnøra næringsareal
H910_29	1621201305	Ørland flystasjon
H910_30	1621199202	Ørland Lufthavn
H910_31	1621201401	Ulsetmyra næringsområde
H910_32	1621201202	Hovde gbnr- 66/447
H910_33	1621201203	Hovde Sør
H910_34	1621201102	Del av Uthaug havn
H910_35	1621200402	Utstrand boligområde
H910_36	1621198102	Renovasjonsplass på Utstrand
H910_37	1621201001	Hårberg
H910_38	1621200807	Utvidelse av ørland kirkegård
H910_39	1621199103	Kirken - Tingvoll
H910_40	1621200901	Del av Brekstad sentrum

H910_41	1621199701	Reksterberg
H910_42	1621198304	Brekstadbukta Bruholmen
H910_43	1621201201	Yrjarsgate 33 og 35
H910_44	1621199102	Hovde I
H910_45	1621196601	Hovde I
H910_46	1621198702	Endring på del av hovde II
H910_47	1621200804	Del av Brekstad sør
H910_48	1621198901	Brekstad sør
H910_49	1621199101	Brekstad Vestre - (mot kirken)
H910_50	1621201204	Underhaugen I
H910_51	1621200001	Brekstad sentrum
H910_52	1621200201	Døsvik småbåthavn
H910_53	1621198303	Opphaug I
H910_54	1621198002	Røstadhaugen I
H910_55	1621201004	Røstadhaugen II
H910_56	1621200205	Rusasetvatnet
H910_57	1621198701	Eiendommen Bakken 81/25
H910_58	1621197602	Ottar Åstum - Skaret
H910_59	1621201205	Skogly boligfelt
H910_60	1621199901	Skoglund travbane
H910_61	1621200706	Austrått golfbane
H910_62	1621198001	Friluftsområde ved Austrått
H910_63	1621197601	Ottersbo I
H910_64	1621197801	Ottersbo II
H910_65	1621198104	_1 Ottersbo III-samleveg justert
H910_66	1621198104	Ottersbo III
H910_67	1621201101	Del av Ottersbo III - 5 boligtomter
H910_68	1621198104	Ottersbo III
H910_69	1621201302	Ottersbo pukkv - utvid området
H910_70	1621200501	Nordsjøhaugen hytteutleie
H910_71	1621198103	Hovde II
H910_72	1621200002	Vegforbindelse mellom Kråkvåg og Storfosna
H910_73	1621200101	Sankt Hans Holet skytebaneanlegg
H910_74	1621201402	Brekstad vestre næringsområde
H910_75	1621198601	Brekstad vestre (boligområde)
H910_76	1621200602	Opphaug Telestasjon
H910_77	1621199201	Uthaug sentrum
H910_78	1621200504	Lerbern Barnehage (futura)
H910_79	1621199002	Del av Lørbern (steinbruddet)
H910_80	1621200902	Del av Reksterberg II - Reksterfaret 3a og 3b
H910_81	1621197401	Opphaug sentrum
H910_82	1621200601	Storslåttøya
H910_83	1621198505	Brekstad Vestre
H910_84	1621198502	Pelsdyrfarmanlegg ved Karlsenget

HENSYNSONE BÅNDEGGING

Båndlegging jf. pbl. §11-8 bokstav d)

H720_1	Dyrefredningsområde Kråkvågsvaet
H720_2	Naturreservat Grandefjæra
H720_3	Dyrefredningsområde Innstrandfjæra
H720_4	Dyrefredningsområde Hovsfjæra
H720_5	Landskapsvernområde Austrått fort
H720_6	Landskapsvernområde Austrått borgparken
H730_1	Tankanlegg Brekstad
H730_2	Nøkkelhaugen
H730_3	Kjeungskjær fyr

HENSYNSONE BEVARING

Angitt hensyn jf. pbl. §11-8 3.ledd bokstav c)

H570_1	Tinnen husmannsplass
H570_2	Bufferzone rundt Nøkkelhaugen
H570_3	Kulturlandskap Ryggamyra
H570_4	Bufferzone rundt Kjeungskjær fyr
H570_5	Bufferzone rundt Kjeungskjær fyr
H570_6	Fiskevær Uthaug
H550	Austrått herregårdslandskap

Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikkelgården Austrått (ref. plankart hensynssone H550)

Bakgrunn

Ørland kommune gjennomfører nå en revidering av kommuneplanens arealdel. Dette med bakgrunn i de samfunnsmessige endringene og befolkningsøkningen som kommer med anleggelsen av det norske luftforsvarets hovedbase på Ørland.

En naturlig konsekvens av basevedtaket er en økning i utbyggingssaker, både fra boligutbyggere, grunneiere og annet næringsliv. Samtidig blir store deler av Ørlandet påvirket av flystøy fra de nye kampflyene F35. Dette fører til begrensninger både på attraktive boligområder og friområder i støysonen, og mer press på de arealene på Ørlandet som ikke er støyutsatt.

Behov

En god regel for forvaltning og næringsutvikling er at man ikke skal slå i hjel en resurs i forsøket på å skape en annen. Austråttområdet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er Ørlandets udiskutabelt største attraksjon for turister.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere og tilgjengeliggjøre herregårdskulturens spor i landskapet. Prosjektet kan betraktes som et incentiv for alle lokale aktører innenfor turisme og opplevelsesnæring og som et folkeopplysnings- og folkehelsefremmede tiltak for lokalbefolkningen. Skal vi lykkes med å ivareta både landskapets reiselivspotensiale og tillate mer vekst innenfor boligog annen næring, må den videre utviklingen skje etter en plan. Grensesettingen mellom boligutbygging, næringsutvikling som krever inngrep i landskapet og ivaretagelse av den unike ressursen som herregårdslandskapet er, må nedfelles i et mer fast veiledningsdokument enn det som eksisterer i dag.

Historikk

Ørland og Bjugn var fram til på 1870-tallet i hovedsak eid av godseierne på Austrått som er Norges eldste herregård med en historie som strekker seg tilbake til vikingetiden. Som kjerne i Austråttgodset lå selve herregården på over 10 000 mål. Dette området defineres i dag som gårdsnummer 82 eller matrikkelgården Austrått.

Etter at leilendingsgodset var solgt fra på 1870-tallet begynte en ytterligere oppstyking av selve herregården. Dette betød en oppdeling av en eiendom som trolig da hadde hatt uforandrede grenser i over 800 år. Dette pågikk til 1935 da Ørland kommune kjøpte den gjenværende delen av eiendommen som i dag utgjør ca 1500 mål. På denne eiendommen ligger de viktigste kulturhistoriske kjerneområdene på herregården, og omfatter blant annet grunnen som det store hageanlegget fra 1600-tallet lå, og alt areal hvor herregårdsmiljøet bygninger har stått fra vikingetiden og fram til i dag. I tillegg til dette eier kommunen jaktparken Austråttlunden og arealene mellom denne og herregården.

Utviklingsplanen for Austråttområdet

Det arbeides nå med en plan for å kartlegge de særegne, kulturhistoriske sporene 1000 år med herregårdsdrift har etterlatt seg i landskapet. Dette prosjektet omhandler i første omgang en registrering av alle underfunksjonene på herregården som oppdrettsanlegg for gjedde, karper og karrus, herregårdsjegeren, herregårdens fiskere og deres hus og hytter, Norges eldste alléanlegg som gikk gjennom landskapet fram til på 1870-tallet, møllebrukene, enkesetet og mye mer. Dette er underfunksjoner som forteller om den spesielle driftsformen på en herregård og ligger i dag spredt på hele gårdsnummer 82.

Austrått herregård er i dag Ørlandets viktigste rekreasjons- og friområde med tyngdepunkt i Austråttlunden og Rusasetområdet. Det sistnevnte var herregårdens utmark med særegne underfunksjoner dokumentert tilbake til førreformatorisk tid. Målet med registreringsprosjektet er å tilgjengeliggjøre alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. For å fremme folkehelse og skape større bevissthet om egen historie ønsker vi derfor å gjøre kulturhistorien leselig og sanselig i hele arealet som en gang var Austrått herregård.

Anbefaling for vedtak og videre utvikling

På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Det er all grunn til å tro at det også i framtiden vil komme mer av både bolig og næring innenfor denne sonen. Ottersbo er for eksempel en av Ørlandets største byggefelt og ligger inne på herregården. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er per i dag for eksempel mulig å bygge ut flere hundre boliger på Ottersbo uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråtteiendommen. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

Vi foreslår derfor at gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård defineres som en egen hensynssone og at det utvikles en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Uthaug – Fosens eneste fiskevær etter nordnorsk mønster (ref. plankart hensynsone H570_6)

Beskrivelse av stedets kulturhistorie og kulturmiljø

Ørland inneholder en rekke kulturmiljøer som er preget av drifts- og leveformer som ikke er like vanlig i det øvrige av Midt-Norge. Kommunens to herregårder Storfosen og Austrått ble drevet på en helt særegen måte og dette har etterlatt et vel av bygnings- og landskapsmessige spor i kjerneområdene rundt herregårdene. På samme måte finner man fortsatt rester av Ørlands eldre landsbystruktur fra før storskiftet i 1870-årene da godseierveldet gikk i oppløsning og gårdene brøt ut av fellesskapet og ble spredt.

Oppløsningen av godsene etterlot seg også noen helt særegne kulturmiljøer og en av disse er fiskeværet Uthaug. Uthaug er en gammel gård på Ørland. Vest for tettstedet ligger Trøndelags største gravrøys fra bronsealderen, Nøkkelhaugen. Navnet er en omskriving av den eldre formen ”Miklahaugen” som betyr ”den store haugen.” Det er trolig dette kulturminnet som har gitt Uthaug sitt navn på samme måte som storhaugen ved Prix på Opphaug trolig er utgangspunkt for det stedsnavnet. Midt i Uthaug sentrum ligger også den tidligere husmannsplassen Kirkebakke som rommer tuftene av en middelalderkirke med gravplass. Vi har kun arkeologiske og stedsnavnsilder på denne kirken, men dens påviste eksistens og den enorme Nøkkelhaugen forteller oss at Uthaug har vært et knutepunkt på nordkysten av Ørland fra førkristen tid og i middelalderen.

I 1760 kjøpe Ålesunds største klippfiskeeksportør, Hans Holtermann, Austråttgodset. Allerede ti år etter begynte han å berede grunnen for arveutbetaling til sine store barneflokk. Dette gjorde han ved å stykke ut mindre gods fra det store Austråttgodset. Dette var en praksis som familien fortsatte med helt til eiendommen var redusert til selve Austrått hovedgård. I hele Ørland og Bjugn finnes det spor av denne oppstykkingen i smågods. Gårder som Ervik, Mebostad, Balsnes, Hoøya og Uthaug har eller har hatt store herskapsbygninger som forteller om deres kortvarige status som sentrum for et lite gods opprettet til en Holtermann-arving.

Uthaug ble stykket ut med en rekke leilendingsbruk til Hans Holtermanns sønn Anton Ulrik Holtermann i 1774. Det er trolig denne som har gitt navn til gården Ulriksborg og dette kan ha vært den første hovedgården i det lille godskomplekset. Senere ble sentrum for det lille godset flyttet til den nåværende Uthaugsgården og eiendommen ble utviklet til et regulært fiskevær etter mønster vi i dag mest kjenner fra Nord-Norge. Uthaugsgården ble utvidet til en herskkelig væreiergård og tomter ble lagt ut for strandsittere langs stranden. Konsentrasjonen av disse danner fortsatt det som i dag kalles Sjøgata og bukta utenfor denne var fram til 1920-tallet stedets havn. I tillegg til dette lå det spredt strandsitterbebyggelse langs den nåværende Havneveien og langs stranda fra Skarbukta til det fortsatt eksisterende strandsittermiljøet på Nesset.

Mellom 1912 og 1924 ble den nåværende Uthaug havn bygget av væreierfamilien. Dette ble da en av Trøndelags beste fiskerihavner. Uthaug som fiskevær utviklet seg til et konsentrert landsbypreget miljø fram til de tidlige etterkrigsårene da havna, strandsitterhusene, butikken, postkontoret, fiskemottaket og de øvrige tomtene på stedet ble solgt fra væreiergården. Siden har Uthaug utviklet seg som et regulært tettsted i Ørland. På tross av at fiskeværet gikk i oppløsning som eiendom er fortsatt dette kulturmiljøet veldig godt bevart. Uthaugsgården drives i dag som et museum med en av Norges best bevarte samlinger knyttet til et fiskeværs drift og en væreierfamilies levesett. Strandsittermiljøet på Uthaug og Nesset er bevart, men burde underlegges en større innsats for å veilede og inspirere eiere til å skjøtte husene etter antikvariske prinsipper. Bryggemiljøet i Uthaug havn er også velbevart på tross av at flere brygger har blitt revet de siste 30 årene for å gi plass for industri. Noen av bryggene som i dag vender mot Uthaug havn ble flyttet fra den eldre havna i 1920-årene, mens de fleste som den store Guldteigbrygga ble bygget i mellomkrigstiden. Det er i dag vanskelig å se helheten i fiskeværet Uthaug da området mellom Uthaugsgården, Sjøgata og havna har blitt fortettet med boliger. På tross av dette er Uthaug en av landets best bevarte fiskevær, da de fleste bygningsmiljøene som knyttet seg til fiskeværet særegne driftsform er intakt.

Veileder for hensynssone kulturmiljø på Uthaug

Kulturminner fra før 1537 som Nøkkelhaugen og middelalderarkeologien rundt kirkestedet er ivaretatt i lov om automatisk fredning av kulturminner og håndheves av riksantikvaren. Den viktigste delen av Uthaugs øvrige kulturmiljø er det som knytter seg til stedet særegne status som fiskevær fra slutten av 1700-tallet til utgangen av siste verdenskrig. Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør derfor underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging. For å kunne utvikle en mer spesifikk veileder som er tydeligere på kulturverdiene bør det gjennomføres en registrering av kulturminner innenfor den definerte hensynssonen.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

Ørland kommune 964982686, 4/30 Brekstad

Kommune	1621 ØRLAND
---------	----------------

MALEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering
Jnr.	45/2006
Målebrev nr.	1911
Evt. midl. forretnings dato/ ref.nr.	


Målebrev over

Eiendom	Gnr.	75	Bnr.	62	Festnr.	
	Bruksnavn/adresse UTSIKTEN					
Areal	2818.9					m ²

Dagbokstempel	181497
DAGBOKNR.	07 FEB. 2007
STATENS KARTVERK	

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.11.2006
Rekvirent	Tormod Grønning
Bestyrer	Asle Ellefsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen 75/45.



Doknr: 181497 Tinglyst: 07.02.2007
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

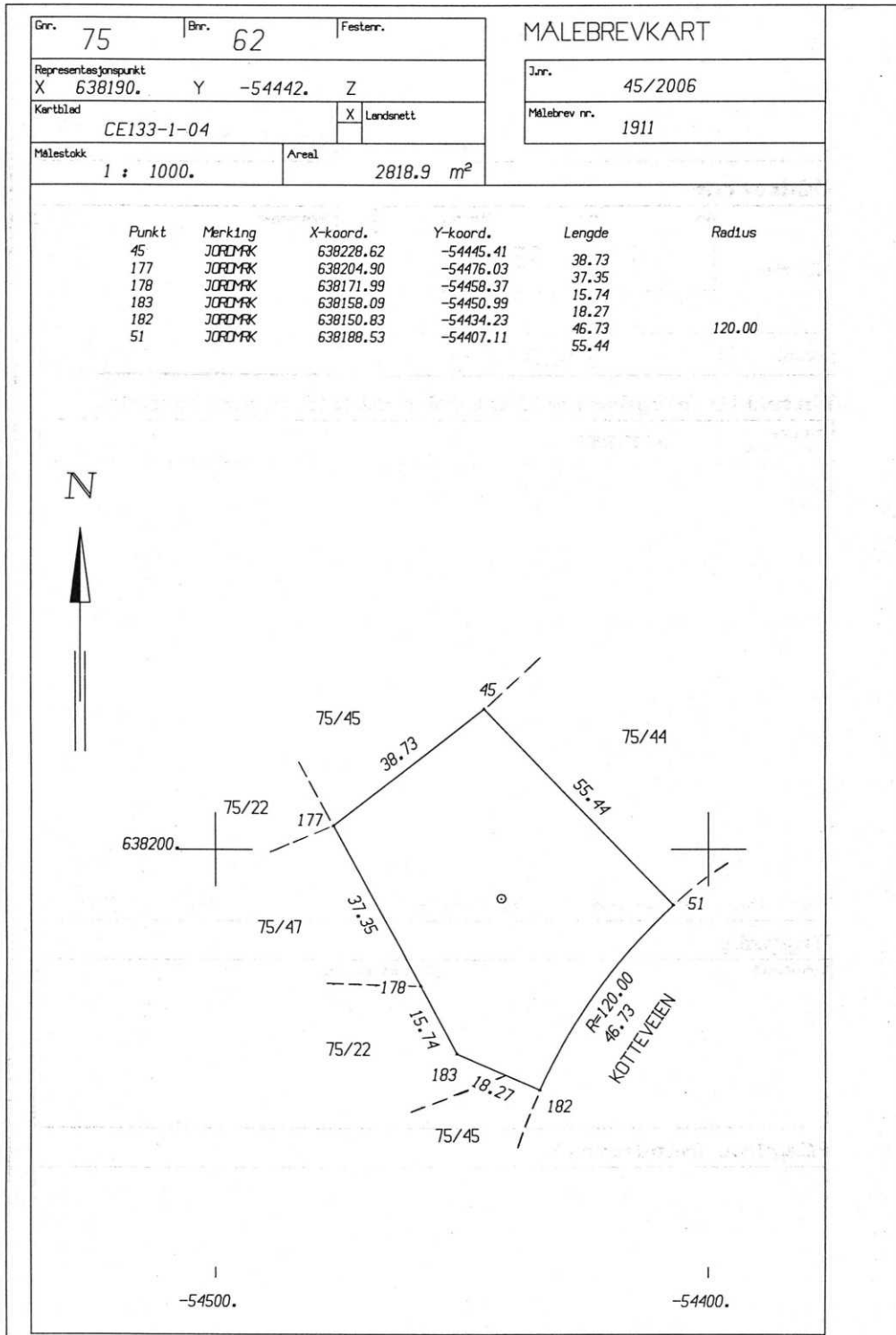
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brekstad	05/12-2006	<i>Knut Berg</i> Knut Berg	<i>Asle Ellefsen</i> Asle Ellefsen

Tinglysning

Dagbokstempel	Tinglysningstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Ørland kommune 964982686, 4130 Brekstad

Kommune
1621 ØRLAND

MALEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering
Jnr.	45/2006
Målebrev nr.	1911
Evt. midl. forretnings dato ref.nr.	


Målebrev over

Eiendom	Gnr.	75	Bnr.	62	Festnr.	
	Bruksnavn/adresse UTSIKTEN					
Areal	2818.9				m ²	

Dagbokstempel	181497
DAGBOKNR.	181497
	07 FEB. 2007
	STATENS KARTVERK

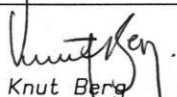
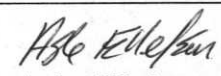
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.11.2006
Rekvirent	Tormod Grønning
Bestyrer	Asle Ellefsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen 75/45.



Doknr: 181497 Tinglyst: 07.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brekstad	05/12-2006	 Knut Berg	 Asle Ellefsen

Tinglysning

Dagbokstempel	Tinglysningstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

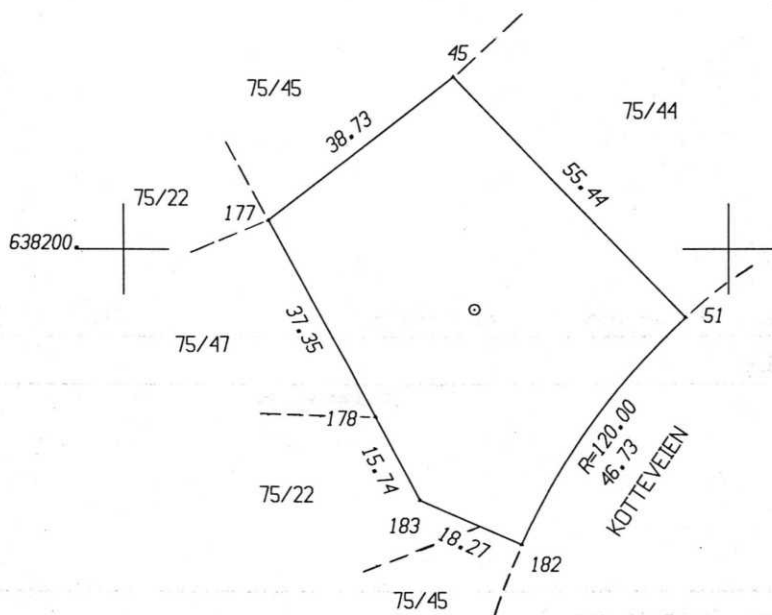
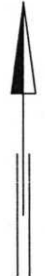
Gr. 75	Bnr. 62	Festerr.
Representasjonspunkt		
X 638190.	Y -54442.	Z
Kartblad	X	Landsnett
CE133-1-04		
Målestokk	Areal	
1 : 1000.	2818.9 m ²	

MALEBREVKART

Jnr.	45/2006
Målebrev nr.	1911

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
45	JORDMÅK	638228.62	-54445.41	38.73	
177	JORDMÅK	638204.90	-54476.03	37.35	
178	JORDMÅK	638171.99	-54458.37	15.74	
183	JORDMÅK	638158.09	-54450.99	18.27	
182	JORDMÅK	638150.83	-54434.23	46.73	120.00
51	JORDMÅK	638188.53	-54407.11	55.44	

N



-54500.

-54400.

Kotteveien 40

Nabolaget Uthaug - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Eldre**



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Offentlig transport

Grøtan vegkryss Linje 451	4 min 🚶 3.4 km
Ørland lufthavn	7 min 🚶

Skoler

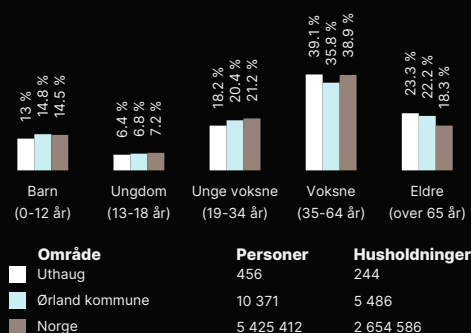
Opphaug skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	6 min 🚶 4.6 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	7 min 🚶 5.2 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	7 min 🚶 5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	15 min 🚶 13.4 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	49 min 🚶 57.5 km

«Sol og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Barnehager

Futura barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 🚶 4.5 km
Marilhøna barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 🚶 4.8 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 🚶 4.8 km

Dagligvare

Coop Extra Opphaug Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 4.3 km
Coop Extra Brekstad	6 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 eiedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 NØKLER 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 hengelås, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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 ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250148

Adresse: Kotteveien 40, 7142 Uthaug

Betegnelse: Gnr. 175, Bnr. 62, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 24.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

