

Grendaveien 93

Innhold

5

Velkommen til Grendaveien 93

6

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Grendaveien 93

Koselig enebolig med alt på ett plan. Masse muligheter. Stor og romslig tomt. Åpen og fritt. Solrikt. Fin utsikt.

Velkommen til Grendaveien 93 beliggende i vakre omgivelser på Oksvoll.

På tomta står en enebolig med alt på ett plan.
Stor og romslig tomt på ca 1,8 mål.
Flat, solrik. Lite innsyn. Herfra har man også sjøutsikt.

En virkelig flott eiendom med et stort potensiale og mange muligheter.

Boligen inneholder følgende:

Vindfang, soverom, mellomgang med utgang til veranda, 2 soverom, vaskerom, bod, bad, kjøkken, stue og spisestue.

På tomta står også en eldre garasje.

Kort vei ned til sjøen. Sentral beliggenhet til å være på Oksvoll. Fine turmuligheter ikke langt fra eiendommen.

Grendaveien 93

Prisantydning	2 190 000
Omkostninger	55 840
Totalpris	2 245 840

Bruksareal	114 m ²
BRA-i	89 m ²
BRA-e	25 m ²
TBA	19 m ²
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 810 m ²
Byggeår	1973





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Her ligger en enebolig med alt på ett plan og stor, romslig tomt.





Fasade





Inngangsparti





Vindfang



Vindfang



Mellomgang



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Bad



Vaskerom



Bad



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Hage



Veranda



Veranda



Veranda







Eiendommen

Om boligen

Arealer

- Totalt bruksareal: 114,0 m²
- BRA-i (internt bruksareal): 89,0 m²
 - BRA-e (eksternt bruksareal): 25,0 m²
 - GUA (gulvareal): 92 m²
 - ALH (arealer med lav himlingshøyde): 3 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Beskrivelse

Velkommen til Grendaveien 93 beliggende i vakre omgivelser på Oksvoll.

På tomta står en enebolig med alt på ett plan. Stor og romslig tomt på ca 1,8 mål. Flat, solrik. Lite innsyn. Herfra har man også sjøutsikt.

En virkelig flott eiendom med et stort potensiale og mange muligheter.

Boligen inneholder følgende:

Vindfang, soverom, mellomgang med utgang til veranda, 2 soverom, vaskerom, bod, bad, kjøkken, stue og spisestue.

På tomta står også en eldre garasje.

Kort vei ned til sjøen. Sentral beliggenhet til å være på Oksvoll. Fine turmuligheter ikke langt fra eiendommen.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Innhold

Boligen inneholder: Entre/ gang, bod, bod/teknisk rom, vaskerom, bad, 2stk soverom, stue og kjøkken, samt garasje.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Standard

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oppussing

Selger opplyser om følgende oppgraderinger: 2023

- Oppstart av total innvendig oppgradering av boligen.
- Bad påbegynt oppusset med:
- Ny baderomsinnredning.
- Nedsenket tak med beiset trepanel og spotter.
- Nye vegger med trepanel og baderomsplater.
- Ny stikkontakt ved servant.
- Oppføring av dusjnische med nytt dusjsett.
- Nytt sluk og nye vanntilkoblinger ved servant.
- Varmekabler i gulv.
- Ny kjøkkeninnredning montert.
- Ny lekkasjestopper/alarm montert under kjøkkenvask i forbindelse med nytt kjøkken.
- Elektrisk anlegg i stor grad oppgradert:
- Varmekabler og spotter på bad.
- Nye ledninger, stikkontakter og taklys på begge soverom samt stue/kjøkken.
- Stikkontakt til varmepumpe.
- Ny kontakt til komfyr/platetopp med komfyrvakt.
- Vaskekott etablert med:
- Stikkontakt til vaskemaskin.
- Spotter i tak.
- Begge soverom oppgradert med MDF-panelplater og ekstra gips for brannsikkerhet og lydisolering.
- Nye tilluftsventiler montert på begge soverom.
- Stue og kjøkken oppgradert med beiset trepanel, malte MDF-panelplater og gipsplater bak.

2025

- Bad videre oppgradert med:
- Avretting og flislegging av gulv.
- Elektrisk baderomsvifte.
- Belysning over speil.
- Nytt rør-i-rør-system etablert i hele boligen.
- Alle eldre vannrør fjernet og erstattet med nytt røropplegg.
- Ny 200 liters varmtvannsbereder montert.
- Teknisk rom ferdigstilt med:
- Vinylgulv med sluk.
- Beiset trepanel.
- Takventil.
- Spotter.
- Nye ventilasjonsrør (spiro) fra kjøkkenventilator montert.
- Ventil med spjeld montert på loft.
- Ytterligere elektriske arbeider utført:
- Baderomsvifte og lys over speil på bad.
- Spotter og bryter til varmtvannsbereder i teknisk rom.
- Stikkontakt til kjøkkenventilator på loft.
- Utvendig stikkontakt.
- Nye brytere, koblinger og stikkontakter i gang.
- Klargjort for varmekabler i yttergang.
- Elektrisk opplegg i disponibelt rom.

2026

- Kjøkken ferdigstilt med blant annet nye benkeplater.
- Disponibelt rom ved yttergang ferdigstilt med:
- Nytt gulv.
- Ny tapet.
- Nymalte vegger.
- Nye lister.
- Nytt taklys og stikkontakter.
- Yttergang/entré oppgradert med:
- Ferdigmalte MDF-panelplater.
- Beiset trepanel på vegger.
- Påbegynt trepanel i tak med innfelte spotter.
- Bad ferdigstilt etter tidligere oppgraderinger.
- Alle innvendige dører skiftet ut (arbeidet ikke helt ferdigstilt).

Pågående / ikke ferdigstilte arbeider

- Innbygging av hovedstrømledning i disponibelt rom påbegynt.
- Planlagt etablering av innfelte spotter i innkassing.
- Planlagt etablering av rømningsvindu i disponibelt rom for mulig godkjenning som soverom.
- Klargjort for varmekabler i yttergang.
- Planlagt avretting og flislegging av gulv i yttergang ble ikke gjennomført.
- Laminatgulv er innkjøpt og medfølger boligen dersom det ikke blir lagt før salg.
- Utskifting av innvendige dører er ikke helt ferdigstilt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til eiendomsgrense.

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

Diverse

Selger opplyser om følgende feil som kjøper bør vite om:

- Det er verdt å nevne at pipen har hatt en tidligere lekkasje, som har medført lekkasjeflekker rundt pipen på innvendig tak i stue / kjøkken.
- Lekkasjekilden har blitt tettet med tettebånd på utsiden av pipe og er bekreftet tett og uten aktiv lekkasje av takstmann. Ny eier bør likevel prioritere å montere pipebeslag og pipehatt som i dag er manglende, og dette både for å få komplett pipebeskyttelse, og for visuelt inntrykk. Sisterne mangler lekkasjeboks / lekkasjesikring, og har også godt av en omlegging av avløpsrør som i dag fungerer, men kunne vært bedre. En må tømme VVB og flytte VVB ut av teknisk rom for å få tilgang til sisterne bakfra.
- Det er en aktiv museinnovasjon i boligen i skrivende stund, hvor mus oppholder seg både på loft, bak vegger og innsiden av huset. Eventuelle

skadeomfang bak vegger er ukjent. Tiltak er under arbeid.

- Utvendig tak er både tett og fungerende slik det er, men er også anbefalt utskiftet for å kunne få et mer positivt møte potensielle værpåkjenninger i fremtiden. Takventilator på kjøkken henger fast, men bør sikres bedre for å avstive den noe mer, da den gir etter litt når man trykker på betjeningsknappene. Viktig å bemerke at man i fremtiden må passe på at en person holder opp takventilator, mens en annen person skrur den løs, for hvis ikke så ramler den rett ned på benken når alle skruer er løst ut.
- For å nevne noen bagateller, så er takventil på bad, teknisk rom og vaskekott litt løst. Utvendige ventilrister kan også godt festes bedre / trenger silikon rundt.
- Pipe innvendig er ikke ferdigstilt visuelt.
- 2 stk blenderlokk og monteringslim medfølger salget, slik at man kan tette rørintak 2 steder om ønskelig, eller bare den ene. Min plan var å tette begge hull, å lage nytt hull på den siden av pipen som peker mot stue.
- Verandadør er fra byggeår, har dårlig låsemekanisme, og er moden for utskifting. Det samme er ytterdør, som er fullt funksjonell, men som har ytre vannskader (bobler) Alle vinduer er fra byggeåret og var planlagt byttet ut i sommer, men tid og penger kommer kort. Man vil se stygge merker og skavanker rundt vinduer og vinduskarmer etter saging og oppussing, da det ikke har blitt tatt noe særlig hensyn til vinduene, i og med at planen uansett har vært å bytte dem ut.
- Generelt må man være litt obs på vannrør som går i vegger og tak, og gjøre seg kjent med hvor disse leder, før man velger å spikre / skru hyller, bilder etc på veggene. I såfall bruk spikre og skruer som ikke er tykkere enn trepanelet.
- Annet som kan nevnes er noe gjengrodd uteområde enkelte steder, på grunn av områder som enda ikke er utnyttet til noe. Dører til garasje henger noe løst, og noen steder i tak lekker det også inn vann, men dette er enkelt å tette ovenfra med tettetape. Betongen på en del av gulvet har også en større sprekk.
- Ellers vil det finnes noe uferdige saker og ting her og der, både utvendig og innvendig.

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

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

- Ja, både av faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Fullrestaurert

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

- Vegger, tak, dør, montering av baderomsinnredning og susterne

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- Kvitteringer. Viser til dokumenter som blir gitt til takstmann / Nylander

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Ja
- Vegger, gulv og sluk

4. Ble sluk skiftet?

- Ja
- Sluk ble byttet etter forskrifter av rørlegger

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Ja, kun av faglært
- Varmekabler m/bryter til termostat, spotlys og lysbryter, lys over speil og lysbryter, elektrisk vifte, stikkontakt ved vask

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- Kvittering. Viser til dokumenter hos takstmann / Nylander

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Ja, kun av faglært
- Helt nytt vann system / rør i rør med montert fordelerskap. Alle vannrør er byttet i hele boligen, hvorpå gamle rør er fjernet fra krypkjeller, og lagt opp helt nytt inne i bolig bak vegger / i tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- Kvittering. Viser til dokumenter hos Takstmann / Nylander.
- Ble kontrollert etter nymontering.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

- Ingen påpek

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Septiktank

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Lekkasje ved takrenne ved inngangsparti. Ny del er derimot innkjøpt for å kunne tette denne lekkasjen.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Ja, kun av ufaglært
- Tidligere lekkasje fra pipe har blitt tettet med wakaflex tettebånd utvendig på pipe, hvorpå takstmann videre har bekreftet fullstendig tetthet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei
- Beboer (Stefan A. Frantzen) vil tilføye at 1 løs skifer stein på yttertak er festet over en ødelagt takstein for å hindre vanninntak/lekkasje

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Liten sprekk på pipe utvendig. Tettet. 2 stk røykrøruttak er delvis åpne / ikke i bruk. Det er anskaffet 2 blendingslokk og tettelim til dette formålet.

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

- Har blitt tettet en liten avskalling av sement på grunnmur utendørs, men dette var bare overflødig, og ikke noe som gikk på bærende fundamentet.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Ja, kun av ufaglært
- Skiftet ut noen dårlige bærebjelker under terrasse, og alle terrassebord.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Ja, kun av faglært
- Alt elektrisk i hele boligen er uskiftet, med unntak av sikringsskap. En ny sikring er skiftet ut til moderne sikring. Utskiftinger gjelder alle ledninger,

stikkontakter, lysbryter, taklys, varmekabler på bad, baderomvifte, utelys, utekontakten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Ja
- Faktura / Kvitteringer. Viser til dokumenter hos takstmann.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Ja, kun av ufaglært
- Har blitt montert tilluftsventiler i vegger og tak, og ventilrør til kjøkkenvifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei
- Beboer

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Noe bruksendring av rom. Nybygget teknisk rom til VVS og fordeler skap, samt dusjnise, har blitt bygget på bekostning av gammelt WC rom. WC ble da flyttet inn på bad. Det er også blitt bygget opp et lite vaskekott/lagringsrom til vaskemaskin.

33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- Det er råte i noen enkelte ytterkledninger og noe på ytre takski på taket

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- Har vært en museinnovasjon i boligen. Men mus er nå ute av boligen. Eventuelt skadeverk / avføring bak vegger og på loft er ukjent.

Har boligen garasje eller carport?

- Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- Noen mindre omfattende taklekkasjer enkelte steder, som er lett å utbedre med tettebånd på utsiden av taket, eller nye plater. Ellers tørr garasje. Betonggulv har en større sprekk / fall i ett hjørne, og noen sprekker fremst ved porten.

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- Tilstandsrapport / etterkontroll av tidligere tilstandsrapport i 2025, og verditakst blir utført 1 juni.

Er forholdet utbedret?

- Noen forhold fra tidligere rapport i 2025 er utbedret. Viser til ny kommende rapport for ny oversiktsbilde.

Tilleggscommentar

- Ber om at tilstandsrapport og alle dokumenter som blir levert hos takstmann den 1 juni gjennomgås nøye for mer utfyllende informasjon om boligen og de utbedringer som er gjort, og feil / mangler som står oppført der

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra 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: 0

TG 1: 1

TG 2: 13

TG 3: 7

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering

- Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes. Det ble avdekket tilsig av vann/fukt i krypkjeller. Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.
- Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000 kr.

Vinduer / dører

- Vinduer fra byggeår med koblet glass og 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje ut fra alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass, men dette kan tidvis være vanskelig å påvise. Det registreres vindu med knust glass på befaringsdagen. Dette er planlagt byttet, da nytt vindu er innkjøpt til formålet. TG 3 er gitt på grunn av alder/slitasje på vinduene og vindu med knust glass. Vedlikehold og utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
- Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000 kr.

Taktekking og beslag

- Yttertak er tekket med eternitt og takplater. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Fuktmerker ble avdekket på taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter. Det registreres værslitte beslag utvendig. Det bemerkes mosegrodd tak. Det registreres fuktinntrenging på tak. Det kreves spesielle tiltak ved sanering av eternittplater, da disse inneholder asbest. Det må benyttes verneutstyr og sikkerhetsutstyr ved sanering av asbestholdige materialer.
- Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000 kr.

Bad - Totalvurdering av overflater

- Det registreres fuktskader i baderomsplater i dusjsone. Tiltak med utskifting av baderomsplater må påregnes.
- Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 - 50.000 kr.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

- Membran og tettesjikt på gulv er utført av flislegger, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført. Membran ble lagt i 2025. På vegger er det baderomsplater. Det ble registrert fuktskader i baderomsplater på vegger i dusjsone. Tiltak må påregnes. Det er registrert svikt i tettesjikt.
- Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 - 50.000 kr.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk

- Det ble avdekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringdagen.
- Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 - 50.000 kr.

Garasje

- Garasjen er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasjen baserer seg på beskrivelsen under. Garasjen er oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Utvendig er den bekledd med plater på vegger og tak. Det registreres rustskader i vegg- og takplater. Kombinasjonen av alder og materialvalg tilsier at det kan være behov for tiltak. Det vil være behov for renovering av garasjen.
- Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 - 300.000 kr.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter

- Det registreres slitte overflater på mur og stedvise sprekker i murpuss. 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 befaringdagen. På bakgrunn av dette

og øvrige visuelle observasjoner vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Krypkjeller

- Fukt i kryprom registreres. Boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn dersom dette ikke allerede er på plass.

Yttervegger / fasader

- Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår og utført av tre over ringmur. Fasader er bekledd med stående og liggende trekledning. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord, og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Det registreres stedvis råte i kledning. Lufting er ikke i henhold til dagens anbefalte løsninger, men tilsvarer løsninger som var vanlige ved byggeår. Det observeres lite lufting i konstruksjonen. Luftingen er begrenset på grunn av musetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Isolering av konstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjonsverdi. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling. Skadet kledning må skiftes ut. Fasadene har behov for omfattende vedlikehold og renovering. Ved renovering anbefales det å oppgradere isolasjonen i boligen.

Balkong / terrasse

- Det er observert bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Det er rekkverk kun på deler av balkongen. Det mangler rekkverk der det er mer enn 50 cm ned til bakkenivå. Det registreres slitasje i overflater på terrassebord og rekkverk.

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Det registreres slitasje i takutstikk. Det ble også registrert fukt i himling i gang på befaringdagen. Nærmere undersøkelser må utføres.

Loft

- Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai eller konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert, og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det registreres fuktmerker i undertak. Det ble registrert fukt i undertak ved pipe mot entré på befaringdagen. Tiltak med utskifting av takteking og undertak må påregnes.

Takrenner og nedløp

- Takrenner og nedløp fremstår med høy slitasje og har passert normalt forventet levetid.

Piper / ildsteder

- Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Det var ikke installert vedovn i boligen på befaringdagen. Det anbefales kontroll av pipe før eventuell installasjon av vedovn.

Etasjeskiller / gulv på grunn

- Etasjeskiller er trebjelkelag. Ingen svai eller svanker ble avdekket i bjelkelaget. Det registreres noe knirk i gulv. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår, og avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble ikke foretatt nivellering for å avdekke 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.

Øvrige rom

- Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruksslitasje. Det mangler noe ferdigstillelse av rom i form av listverk og diverse flikkarbeid. Det registreres stedvise skader i laminatgulv innvendig.

Vaskerom

- Vaskerommet har nye overflater på gulv og vegg. Rommets tettesjikt er ikke eksisterende, og det kan ikke forventes at rommet er tett. Det er ikke etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Et vaskerom er et våtrom som krever tettesjikt/membran og tilsvarende oppbygning som et bad. Det er ikke etablert avtrekk i rommet. TG 2 er også gitt på bakgrunn av dette. Det er installert vaskemaskin og kran på vegg inne i rommet, med avløp i vegg. Det er etablert lekkasjesikring i rommet.

Kjøkken

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

bemerkes at benkeplater ikke dekker over alle skrog, og leietaker informerer om at benkeplater skal byttes grunnet feil. Kjøkkenet er ikke ferdigstilt, da fronter mangler på hvitevarer, samt at håndtak på skuffer og skap ikke er montert.

VVS

- Ingen skader eller lekkasjer ble avdekket på synlige rørføringer. Vannrør er utført i plast (rør-i-rør-system), og avløpsrør er av plast. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi, noe som ikke ble rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Det er mekanisk avtrekk over stekesone. Det registreres manglende avtrekk fra vaskerom. TG 2 er gitt på bakgrunn av dette.

Takstmannens kommentar til areal, rombenevnelse og lovlighet:

- Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført av elektriker og rørlegger.
- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.
- Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

Byggemåte

Enebolig på ett plan er oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående og liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med eternitt og takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass og 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings-sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 1810,50 kvm.
Areal iht matrikelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Boligen har registrert status som "tatt i bruk" i

matrikkelen.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

\Boligen er oppvarmet med elektrisitet via panelovner og varmekabler og varmepumpe på stue fra 2010. Det er muligheter for tilkobling av vedovn på stue/kjøkken.

Energikarakter: E

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

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

2 265 140,- Totalpris inkl. omkostninger

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

Kommunale avgifter og renovasjon for 2026 er stipulert til kr. 14 466,04,-.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 6 754,-

Feiing: kr. 598,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyr renovasjon for 2026 kr. 7 114,04,- pr. år. Det faktureres 4 ganger pr. år

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 422 232,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 688 926,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt 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.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 190 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

54 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel Bjugn kommune 2019-

2031 er avsatt til boligbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og privat avløp via septiktank.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 968544, tgl. 16.12.2009 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 714903, tgl. 25.09.2009 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

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 bygnings sakkyndig, 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 egenerklærings skjema 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 budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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 eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Kirsti Johansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Grendaveien 93. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 6, bnr. 40 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69260034.

Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke Standard: 20 400,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Oppgjørshonorar: 6 990,00

Digitale tjenester: 2 290,00

Vederlag er summert til kr. 97 580,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 6 700,00

Kommunal informasjon 5 220,00

Tinglysingsgebyr sikring 545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 12 765,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 110 345,-.

silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40,
7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 05.06.2026

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

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

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 /

Tekniske dokumenter



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Grendaveien 93
7165 OKSVOLL
5057/6/0/40/0/0

Rapportdato

04.06.2026

TG 0  0

TG 1  1

TG 2  13

TG 3  7

TG IU  0

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

Befaring utført den 01.06.2026 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 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

GRENDAVEIEN 93 - 505716/0/40/0/0



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 levetid 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: Grendaveien 93 , 7165, OKSVOLL

Matrikkel: 5057/6/0/40/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Tomt: 1 810.50 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Kirsti Johansen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

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

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Innvendig er boligen totalrenovert de siste år, hvor både kjøkken og bad er nytt fra 2023 og 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0



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. Areal 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 89 m ²	BRA-e 25 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 19 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/ gang, bod, bod/teknisk rom, vaskerom, bad, 2stk soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong ved stue og platting ved inngang.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 114 m ²			

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 82m² / S-Rom: 7m²

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

1.etasje	
BRA 89 m ²	ALH 3 m ²
GUA 92	Beskrivelse av ALH Areal utenfor målbart areal på soverom hvor det er skrå himling.

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0



Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Det registreres slitte overflater på mur og det registreres stedvise sprekker i murpuss. 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. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Krypkjeller: Fukt i kryprom registreres. Bolig er oppført over ringmurer. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Yttervegger / fasader: Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Fasader er bekledd med stående og liggende trekledning. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Det registreres stedvis råte i kledning. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det observeres lite lufting i konstruksjonen. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Isolering av konstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjonsverdi. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Skadet kledning må utskiftes. Fasader har behov for omfattende vedlikehold og renovering. Ved renovering anbefales det og oppgradere isolasjonen i boligen.

Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Det er rekkverk kun på deler av balkong. Det mangler rekkverk hvor det er over 50cm til bakkenivå. Det registreres slitasje i overflater av terrassebord og rekkverk.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Det registreres slitasje i takutstikk. Det ble også registrert fukt i himling i gang på befaringsdag. Undersøkelser må utføres.

Loft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Det registreres fuktmerker i undertak. Det registreres fukt i undertak på befaringsdag, ved pipe mot entre. Tiltak med utskifting av takteking og undertak må påregnes.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp fremstår med høy slitasje, samt disse har passert normalt forventet levetid.

Piper / ildsteder: Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Det er ikke installert vedovn i boligen på befaringsdag. Det anbefales kontroll av pipe før eventuelt installasjon av vedovn.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskiller er trebjelkelag. Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget. Noe knirk i gulv registreres. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. 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.

Øvrige rom: Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. Det mangler noe ferdigstillelse av rom i form av listverk og diverse flikkarbeid. Det registreres stedvise skader i laminatgulv innvendig.

Vaskerom: Vaskerommet har nye overflater på gulv og vegg. Rommets tettesjikt er ikke eksisterende og det kan ikke forventes at rommet er tett. Det er ikke etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring. Ett vaskerom er ett våtrom, som krever tettesjikt/membran og lik oppbygning som ett bad. Det er ikke etablert avtrekk i rommet. TG 2 på dette. Det er installert vaskemaskin og kran på vegg inne i rommet. Avløp i vegg. Det er etablert lekkasjesikring i rommet.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at benkeplater ikke dekker over alle skrog, og leietaker informerer at benkeplater skal

byttes grunnet feil. Kjøkken er ikke ferdigstilt, da fronter mangler på hvitevarer, samt håndtak på skuffer og skap er ikke montert.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. 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. Mekanisk avtrekk over stekesone. Manglende avtrekk fra vaskerom. TG 2 grunnet dette

7

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Drenering: Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes. Det ble avdekket tilsig av vann/fukt i krypkjeller. Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med koblet glass og 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Det registreres vindu med knust glass på befaringsdag. Dette er planlagt byttet, da det er kjøpt inn nytt vindu til formålet. TG3 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og vinduer med knust glass, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Taktekking og beslag: Yttertak er tekket med eternitt og takplater. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Fuktmerker ble avdekket på taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter. Det registreres værslette beslag utvendig. Det anmerkes mosegrodd tak. Det registreres fuktinntregning på tak. Det kreves spesielle tiltak ved sanering av eternitt plater, da disse inneholder asbest. Det må benyttes verneutstyr og sikkerhetsutstyr ved sanering av asbestholdig materialer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres fuktskader i baderomsplater i dusjsone. Tiltak med utskifting av baderomsplater må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran og tettesjikt på gulv er utført av flislegger og det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført. Membran ble lagt i 2025. På vegger er det baderomsplater. Det ble registrert fuktskader i baderomsplater på vegger i dusjsone. Tiltak må påregnes. Det er svikt i tettesjikt.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Garasje: Garasje er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasje baserer seg på teksten under her. Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Utvendig bekledd med plater på vegger og tak. Det registreres rustskader i vegg og takplater. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Det vil være behov for renovering av garasje.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

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

Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført av elektriker og rørlegger.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Kommentar:

Egenerklæring er ikke utfylt.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

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

Nei

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Blokker, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Det registreres slitte overflater på mur og det registreres stedvise sprekker i murpuss.

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 befaringdagen.

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

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Sprekker og riss i pussede overflater bør overvåkes og vedlikeholdes for å redusere risiko for videre frostsprengning og fuktopptak.

Lokale pusskader og avskallinger anbefales utbedret ved ordinært vedlikehold.

Det anbefales å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann fra grunnmur og kontrollere fallforhold rundt bygningen.

Det anbefales jevnlig kontroll av skjulte konstruksjoner i rom under terreng med tanke på eventuell fuktproblematikk.

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 topplust?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes.

Det ble avdekket tilsig av vann/fukt i krypkjeller.

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med drenering rundt murer og bortledning av overflatevann.

Levetid:

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

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

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

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er luke i mur mot øst, hvor det er mulig å komme seg inn i krypkjeller for inspeksjon.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Foreligger det fuktspærre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Fukt i kryprom registreres.

Bolig er oppført over ringmurer.

Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales.

Det anbefales også å etablere fuktspærre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fuktspærre på grunn i kryprom.

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

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

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Sand, Myr

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er ett tilbygg mot vest etter opprinnelig byggeår.

Det er også utført diverse arbeider med fasader etter opprinnelig byggeår, som utskifting av bordkledning og lignende.

Fasade

Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det registreres råte i enkelte bord på vegg.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur.

Fasader er bekledd med stående og liggende trekledning.

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

Det registreres stedvis råte i kledning.

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

Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

Lufting er begrenset på grunn av musetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Isolering av konstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til isolasjonsverdi.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Skadet kledning må utskiftes. Fasader har behov for omfattende vedlikehold og renovering.

Ved renovering anbefales det og oppgradere isolasjonen i boligen.

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.

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med koblet glass og 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Boligen har isolert ytterdør.

Trekarmsdører.

Balkongdør med 3-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer fra byggeår med koblet glass og 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder.

Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon.

Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise.

Det registreres vindu med knust glass på befaringdag. Dette er planlagt byttet, da det er kjøpt inn nytt vindu til formålet.

TG3 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og vinduer med knust glass, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Det anbefales bytte av vinduer i boligen.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Det er rekkverk kun på deler av balkong. Det mangler rekkverk hvor det er over 50cm til bakkenivå.

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.

Det er rekkverk kun på deler av balkong. Det mangler rekkverk hvor det er over 50cm til bakkenivå.

Det registreres slitasje i overflater av terrassebord og rekkverk.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Det vil være behov for oppgraderinger og vedlikehold av balkongen.

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:

Saltak

Inspisert fra:

På taket, Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

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

Ingen nedsig eller skader er observert.

Det registreres slitasje i takutstikk.

Det ble også registrert fukt i himling i gang på befaringsdag. Undersøkelser må utføres.

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 inispisert?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Det registreres spor etter mus på kaldloft.

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.

Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

Det registreres fuktmerker i undertak.

Det registreres fukt i undertak på befaringdag, ved pipe mot entre. Tiltak med utskifting av takteking og undertak må påregnes.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Boligen har tilbygg etter opprinnelig byggeår. Dette tak er oppført med takplater.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, På selve taket

Taktekking:

Lakkerte stålplater, Eternitt

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

Ja

Kommentar:

Det mangler heldekkende beslag over pipe.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres råte i vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Yttertak er tekket med eternitt og takplater.

Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting.

Fuktmerker ble avdekket på taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter.

Det registreres værslitte beslag utvendig.

Det anmerkes mosegrodd tak.

Det registreres fuktinntregning på tak.

Det kreves spesielle tiltak ved sanering av eternitt plater, da disse inneholder asbest. Det må benyttes verneutstyr og sikkerhetsutstyr ved sanering av asbestholdig materialer.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging av graulerte aluminiumspanner er 30-50 år.
- ⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- ⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- ⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

13**Takrenner og nedløp****TG 2**

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, 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:

Plast

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp fremstår med høy slitasje, samt disse har passert normalt forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av takrenner på sikt.

Levetid:

- ⚠ 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

Gulvet er av betong/avrettingsmasse.

På vegger er det baderomsplater og panel.

I himling er det panel.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er nylig ferdigstilt.

Leietaker har selv stått for deler av oppgradering av våtrommet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Leietaker informerer at det foreligger dokumenter fra rørlegger og elektriker på arbeidene som er utført.

Leietaker informerer at det foreligger dokumenter fra flislegger på membranløsning og flislegging.

Det er leietaker selv som har utført arbeider med våtrommets tettesjikt på vegg.

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:

Våtrommet er ikke ferdigstilt på befaringsdag, det mangler listverk og ferdigstillelse.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

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

Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert noe mindre fall til sluk en kravene på 2,5cm. Det er målt totalt 1,3cm fall fra topp overflateflis ved dør til topp overflate sluk.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det registreres fuktskader i baderomsplater i dusjsone. Tiltak med utskifting av baderomsplater må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

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

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

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

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

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

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

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

Membran og tettesjikt på gulv er utført av flislegger og det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført. Membran ble lagt i 2025.

På vegger er det baderomsplater. Det ble registrert fuktskader i baderomsplater på vegger i dusjsone. Tiltak må påregnes. Det er svikt i tettesjikt.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjnise med dusjgarnityr på vegg

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

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ble registrert skader i baderomsplater på vegg i dusjsone. Det må påregnes tiltak med rivning/utskifting av baderomsplater. Det vil da være naturlig å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**TG 3** **Kommentar:**

Det ble advekket tegn til svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må utføres tiltak med baderomsplater på vegger i dusjsone.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

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

Type pipe:Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt.
Det er ikke installert vedovn i boligen på befaringssdag.
Det anbefales kontroll av pipe før eventuelt installasjon av vedovn.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Noe knirk i gulv registreres.

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

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.

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

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

Det mangler noe ferdigstilling av rom i form av listverk og diverse flikkarbeid.

Det registreres stedvise skader i laminatgulv innvendig.

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet har nye overflater på gulv og vegg.

Rommets tettesjikt er ikke eksisterende og det kan ikke forventes at rommet er tett.

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

Ett vaskerom er ett våtrom, som krever tettesjikt/membran og lik oppbygning som ett bad.

Det er ikke etablert avtrekk i rommet. TG 2 på dette.

Det er installert vaskemaskin og kran på vegg inne i rommet. Avløp i vegg.

Det er etablert lekkasjesikring i rommet.

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

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

Nei

Kommentar:

Kjøkken er nylig renovert og installert i 2023.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at benkeplater ikke dekker over alle skrog, og leietaker informerer at benkeplater skal byttes grunnet feil.

Kjøkken er ikke ferdigstilt, da fronter mangler på hvitevarer, samt håndtak på skuffer og skap er ikke montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales å bytte benkeplate på kjøkken, samt ferdigstille fronter/kjøkken.

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:

Det er nylig lagt opp nytt rør-i-rør anlegg i boligen.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner og varmekabler.

Varmepumpe på stue fra 2010.

Det er muligheter for tilkobling av vedovn på stue/kjøkken.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Berederen er datert 2025 og rommer ca 200 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.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Manglende avtrekk fra vaskerom. TG 2 grunnet dette

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk på vaskerommet.

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår.

Det foreligger dokumenter på utført arbeid. Dette ble fremvist på befaringdag.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæringer fra elektriker på det som er utført i boligen. Disse ble ikke fremvist på befaringdag.

Det er opplyst at disse ligger på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Løse kontakter funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).

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?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

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.

22 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg pulverapparat i boligen på 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 ikke etablert røykvarslere i boligen på befaringsdag. Dette må etableres. TG 3 på dette.

23 Garasje

TG 3 

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

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Garasje er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasje baserer seg på teksten under her.

Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv. Utvendig bekledd med plater på vegger og tak.

Det registreres rustskader i vegg og takplater.


Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Det vil være behov for renovering av garasje.


Kostnadsestimat:


Tiltak mellom 100.000 – 300.000

GRENDAVEIEN 93 - 5057/6/0/40/0/0




Adresse Grendaveien 93, 7165 OKSVOLL	
Dato for energimerking 04.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-307630
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183562525
Gårdsnummer 6	Bruksnummer 40
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 89,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 258,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 264,13 kWh/m²	Totalt levert pr. år 23 507 kWh
---	---



Grendaveien 93, 7165 OKSVOLL



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grendaveien 93, 7165 OKSVOLL



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260034
Adresse	Grendaveien 93		
Postnr.	7165	Sted	OKSVOLL
Selgers navn	Kirsti Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Kausjonerte/lånte for datter og tidligere svigersltn

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika Haldalen soarebsnk

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1 av 9

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fullresteuert

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vegger, tak, dør, montering av baderomsinnredning og sisterner.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer. Viser til dokumenter som blir gitt til takstmann / Nylander.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vegger, gulv, sluk

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble byttet etter forskrifter av rørlegger.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler m / bryter til termostst, spotlys og lysbryter, lys over speil og lysbryter, elektrisk vifte, stikkontakt ved vask.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering. Viser til dokumenter hos Takstmann / Nylander.

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nytt vann system / rør i rør med montert fordelerskap. Alle vannrør er byttet i hele boligen, hvorpå gamle rør er fjernet fra krypkjeller, og lagt opp helt nytt inne i bolig bak vegger / i tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering. Viser til dokumenter hos Takstmann / Nylander.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

Av hvem og når?

Ble kontrollert etter nymontering.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

Beskrivelse:

Lekkasje ved takrenne ved inngangsparti. Ny del er derimot innkjøpt for å kunne tette denne lekkasjen.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere lekkasje fra pipe har blitt tettet med wakaflex tettebånd utvendig på pipe, hvorpå takstmann videre har bekreftet fullstendig tetthet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Beboer (Stefan A. Frantzen) vil tilføye at 1 løs skifer stein på yttertak er festet over en ødelagt takstein for å hindre vanninntak/lekkasje

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk på pipe utvendig. Tettet. 2 stk røykrøruttak er delvis åpne / ikke i bruk. Det er anskaffet 2 blendingslokk og tettelim til dette formålet.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Har blitt tettet en liten avskalling av sement på grunnmur utendørs, men dette var bare overflødig, og ikke noe som gikk på bærende fundamentet.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet ut noen dårlige bærebjelker under terrasse, og alle terrassebord.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Beboer

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk i hele boligen er uskiftet, med unntak av sikringskap. En ny sikring er skiftet ut til moderne sikring. Utskiftninger gjelder alle ledninger, stikkontakter, lysbryter, taklys, varmekabler på bad, baderomvifte, utelys, utekontakten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura / Kvitteringer. Viser til dokumenter hos takstmann.

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har blitt montert tilluftsventiler i vegger og tak, og ventilrør til kjøkkenvifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Beboer

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

Beskrivelse:

Noe bruksendring av rom. Nybygget teknisk rom til VVS og fordeler skap, samt dusjnise, har blitt bygget på bekostning av gammelt WC rom. WC ble da flyttet inn på bad. Det er også blitt bygget opp et lite vaskekott/lagringsrom til vaskemaskin.

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er råte i noen enkelte ytterkledninger og noe på ytre takski på taket

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Har vært en museinvasjon i boligen. Men mus er nå ute av boligen. Eventuelt skadeverk / avføring bak vegger og på loft er ukjent.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

Beskrivelse:

Noen mindre omfattende taklekkasjer enkelte steder, som er lett å utbedre med tettebånd på utsiden av taket, eller nye plater. Ellers tørr garasje. Betonggulv har en større sprekke / fall i ett hjørne, og noen sprekker fremst ved porten.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

Oppgi type rapport:

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport / etterkontroll av tidligere tilstandsrapport i 2025, og verditakst blir utført 1 juni.

Er forholdet utbedret?

Noen forhold fra tidligere rapport i 2025 er utbedret. Viser til ny kommende rapport for ny oversiktsbilde.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ber om at tilstandsrapport og alle dokumenter som blir levert hos takstmann den 1 juni gjennomgås nøye for mer utfyllende informasjon om boligen og de utbedringer som er gjort, og feil / mangler som står oppført der.

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 05.06.2026

Signert av Kirsti Johansen

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Grendaveien 93

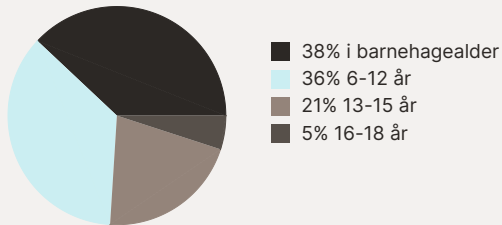
Offentlig transport

🚏 Liakryss Linje 453	9 min 🚶 9.7 km
✈️ Ørland lufthavn	29 min 🚶

Skoler

Vallersund oppvekstsenter (1-7 kl.) 53 elever, 3 klasser	9 min 🚶 7.4 km
Botngård barneskole (1-7 kl.) 274 elever, 18 klasser	11 min 🚶 10.6 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	11 min 🚶 10.7 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	12 min 🚶 11 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	47 min 🚶 55.6 km

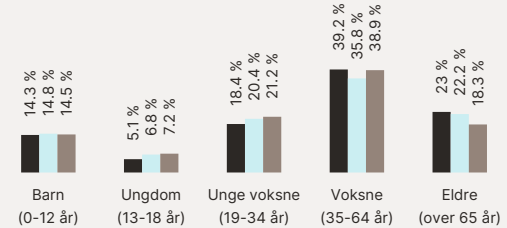
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Aune-oksvoll-...	216	120
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solkysten barnehage Avd Sandnes (1-5 år)	9 min 🚶 23 barn	7.4 km
Kosmos barnehage (1-5 år)	9 min 🚶 75 barn	10.2 km
Bekkfaret barnehage (1-5 år)	12 min 🚶 72 barn	11 km

Dagligvare

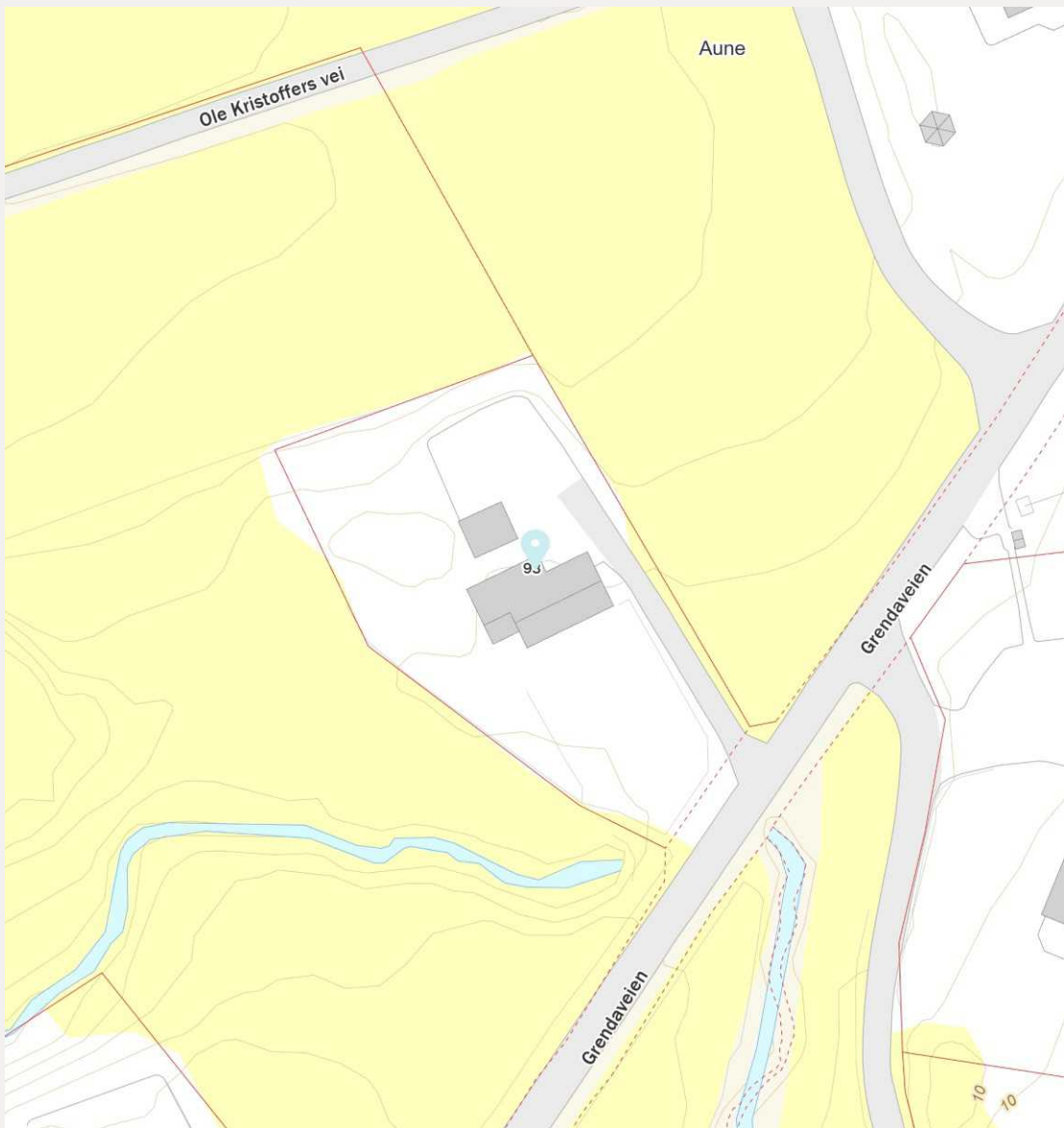
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 7.7 km
Kiwi Bjugn	9 min 🚶

Sport

🏀 Oksvoll oppvekstsenter/skole ball... Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏈 Oksvoll ipl gressbane Fotball	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Fitnesspoint Bjugn	9 min 🚶
🏊 Fosen Trenings- og kampsports...	23 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 2026



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 2026

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 40	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Grendaveien 93, gatenr 1143	Grunnkrets:	405 Aune-Oksvoll-Tørum
Veiadresse:	7165 Oksvoll	Valgkrets:	3 Oksvoll
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9050304 Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.10.2009	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 810,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/6/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/6/40	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.09.2009	Avgiver	5057/6/3	-1 810,5
	Matrikkelført:	02.10.2009	Berørt	1627/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5057/6/1	0,0
			Mottaker	5057/6/40	1 810,5

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grendaveien 93	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	183562525		Antall etasjer:
			1
			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	183608916		Antall etasjer:

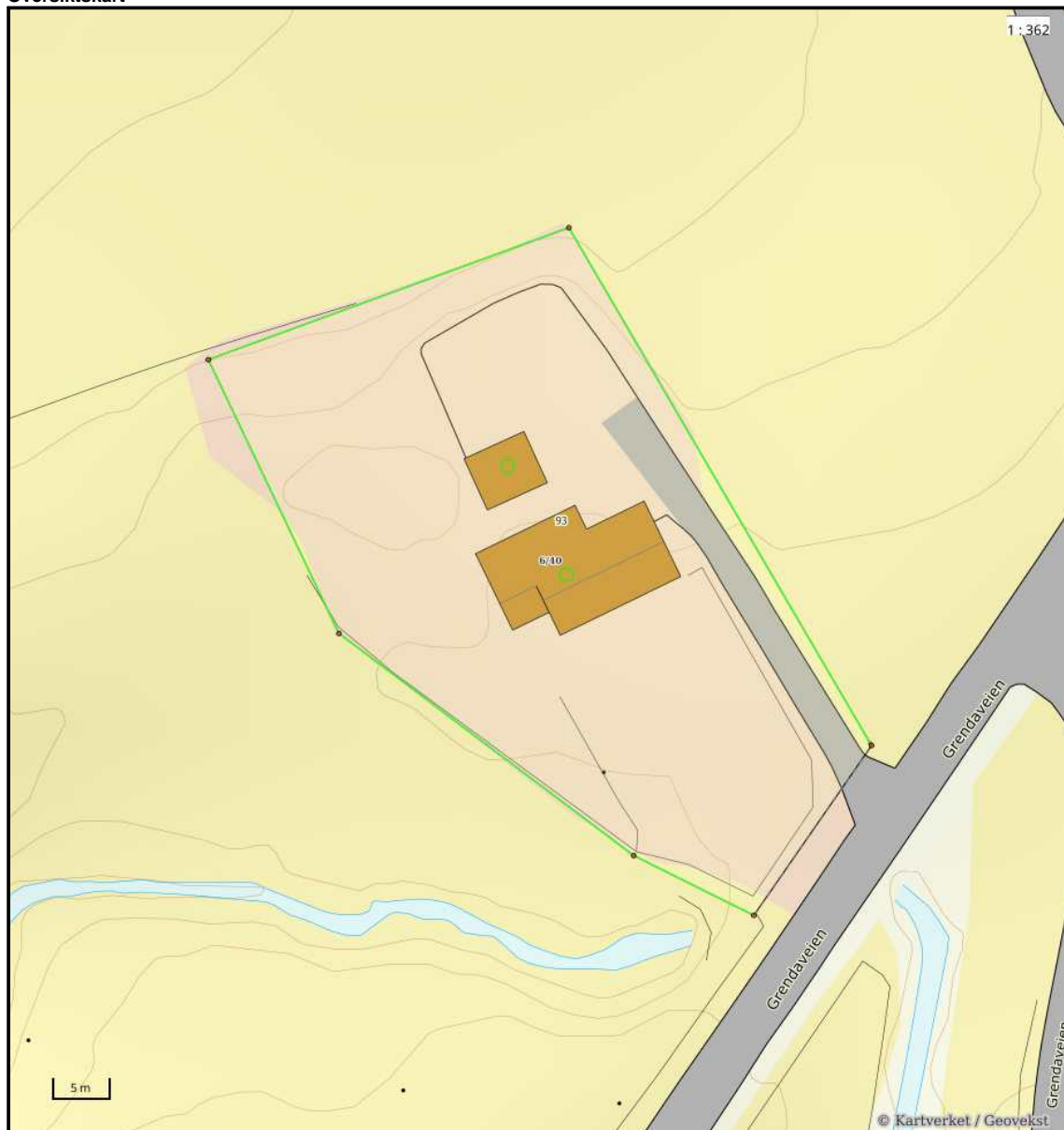
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

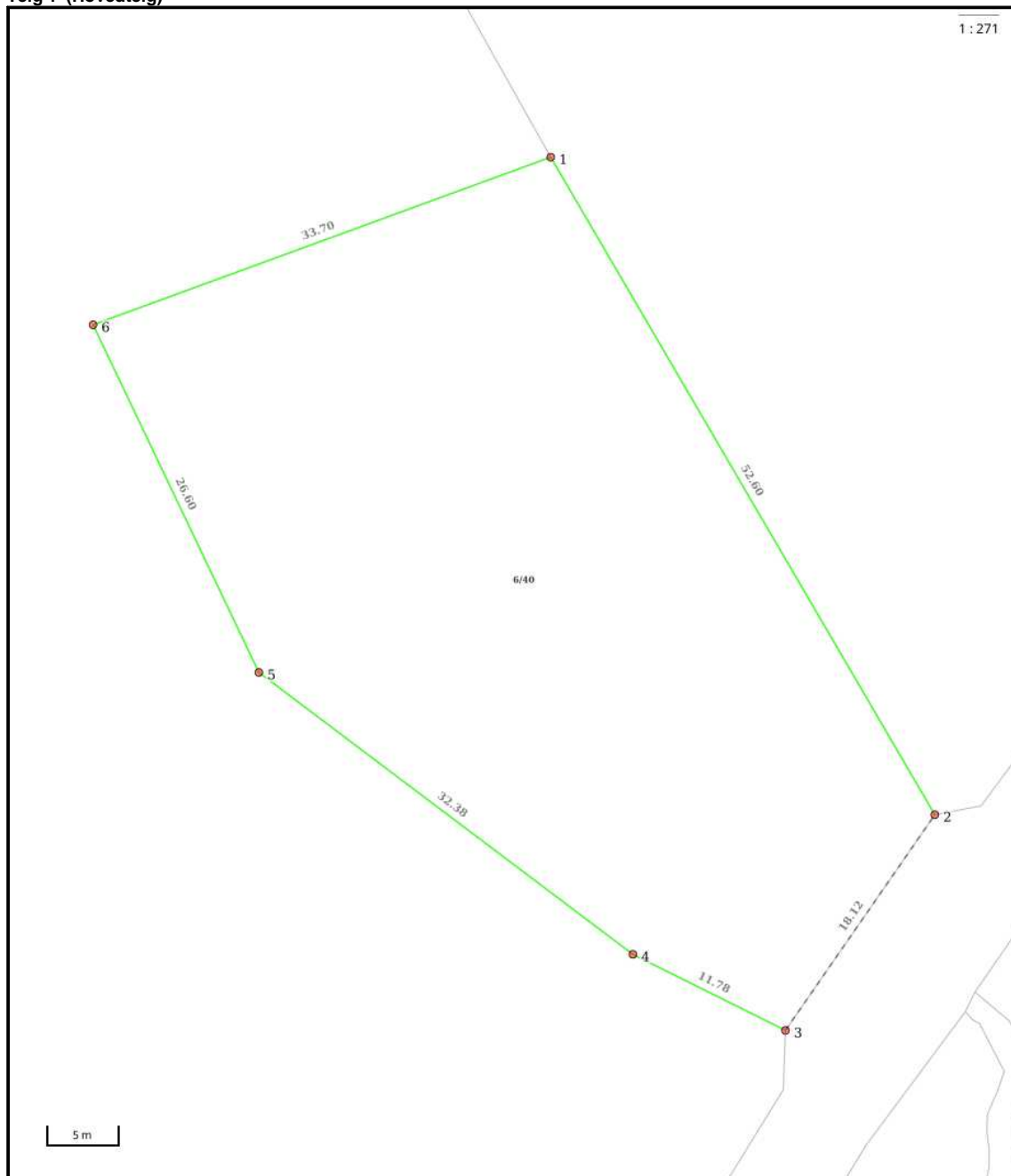
Hjelpelinjer

- | | |
|--|---|
| - - Vannkant | ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | ⋯⋯ 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
- - - - - Fiktiv / Teigdeler
- - - - - Veikant
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 810,50m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 076 118,30	532 695,39	52,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 076 075,60	532 726,10	18,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 076 059,81	532 717,21	11,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 076 064,04	532 706,22	32,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 076 080,99	532 678,63	26,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 076 103,81	532 664,96	33,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

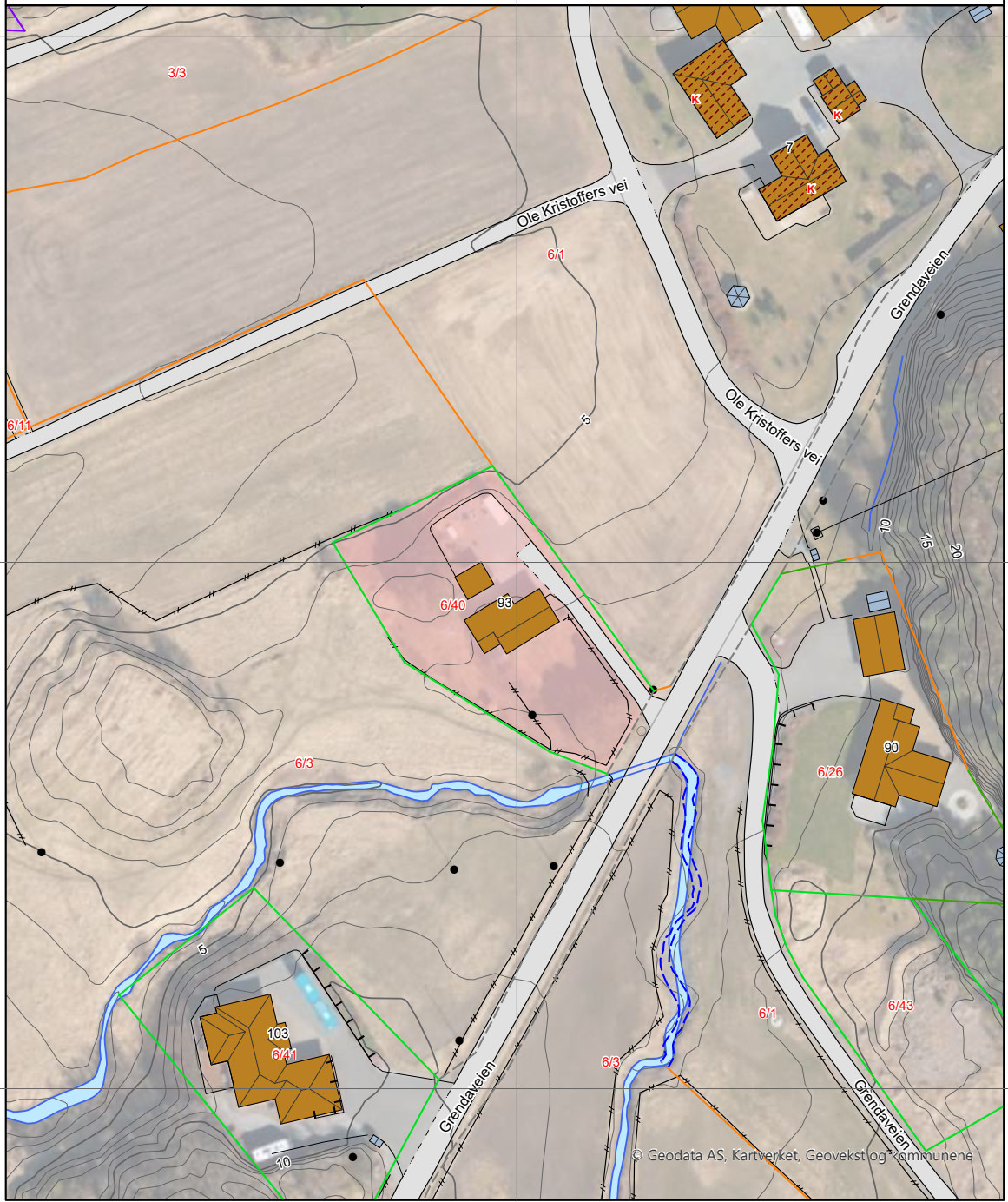
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

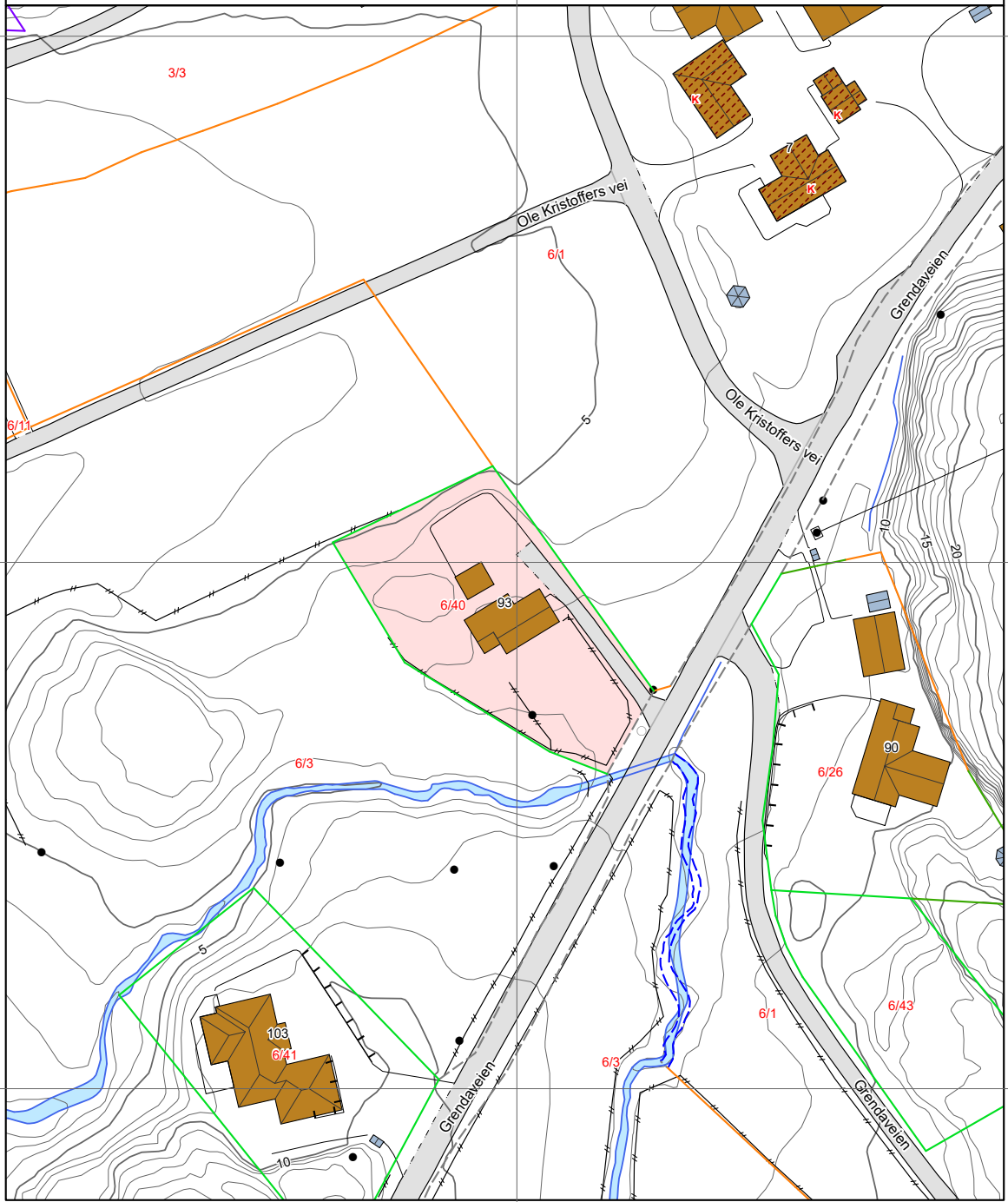


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




0 25 50 m







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















Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseiTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

2019 – 2031

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

Vedlegg 2

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

Innhold

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

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	30
Hensynssoner for fare, sikring og støy	32
§ 12-1 Ras og skred.....	32
§ 12-2 Høyspent	33
§ 12-3 Skytebaner.....	33
§ 12-4 Damanlegg.....	33
§ 12-5 Flomsoner.....	33
§ 12-6 Støy.....	34
§ 12-7 Forsvaret.....	34
§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann.....	34
§ 13 Gjennomføringssoner	35
§ 14 Sone H720_10 Bjugn fjorden.....	35
Andre retningslinjer for saksbehandling	36
Vedlegg.....	39

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, konsekvensutredning og ROS-analyse. Bestemmelsene og plankartet har juridisk virkning og avklarer krav til arealbruken i kommunen for bruk i planprosesser, og ved vurdering av byggesak.

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

Bestemmelsene er i dette dokumentet plassert i grå tekstbokser, og er på den måten adskilt fra retningslinjene.

Bestemmelsenes virkeområde

§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer

Tidligere godkjente reguleringsplaner, bebyggelsesplaner inkl. godkjente strandplaner og disposisjonsplaner, skal fortsatt legges til grunn for kommunens byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge annet ikke er bestemt her i bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran vedtatte reguleringsplaner, der nye hensynssoner er lagt til etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

For noen få områder gis kommuneplanens arealdel forrang. Dette gjelder:

Plan:	Endring:
Del av reguleringsplan for Lysøy gård, plan- id. nr. 16270048, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B6, B20 og B21.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B6, B20 og B21. Hele arealet B6, B20 og B21 må reguleres før utbygging.
Del av reguleringsplan for Stuanes, plan-id. nr. 16270096, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B5.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B5. Hele areal B5 må reguleres på nytt før utbygging.
Del av reguleringsplan for Tussegrend-Storkammen, plan-id. nr. 16270103, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B10.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B10. Hele areal B10 må reguleres på nytt før utbygging.

Reguleringsplan for Myrmo, plan-id: 16270124	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Myrmo og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
Reguleringsplan for Bekkfare, plan-id 16270131	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Bekkfare og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
Reguleringsplan for Trettvika industriområde, plan-id 16270068	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Trettvika og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
«Disposisjonsplan for Varghiet, gnr. 38, bnr. 8, gnr. 41, bnr. 2, 3, 30 og 31 i Bjugn kommune» godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 29.07.1975	Ved motstrid skal disposisjonsplanen vike.
«Disposisjonsplan for del av Varghifjellet gnr. 41, bnr. 75 m/fl. i Bjugn kommune» godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 27.11.1980	Ved motstrid skal disposisjonsplanen vike

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

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

Fellesbestemmelser

§ 2 Plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Grønne verdier

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannsføremster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grønn kantsone bør minimum være 10 meter innenfor byggeområder og 50 meter innenfor LNFR-områder.

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

§ 4 Kulturhistoriske verdier

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge en vurdering av kulturhistoriske verdier. Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen.

Reguleringsplanen skal vise hvilke verdier som skal sikres for ettertiden, og hvordan dette skal oppnås.

Kommunen har ikke full oversikt over hvor synlige og skjulte kulturminner finnes. Dette gjør at den enkelte reguleringsplan må sendes til fylkeskommunen som høringsinstans for behandling og uttalelse. Reguleringsplan med utbyggingsområde i sjø må sendes til NTNU Vitenskapsmuseet, dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom reguleringsplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeider.

§ 5 Strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det i henhold til pbl. § 1-8 forbudt med tiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller av kommuneplanens arealdel.

Langs sjøen er det delvis fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom denne byggegrensen og sjøen gjelder samme bygge- og deleforbud som i plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd.

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

Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformåls grensen for det enkelte utbyggingsområdet.

Dette leddet gjelder ikke for følgende reguleringsplaner:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grønt forvaltningsnivå: Tiltak akseptabelt

Gult forvaltningsnivå: Tiltak mulig

Rødt forvaltningsnivå: Restriktiv til tiltak, streng håndhevelse.

§ 6 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

§ 7 Utbyggingsavtaler

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

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

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler ble vedtatt i 2013, se vedlegg nr. 5. Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regelbundet, og medfører betydelige kostnader blant annet til publisering. Departementet har utarbeidet en veileder som vil bli benyttet ved forhandlinger om utbyggingsavtaler: http://www.regjeringen.no/Upload/KRD/Vedlegg/BOBY/Utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen ønsker å forhandle med utbygger om planens oppfyllelse, og dette er knyttet til kommunens vurdering av søknad om tiltak, må forhandlinger og avtaleslutning følge de materielle og formelle krav som stilles til utbyggingsavtaler. Utbygger kan i unntakstilfelle tilbys innbetaling til fond, til avsetning til fremtidig oppfyllelse av rekkefølgekrav. Dette bør kun tilbys dersom realisering av alle krav fremstår som urimelig tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen må øremerke slike innbetalinger slik at pengene ikke kan benyttes til andre tiltak.

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

§ 8 Jordlova

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan er satt av til utbygging, så lenge omdisponering ikke er igangsatt/gjennomført.

Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i jordlova § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt.

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

Bebyggelse og anlegg

§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse

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

Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, taktype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilpasning kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer. Det siste alternativet er mer utfordrende for den som prosjekterer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

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

§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø

Tiltak ved, i, på, eller nær verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvaliteter i kulturminne/kulturmiljø.

Hensynssone H570_1

Av plankartet fremkommer det en hensynssone for kulturminner ved Bjugn kirke. I denne sonen er det eksisterende enkeltbygninger og bygningsmiljø med verneverdi, som vil bli vurdert ved ethvert nytt tiltak. Ved byggesaksbehandling vil det bli vektlagt at kulturminnene som enkeltobjekter og del av kulturmiljø bør vedlikeholdes, istandsettes og i størst mulig grad bevares. Nye byggetiltak i hensynssonen bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært *underordnet* kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges, dette er særlig viktig i forhold til Bjugn kirke fordi kirkes særstilling som landemerke, både for vegfarende og sjøfarende, bør opprettholdes.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor området, vil det regelmessig bli bedt om at søknaden beskriver hvordan omsøkt tiltak vil virke inn på kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Hensynssone H570_2

Av plankartet fremkommer det en hensynssone for kulturminner ved Hegvik kirke. Hegvik kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer

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

Meldeplikt

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

Forbud mot inngrep

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

Høring og vurdering

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

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

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

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

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

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

§ 9-3 Grøntareal

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

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

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og utomhusopphold regelmessig tilfredsstillende også denne bestemmelsen.

§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote NN 2000 +3,0 meter. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

Naturlige flomveger skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov for det skal det settes av areal til nye flomveger.

Bekker skal i størst mulig grad bevares og/eller tilbakeføres til tidligere naturlig tilstand.

Ved utbygging skal overvann håndteres lokalt innen egen eiendom eller innen planområdet. Ved reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.

Første ledd er tatt med på grunn av forventet havnivåstigning som følge av klimaendringer.

Tredje ledd forutsetter en vurdering av hva naturtilstanden er, og er ikke til hinder for endring dersom endringen vurderes som god etter en samlet vurdering.

Fjerde ledd er ikke til hinder for at overvann ledes bort, for eksempel til infiltrering eller sjøutslipp.

§ 9-5 Lek og utomhusopphold

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet.

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

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

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

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet For planlegging av lekeplasser se: Rikspolitiske retningslinjer for å styrke

barn og unges interesser i planleggingen.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9-6 Parkering

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

1 Boligenhet	> 90 m ²	2 plasser
1 Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
1 Boligenhet	< 50 m ²	1,0 plass
Forretning/kontor	Pr. 50 m ² bruksareal	1,0 plass
Industri/lager/ annen næring	Pr. 100 m ² bruksareal	1,0 plass

Boligenhet er alle typer selvstendige boliger, også fritidsboliger.

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Denne bestemmelsen kan fravikes der at det blir urimelig teknisk utfordrende/kostnadskrevende å etablere innendørsparkering.

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

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

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

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

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

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

§ 9-7 Byggegrenser

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

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

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 3 meter.

Langs Oldenvassdraget er det fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og vassdraget er det forbudt å føre opp spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse. Det skal heller ikke bygges driftsbygninger, mikro- og minikraftverk eller foretas masseuttak mellom byggegrensen og vassdraget.

Avstand måles jf. TEK § 6-3.

Den generelle byggegrense mot riks- og fylkesveier er 50 meter fra senterlinje vei, og byggegrense mot kommunal vei er 15 meter fra senterlinje vei, jf. veglova § 29 andre ledd første og andre punktum. Den som ønsker å bygge nærmere vegen enn dette, må søke om dispensasjon til vegmyndigheten. For fylkesveger og riksveger sendes søknaden til Statens vegvesen.

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

Det er vedtatt en særlig byggegrense mot Oldenvassdraget fordi dette vassdraget inngår i verneplan for vassdrag II og er gitt varig vern.

§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

I alle utbyggingsområder skal arealøkonomi vektlegges i planleggingen, slik at maksimalt arealforbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas. Boligenhet omfatter alle typer boliger, også fritidsboliger.

Bestemmelser om arealbruk i denne paragrafen er bruttotall. At arealutnyttelsen beregnes i forhold til bruttoareal betyr at også areal til vei, anlegg for felles renovasjon, grøntarealer, lekeplasser osv. skal regnes med. Det areal som ikke kan bebygges fordi det er satt av til overordnet grønnstruktur, eller ikke kan bebygges fordi arealet blir avsatt for å sikre vern om kulturminner, skal ikke tas med ved beregning av arealeffektivitet. Hvilke areal som ikke skal omdisponeres/tas med i beregningsgrunnlaget vil avklares i reguleringsprosessen, se § 3 om grønne verdier, § 4 om kulturhistoriske verdier og § 5 om strandsonen.

Uselvstendig boenhet skal ikke medregnes når arealøkonomien skal vurderes.

Område	Forutsetninger
B1 Nessavarden	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet, dvs. minimum 0,714 boenheter pr. daa. Her er det en gravrøys som er automatisk fredet jfr. Kulturminneloven. Det kan ikke bygges på eller ved haugen. Hensynssone for gravhaugen må utformes i samarbeid med fylkesantikvaren i forbindelse med planarbeidet. Mønehøyde for tiltakene rundt må begrenses slik at utsikten fra haugen bevares. Det er kystlynghei og andre naturmangfoldverdier i området, disse kan føre til at areal som kan bebygges blir redusert. Dette må avgjøres gjennom planprosessen.
B2 Ervika	Maksimalt arealforbruk er 1,0 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 1,0 boenheter pr. daa.
B3 Ervika	
B4 Sæter	Maksimalt arealforbruk er 0,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 2,5 boenheter pr. daa. Det skal reguleres og bygges med universell utforming. Dette gjelder både bygninger, anlegg og utomhusområder. Det må reguleres og etableres gode gangtraséer som er universelt utformet.

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

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

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

Område	Forutsetninger
N6 Reitan	<p>Detaljhandel tillates ikke.</p> <p>Området må reguleres før utbygging. Ved dette planarbeidet må planområdet også omfatte det areal som er omfattet av reguleringsplanen for Reitan Næringspark plan-id: 16270126. Av planbestemmelsene må det fremkomme konkrete rekkefølgebestemmelser som sikrer at utbygging ikke kan igangsettes på N6 før boligen som ligger i planområdet blir bruksendret i overenstemmelse med arealformålet eller revet.</p>

Der det er satt av areal til utbygging mindre enn 100 meter fra sjøen er det særlig viktig at det blir vedtatt reguleringsplan før området blir utbygd. I disse områdene er det mange kryssende hensyn som skal ivaretas, og dette gjøres best ved helhetlig planlegging. Planområder vil kunne bli utvidet noe slik at også arealer i sjø blir en del av den reguleringsplanen som skal utarbeides – for å sikre vern av spesielle sjøområder.

§ 9-9 Grad av utnytting

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse	Maksimum BYA 30 %
Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum BYA 40 %
Fritidsboligbebyggelse – Frittliggende	Maksimum BYA 20 %
Fritidsbebyggelse - Konsentrert	Maksimum BYA 30 %
Terrassehus, blokker o.l.	Maksimum BYA 50 %
Nærings/forretningsbebyggelse	Minimum BYA 50 %

Bolig - frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger med inntil to sekundærleiligheter og tomannsboliger med to likeverdige leiligheter. En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner i samme bygningskropp som eneboligen. Sekundærleilighetene sitt samlede bruksareal kan ikke overstige 50% av boligens samlede bruksareal.

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

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

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

§ 9-10 Garasjer

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

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

Der det er en konkret bestemmelse i planen som tillater plassering av garasje/uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, bortfaller denne bestemmelsen for garasjer større enn den aktuelle planen fastsetter.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for areal regulert til fritidsbebyggelse.

Den som ønsker å bygge en større garasje med hjemmel i denne bestemmelsen må forholde seg til plan- og bygningslovens regler om plassering. Kommunen *kan* etter en konkret vurdering jf. pbl. § 29-4 tredje ledd godkjenne plassering nærmere enn 4 meter for garasjer under 50 m². Garasjer som er større enn 50 m² *kan ikke* godkjennes uten konkret nabosamtykke eller dispensasjon fra firemetersregelen.

§ 9-11 Plassering i høyde og plan

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

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

§ 9-12 Universell utforming

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

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

§ 9-13 Støy

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

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

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

§ 9-14 Høyspent

Det er ikke tillatt å føre opp høgspenning kraftlinje i luftkabel nærmere bolig, skole, barnehage eller institusjon enn:

420 kV-800A= 150 meter

300kV-650A=105 meter

132kV-400A= 60 meter

66kV-200A= 30 meter

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

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager eller institusjoner nærmere eksisterende kraftlinjer enn foranstående avstander.

Det tillates ikke etablert andre tiltak beregnet på opphold for mennesker i område med strålingsrisiko. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av restriksjoner i forhold til disse anleggene.

Overstående avstander representerer et prinsipp som innebærer at byggegrense målt i meter settes til utredningsgrense 0,4 mikrottesla (μT) pluss 50 %. Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med denne bestemmelsen, må det søkes om dispensasjon. Søknaden må grunngis, og konkret strålingsrisiko må dokumenteres. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μT . Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

§ 10-1 LNFR-område

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område

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

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

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

Nye tilbygg/påbygg til eksisterende bruksenhet i nærings- bolig og fritidsbebyggelse kan tillates etter ordinær byggesøknad innen disse rammer:

- Tilbygg med bebygd areal inntil 50 m², i inntil to tellende etasjer.
- Påbygg av en tellende etasje, med bruksareal inntil 50 m².

Unntaksbestemmelsen i 2. og 3. ledd kommer ikke til anvendelse dersom:

- Grad av utnytting overstiger BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for den delen av tomta som blir bebygd - avgrenset til 1,4 daa.
- Tiltaket skal plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter.
- Tiltaket skal plasseres nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.

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

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

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

§ 10-3 Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i LNFR-område

Tiltak i overensstemmelse med arealformålet kan oppføres i 100-meterbeltet langs sjøen, eller nærmere sjø enn særskilt fastsatt byggegrense, dersom det plasseres i forbindelse med eksisterende tun/bebyggelse og ikke kommer nærmere sjø, vann og vassdrag enn eksisterende bygninger i tunet.

Bygninger eller andre tiltak som er nødvendig for dyrevelferd, tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen på strekningene Engsnæs - Djupfest, Valsøya og alle øyer uten fastlandsforbindelse, med unntak av Husøya på Tarva. Slike tiltak kan ikke ha større bebygd areal enn 20 m² og ikke være høyere enn 2,5 meter. Det kan maksimalt settes opp ett tiltak pr. km strandlinje.

§ 10-4 Massedeponi og annen vesentlig terrengheving

For vesentlig terrengheving, nye massedeponi og utvidelse av eksisterende massedeponi kreves det detaljplan før tiltak, jf. § 2.

Plankravet gjelder alle massedeponi for urene masser, samt for all innfylling av rene masser der samlede volum er over 10 000 m³.

For innfylling/deponering av rene masser mellom 0-10 000 m³ skal plankrav vurderes ved ustabil grunn, deponi mindre enn 100 meter fra sjøen eller 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring og andre sårbare områder, eller dersom deponiet vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelsene.

Omdisponering av masser internt på den enkelte eiendom eller det enkelte anleggsområdet er ikke omfattet av denne bestemmelsen.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om driftsplan og massenes plassering i høyde og plan. Driftsplanen for anlegget skal være konkret og ha bestemmelser om innfyllingsretning, anleggsperiode, arbeidstider, anleggets avslutning og vurdering av avbøtende tiltak for omgivelsene med hensyn til ulempe fra støv og støv.

Det er ikke satt av områder for massedeponi i kommuneplanens arealdel, denne bestemmelsen gjelder der massedeponi skal reguleres i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, samt der annet vesentlig terrengarbeid ikke er i strid med arealformålet.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon fra plankravet for terrengarbeider/deponi vil tiltakets samlede fordeler/ulemper, kompleksitet, størrelse og varighet bli vurdert. Søknader om dispensasjon for terrengarbeider/deponi i tettbebygd strøk samt for terrengarbeider/deponi av urene masser vil bli underlagt en meget streng vurdering. Terrengarbeider som berører mer enn 10 daa og/eller der terrenget heves med mer enn 3 meter vil bli underlagt en streng vurdering.

§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng

For vesentlig senking av terreng, nye masseuttak samt utvidelse av eksisterende masseuttak kreves det detaljplan før tiltak, jf. § 2.

Plankravet gjelder alt masseuttak som krever konsesjon jf. mineralloven § 43.

For uttak som ikke krever konsesjon jf. mineralloven § 43 skal plankravet *vurderes* ved ustabil grunn, der uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelsene.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om drift og ferdigstillelse.

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

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

Driften

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

Mineralloven

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

Planarbeid og byggesak

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

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

- Massenes kvaliteter og egenskaper

- Avstand til markedet og transportmulighet til markedet
- Forurensing, inkludert støy og støvproblematikk
- Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg
- Driftstider
- Driftsperiode
- Bunnkote for uttak av løsmasser
- Toppkote for deponerte masser
- Høyde og form på ferdig terreng
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Etterbruk
- Søknadsplikt
- Ansvarsretter
- Relevante særlover

Sjø og vassdrag

§ 11-1 Kystverket

Tiltak i sjø inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering før søknaden kan avgjøres av kommunen.

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

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

Sone A: Lokalitet spesielt avsatt til akvakulturanlegg.

Sone NFFFA-1: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg må vike.

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

Sone NFFFA-3: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg må vike. Akvakulturanlegg for laksefisk tillates ikke.

Sone NFFF: Her tillates ikke akvakulturanlegg. Andre tiltak i NFFF-område skal underlegges streng vurdering før tillatelse til tiltak eventuelt kan gis.

Sone A: Akvakultur.

Sone NFFFA: Naturområde, friluftsområde, fiske, ferdsel og akvakultur.

Sone NFFF: Naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel.

Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven og eventuelle andre særlover som er relevante i det enkelte tilfelle. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte akvakulturanlegg som er i *overenstemmelse* med arealformålet vil bli vurdert av konsesjonsmyndigheten, etter at søknaden har vært på høring og kommunen har levert forhåndsvurdering av plasseringen.

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

For de enkelte områdene er følgende lagt til grunn:

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

3. **Gjæsingen.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, reketråling, tidligere skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
4. **Tristein.** Viltinteresse - sjøfugl, fiske med garn, gammelt skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
5. **Vallersund – Rømmesvika - Lysøya.** Lysøysund har utviklet seg til å bli et kystkultursenter og turistsenter. Dette medfører stor ferdsel og utnyttelse av arealet til friluftsmål. Lysøysund må beholde og utvikle sitt særpreg. Rømmesvika er utpekt som særlig viktig kulturlandskap. Det er mange og til dels konkurrerende interesser i dette området: Fiskeriinteresser, oppdrettsvirksomhet, friluftsliv, ferdsel, båttransport, mv. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som A-områder dvs. at akvakultur er prioritert i dette området. Bunnkultur/havbeite er tillatt.
6. **Koet.** Friluftsliv og ferdsel. På grunn av sin betydning som fornminne- og friluftsområde må det tas spesielt hensyn til estetikk i forbindelse med utsetting av anlegg på disse lokalitetene. Bunnkultur/havbeite er tillatt.
7. **Valsfjorden.** Viktig fiskeriområder med garn og snurrevad. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som akvakulturområder. Havbeite/bunnkultur tillates ikke pga. fiskeriaktivitetene på dette relativt avgrensede området.
8. **Tarva.** Naturvern, svært viktig viltområde i forbindelse med viltkartlegging for Bjugn pga. fuglelivet, friluftsliv, ferdsel, militært øvingsområde m/sikringssone. Bunnkultur/havbeite kan tillates.
9. **Bjugn fjorden.** Fiskeinteresser utover fjorden fra Bjugnholmen. Bjugnholmen inngår i verneplan for sjøfugl. Havbeite/bunnkultur kan tillates.
10. **Stjørnfjorden/Nordfjorden.** Nordelva naturreservat, fiske. Lakseførende elv. Bunnkultur/havbeite kan tillates.

Når tiltak i disse områdene skal vurderes må alle kjente årsaker til vern vurderes. Denne listen er ment som en huskeliste og den er ikke uttømmende.

Bjugn kommune ønsker i størst mulig grad at eksisterende lokaliteter for akvakultur kan videreføres, på tross av nye hensynssoner pga. Forsvaret.

Småbåthavner m.v.

Småbåthavner er vist i plankartet. Disse havnene kan opprettes, opprettholdes og utvikles i henhold til arealformålet. Dette forutsetter regulering/byggesaksbehandling på vanlig måte. Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det konkret avgjøres hva som skal vurderes/dokumenteres i søknaden for det enkelte tiltak eller i forbindelse med den enkelte reguleringsplan. Det vil regelmessig bli etterspurt detaljert dokumentasjon for forhold som sårbarhet med hensyn til forurensing, atkomst, parkering, naustplass, opplag, utrustning for båthåndtering, moloer,

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

Hensynssoner for fare, sikring og støy

§ 12-1 Ras og skred

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

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

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

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

§ 12-2 Høyspent

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

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

§ 12-3 Skytebaner

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

§ 12-4 Damanlegg

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

§ 12-5 Flomsoner

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

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

§ 12-6 Støy

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

§ 12-7 Forsvaret

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

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

Innen sone for brann og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ikke tillatt med tiltak jfr. plan- og bygningsloven § 1-6 uten særskilt tillatelse fra Forsvaret.

§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann

Sikringssoner for drikkevann er markert i plankart for Barsetvatnet H110_1, Olaklova H110_2, Hjørnlivatnet H110_3 og Fusslitjønnna H110_4. I disse sonene skal det ikke tillates noen form for tiltak som kan medføre risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Hensynet til drikkevannskildene ivaretas med en meget restriktiv holdning til nye tiltak. Kommunen kan ikke vurdere søknader om tiltak i disse områdene før tiltakene er vurdert av vannverkseier.

Arealet i sikringssona omkring Barsetvatnet er klausulert. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak i strid med klausulering, uten at vannverkets eier samtykker til tiltaket.

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

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

Til §§ 12-1 – 12-8

Disse sonene viser konkrete risiko som er identifisert. Det må fremkomme av planbeskrivelse, og eventuelt av byggesøknad, hvordan konkret risiko er vurdert i planarbeidet og/eller ved prosjektering av tiltak.

Se for eksempel:

Om boliger nær høyspentanlegg:

<http://www.nrpa.no/dav/701db8d48e.pdf>

Om flom og skred:

<http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Arealplaner-i-fareomrader/>

<http://www.skrednett.no/>

§ 13 Gjennomføringssoner

I gjennomføringssoner for felles planlegging H810_1 Oldenbukta, H810_2 Steinvikbukta og H810_3 Sandensvågen tillates ingen nye tiltak før det enkelte område er helhetlig regulert. Dette plankravet omfatter også de områdene i disse hensynssonene som i dag er omfattet av gjeldende reguleringsplan.

Disse gjennomføringssonene er vedtatt for å få til helhetlig planlegging av småbåthavner og tilleggende tjenende funksjoner. Ved søknad om dispensasjon fra plankravet vil hver enkelt søknad bli konkret vurdert. Mindre byggearbeider innenfor de fysiske rammer av bestående bygning/anlegg vil regelmessig bli møtt med en mindre streng dispensasjonsvurdering, forutsatt at den bestående bygning/anlegg er lovlig oppført og i overensstemmelse med arealformålet i reguleringsplanen/arealformålet i kommuneplanens arealdel.

§ 14 Sone H720_10 Bjugn fjorden

Oppstart av arbeid med marin verneplan ble varslet av fylkesmannen 26.06.2017, og er annonsert jf. naturmangfoldloven § 42. Kommunen som byggesaksmyndighet kan uten videre avslå en søknad om tillatelse til tiltak i det området som er omfattet av verneforslaget (hensynssonen) frem til sak om verneplan er avsluttet, dette følger direkte av naturmangfoldloven § 44. Enhver søknad som berører planområdet vil bli oversendt til fylkesmannen for vurdering før vedtak i byggesak blir fattet. Alle vedtak oversendes også til fylkesmannen med opplysning om klagefrist.

Andre retningslinjer for saksbehandling

Samarbeid: Kommunen har en generell plikt til å samarbeide med andre myndigheter der deres saksområder blir berørt, jf. pbl. § 1-4 2.ledd. Dette betyr at det ofte må innhentes uttalelser fra annen myndighet som en del av saksforberedelsen.

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

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

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

Hensynssoner hjemlet i pbl. § 11-8 c, er basert på kunnskap om natur, landskap og kulturverdier som må ivaretas ved planarbeid og/eller byggesak.

Natur, kulturlandskap og landskapsverdier

Landskapets særpreg skal i særlig grad søkes bevart ved:

1. Tarva, se hensynssone H550_1 - H550_6 i plankart.
2. Koet/Nord for Koet, se hensynssone H550_7 og H550_8 i plankart.

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

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

Se om det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Tarva i Naturbasen:

<http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/asp/faktaark.asp?iid=KF00000002>

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

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

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Nessavarden Sone: H730_1	Kulturminner fra middelalderen. Automatisk fredet, jfr. kulturminneloven § 4. http://lovdata.no/all/tl-19780609-050-002.html#4
Nes gamle kirkegård Sone: H730_2	
Jøssund gamle kirkegård Sone: H730_3	
Valseidet Sone: H730_5	
Seter Sone: H730_7	
Lysøya Sone: H730_8	
Vallersund handelssted Sone: H730_4	5.8.1974 fredet ved vedtak av Det Kongelige miljøverndepartement. Se sammenfatning av vernestatus i vedlegg 1.

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

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

Utslippstillatelser

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

- Gul sone er vurdert som ordinær sjøresipient og nødvendig utslippsdyp er satt til NN2000 kote ÷10.
- Grønn sone er sjøresipient med muligheter for avvik. Utslippsdyp er satt til NN2000 kote ÷10 til ÷3. Avvik fra NN2000 kote ÷10 kan skje etter konkret vurdering av:
 1. Dybdeforhold.
 2. Omfang av utslipp.
 3. Strømforhold.
 4. Langgrunt? Ledning i sjø lenger enn 100 meter?
 5. Andre aktiviteter.
- Rød sone er følsom sjøresipient, der utslipp normalt ikke tillates.

Forskrift om tømning av slamavskillere har i § 6 blant annet konkrete bestemmelser om krav til kjørbar veg, snuplass m.v, se:

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

Vedlegg

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



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

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

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

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

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

Dette dokumentet presiserer fredningens omfang innenfor lovens rammer.

Omfanget av fredningen

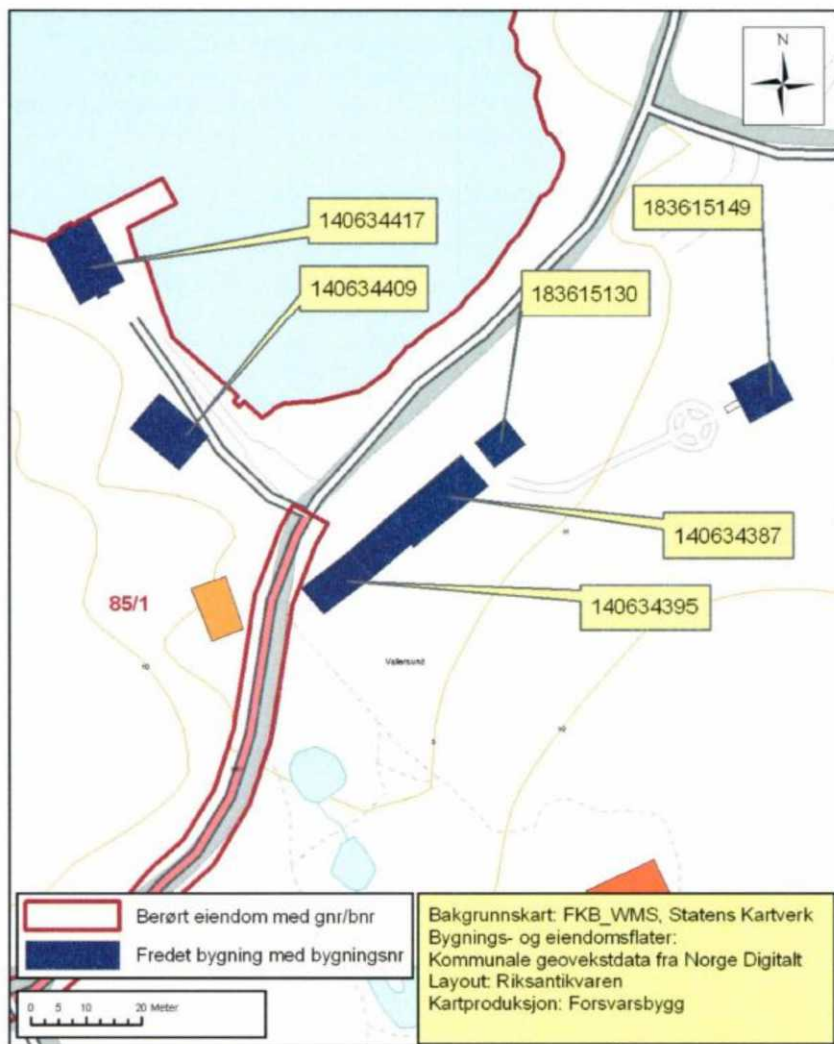
Fredningen omfatter følgende bygninger:

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

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

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

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



Formålet med fredningen

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

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

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

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

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

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

Følger av fredningen

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

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

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

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

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

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og evt. på hvilke vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk.

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det er imidlertid anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminneloven § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

Oslo, 15. desember 2010

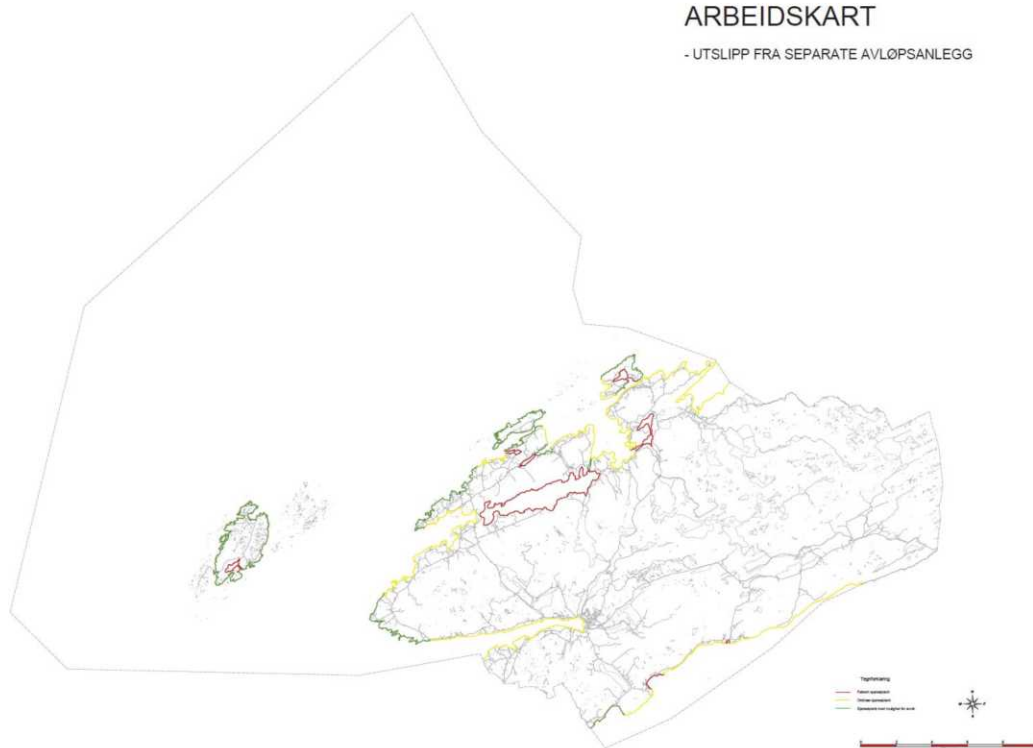
Jørn Holme



Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819


ARBEIDSKART

- UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG



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

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

	<p style="text-align: center;">Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats</p> <p><i>Dokumentnummer:</i> <i>Versjon: 2017-01</i> <i>Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef</i></p>										
<p>Røyk-ventilasjon</p>	<p>Røykventilasjon skal kunne styres av brannmannskap og være plassert på inngangsplan i trapperommet. Installasjonen skal være godt merket og også angitt på orienteringsplan i angrepsvei.</p>										
<p>Tilgjengelighet frem til bygningen:</p>	<p>Det skal være tilrettelagt for kjørbare adkomst helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i bygningen. For mindre bygg i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det aksepteres avstand på inntil 50 m fra vei til bygg. Ved større bygninger bør det være adkomstvei for kjøretøy rundt hele bygningen.</p>										
<p>Merking og informasjon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alle branntekniske installasjoner skal merkes. - Risikoområde som farlig vare etc. skal merkes. - Detektorer skal merkes med detektornummer. - Orienteringsplaner skal plasseres ved hovedangrepsveg, være i A3 eller A4 format, laminert og inneholde: <ul style="list-style-type: none"> o Brannseksjonering (A 30 eller bedre, konstruksjonens brannmotstand bør fremgå) o Detektorer og manuelle meldere (med nummer). o Sprinkleranlegg og andre slokkeinstallasjoner: o plassering av og adkomst til sprinklersentral/ventil dekningsområde o Røykventilasjon (plassering av røykluker/vifter og betjeningspanel) o Tekniske rom, heismaskinrom og ventilasjonsrom o Stigeledninger o Rømningsstrapp/rømningsveier markeres i grønn gjennomsiktig farge o Lagring/bruk av farlig stoff o Høyrisikoområder markeres med farge og beskrivende tekst o Eventuelle andre forhold/installasjoner som er vesentlige for slokkeinnsatsen o Oversikt over kontaktpersoner ved objektet. - Branntekniske installasjoner som kan betjenes av rednings- og slokkemannskaper må være tydelig merket og være utstyrt med betjeningsinstruks 										
<p>Tekniske data for brannvesenets kjøretøy</p>	<p>Retningsgivende tall for FBRT sine kjøretøy er gitt i tabellene nedenfor.</p> <table border="1" data-bbox="473 1506 1144 1666"> <tr> <td>Oppstillingsplass for høyde-redskap (brannbil m/lift)</td> <td>8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.</td> </tr> <tr> <td>Stigning , maks</td> <td>1:8 (12,5 %)</td> </tr> <tr> <td>Fri kjørehøyde</td> <td>4,0 m</td> </tr> <tr> <td>Min kjørebredde, min</td> <td>3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Svingradius</td> <td>13 m</td> </tr> </table>	Oppstillingsplass for høyde-redskap (brannbil m/lift)	8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.	Stigning , maks	1:8 (12,5 %)	Fri kjørehøyde	4,0 m	Min kjørebredde, min	3,5 m	Svingradius	13 m
Oppstillingsplass for høyde-redskap (brannbil m/lift)	8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.										
Stigning , maks	1:8 (12,5 %)										
Fri kjørehøyde	4,0 m										
Min kjørebredde, min	3,5 m										
Svingradius	13 m										



Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

Dokumentnummer:

Versjon:2017-01

Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef

	Biltype	Totalvekt	Aksel-trykk	Punktbelastn. støttebein
	Mannskapsbil :	15 tonn	9 t	
	Høyderedskap, brannlift	27,5 t	20 t	7,8 kg/cm ²
	Tankbil	32 t	9 t	

Høyderedskap:	<p>FBRT har brannlift stasjonert på Brekstad. Rekkeviddediagram er angitt i egen tabell. Det er ikke høyderedskap i kommunene Bjugn, Åfjord og Roan. Det er ikke vakt på brannlift og den kan ikke inngå som alternativ rømningsvei iht PBL's bestemmelser.</p> <p>Manuelle stiger har arbeidshøyde under optimale forhold på inntil 8,5 m</p>
Samband	<p>I bygninger hvor det ikke er dekning for digitalt nødnett kan bygningseier pålegges å installeres utstyr for dette slik at fullt radiosamband kan oppnås med brannvesenets utstyr.</p>
Sist revidert:	<p>2. mai 2017 Brann og Redningssjef Johan Uthus</p>



Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

Dokumentnummer:
Versjon:2017-01
Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef

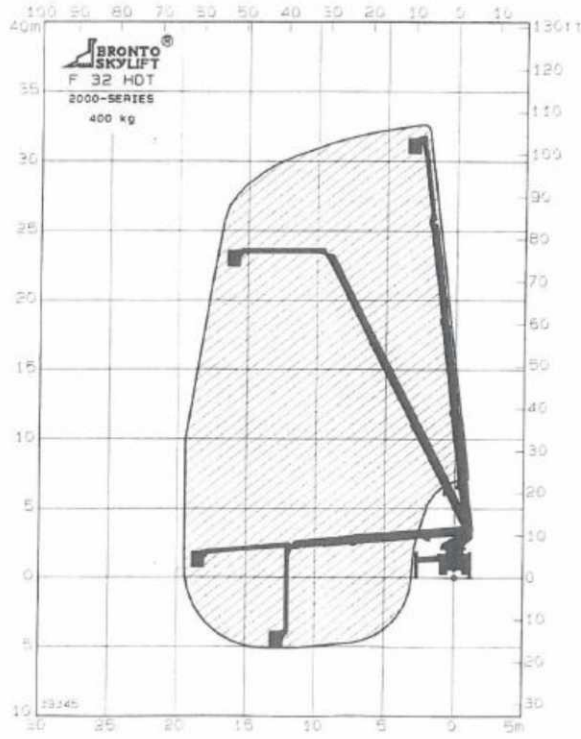


4HDTE

BRONTO SKYLIFT F 32 HDT 2000

TYÖALUEKAAVIO
RÄCKVIDDSDIAGRAM
ARBEITSDIAGRAM
OUTREACH DIAGRAM

TECHNICAL DATA	
Safe working load	400 kg
Max. permitted wind speed	14 m/s
Typical min. SWL	20.0 ton
Outrigger width and length c/c	
- normal jacking	5.4/5.85m
- one side jacking	3.8/5.85m
Calculation code	





Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

Dokumentnummer:

Versjon:2017-01

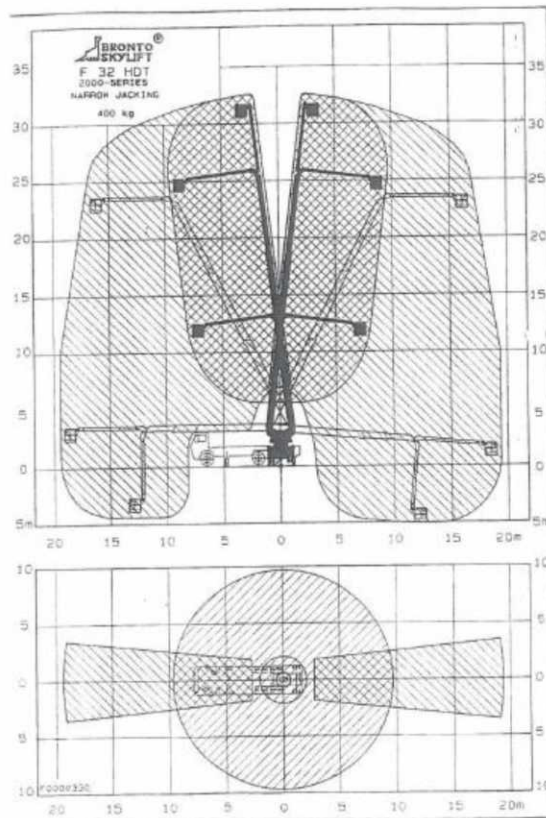
Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef



BRONTO SKYLIFT F 32 HDT 2000, SMALA MANÖVRERING

TYÖALUEKAAVIO
RÄCKVIDDSDIAGRAMM
ARBEITSBEREICHDIAGRAMM
OUTREACH DIAGRAM

	TECHNICAL DATA
SAFE WORKING LOAD	400 kg
MAX. DEFLECTED WITH SERVO	14 m/s
TYPICAL MIN. SWM	22 C len
OUTRIGGER WIDTH AND HEIGHT E/F	21275 85 m
CEILING/STATION CODE	1100



Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Bjugn kommune jf plan og bygningsloven §17-2

1. Geografisk avgrensning:

Vedtaket om bruk av utbyggingsavtaler skal gjelde hele kommunen.

2. Aktuelle kommunale dokumenter:

Følgende kommunale dokumenter kan gi føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet og infrastrukturtiltak som hovedveier, hovedanlegg vann og avløp, energi og grøntstruktur:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Økonomiplaner
- Kommunale tekniske standarder til infrastruktur

3. Forutsetninger om avtaleinngåelse:

- *Teknisk og annen nødvendig infrastruktur:*
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging, oppgradering eller tilpasning av offentlig infrastruktur. Slik nødvendig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, grønnarealer, lekepasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, støyskjerming og kabelanlegg for el, fjernvarme, tele, data og tv. Utbyggingsavtale kan også innholde avtale om infrastruktur som er direkte knyttet til planlagt utbygging, utenfor planområdet.
- *Boligsosiale tiltak:*
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i området, største og minste boligstørrelse, bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene.

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

- *Innenfor avgrenset utbyggingsområde:*
 - Utbygger dekker alle planleggings- og utbyggingskostnader av teknisk og annen nødvendig infrastruktur.
 - Infrastrukturen skal opparbeides til den enhver tid gjeldende kommunale standard eller i henhold til krav gitt av den respektive etat.
 - Utbygger dekker grunnverv til alle anlegg som skal overtas av kommunen eller andre offentlige organer, dette inkluderer omkostninger i forbindelse med eiendomsoverdragelse.
- *Utenfor avgrenset utbyggingsområde:*
 - Kostnadene til ekstern infrastruktur vil fordeles ut fra hvor stor andel av tiltaket den aktuelle utbyggingssaken har i det overordnede tiltaket.

5. Gjennomføring av utbyggingsavtaler

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

Kommune: Ørland

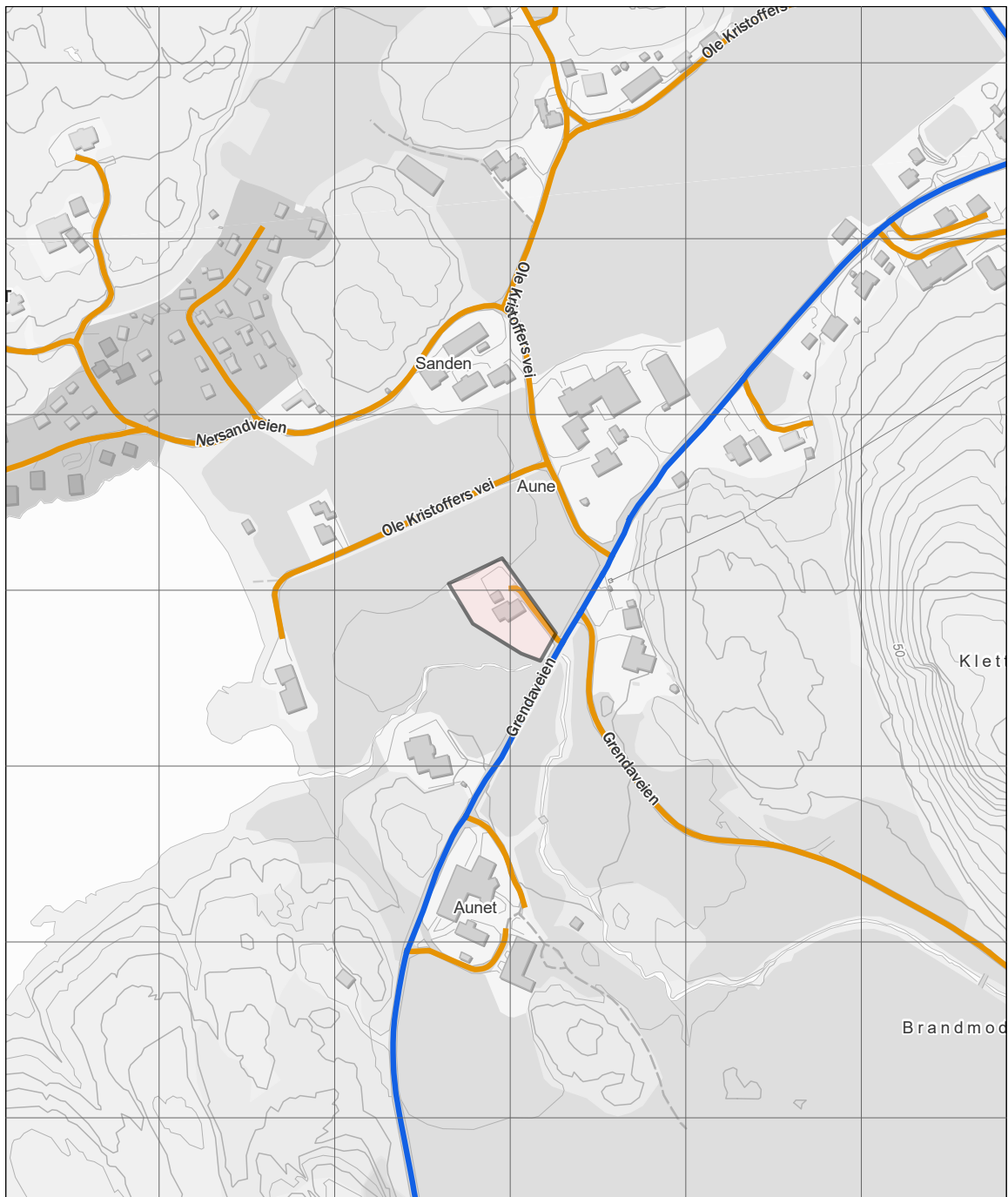
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/40/0/0

Adresse: Grendaveien 93, 7165 OKSVOLL





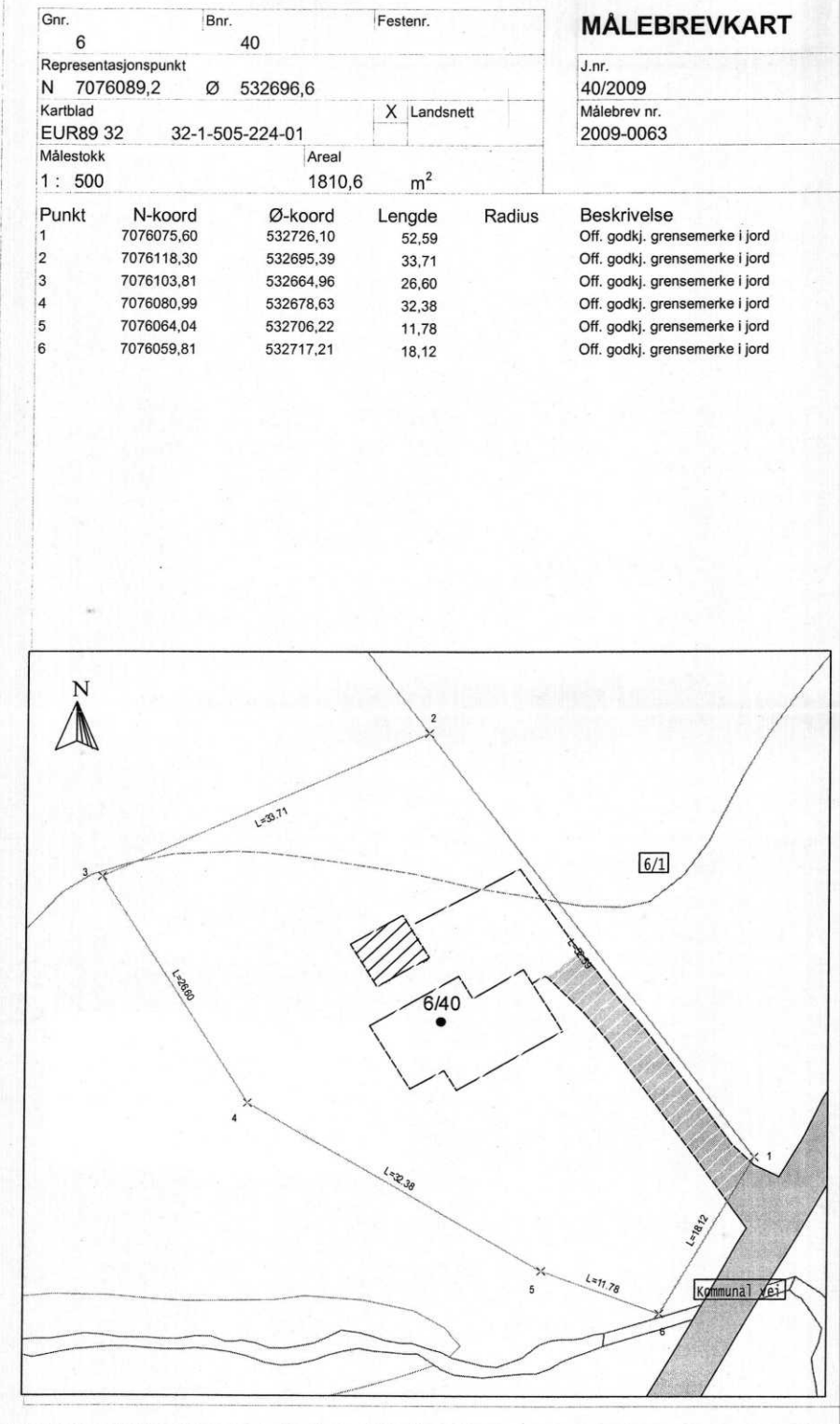
Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08/04/2026



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

Kommune  1627 Bjugn kommune		MÅLEBREV <input type="checkbox"/> med grensejustering J.nr. 40/2009 Målebrev nr. 2009-0063 Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 6	Bnr. 40	Festenr.
	Bruksnavn / adresse		
Areal	1810,6	m ²	
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	14.09.2009		
Rekvirent	Ola Aune		
Bestyrer	Geir Øyvind Hassel		
Forretning	Fradeling av parsell fra gnr.6, bnr.3, Aune.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjugn	23.9.2009	<i>Kristin Standahl</i> Kristin Standahl	<i>Geir Øyvind Hassel</i> Geir Øyvind Hassel
GAB Registreringsstempel			
		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Kart- og delingsloven § 4-2 Dagbokstempel	
		 Doknr: 714903 Tinglyst: 25.09.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
GEMINI			



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁶⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato, sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Ole Standahl</i> <i>Turid Hegge</i>	OLE STANDAHL TURID HEGGE

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v.⁷⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Utsteders underskrift ⁸⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Ola Aune</i> <i>Randi Aune</i>	Aune Ola Aune Randi
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Fødselsnr.	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge	
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Martin Vatn</i>	Martin Vatn 7310 Agdenes
Adresse	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Gunn K. Nesset</i>	GUNN K. NESSET
Adresse	
Transport av festeretten godkjennes.	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato: <i>3/12-09</i>	Utstederens underskrift: <i>Ola Aune Randi Aune</i>
----------------------	--

Vi bekrefter at denne
 tjenst er identisk med
 originalen.
 SØRLAND SPAREBANK



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 eieendom (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, varmpumper 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/avgrenskingskabel 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 kontraktsgnering 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.

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: 69260034

Adresse: Grendaveien 93, 7165 Oksvoll

Betegnelsen: Gnr. 6, Bnr. 40, 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.

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 05.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

