Lorentz Skankes vei 1

NYLANDER & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Lorentz Skankes vei 1

6

Nøkkelinformasjon

23

Plantegninger

26

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til Skankegrenda og Lorentz Skankes vei nr 1

Velkommen til

Lorentz Skankes vei 1



Fasade

Lorentz Skankes vei 1

Prisantydning	3 300 000
Omkostninger	83 590
Totalpris	3 383 590

Bruksareal	196 m²
BRA-i	167 m²
BRA-e	29 m²
TBA	14 m²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 162 m²
Byggeår	1969





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Postboks 40, 7129 Brekstad



Stor og romslig gang med skyvedørsgarderobe



Her er det godt med plass



Bad



Her er det også meget romslig



Godt med plass til både vaskemaskin og tørketrommel



Hovedsoverom



Soverom 2



Inn kommer man til stue og kjøkkken



Lyst og koselig kjøkken



Integrerte hvitevarer



Og plass til et lite frokostbord



Spisestue. Direkte utgang fra kjøkken.



Herfra er det også utgang til veranda og hage



Veranda



Spisestue



Stue. Vedovn som er godt å ha på ekstra kalde vinterdager.



Stue. Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i rommet.



Trapperom



Kjellerstue



Kjellerstue



Kjellerstue



Soverom



Soverom



Hage



Inngangsparti



Hage



Hage

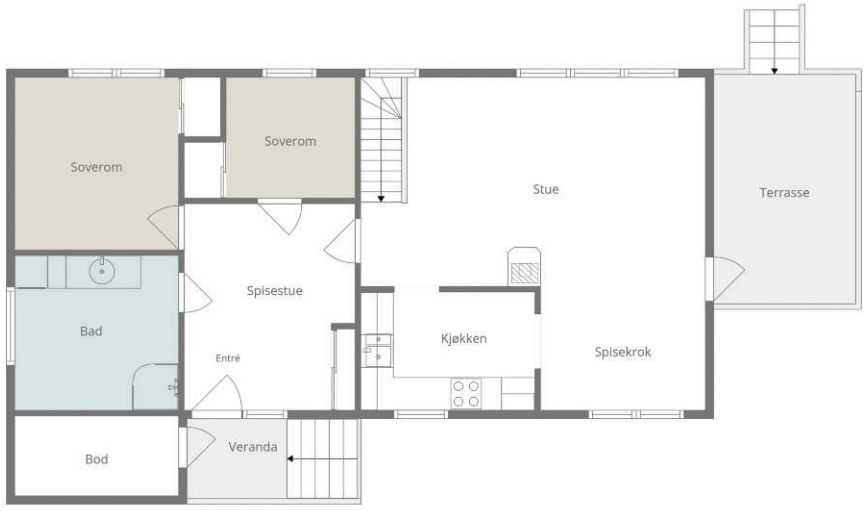


Garasjeanlegg. Garasjen i midten medfølger eiendommen



Plantegning

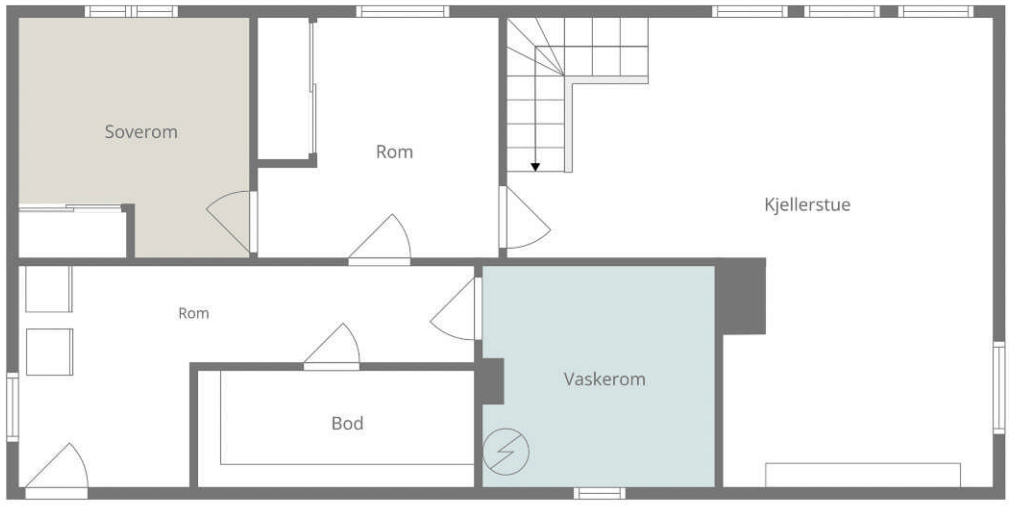
1. etg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 196,0 m²
• BRA-i: 167,0 m²
• BRA-e: 29,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

Beskrivelse
Velkommen til Skankegrenda og til en flott eiendommen med adresse Lorentz Skankes vei 1

Her i dette koselig, barne-/og familievennlige nabolaget ligger en enebolig i en etasje med kjeller.
Stor og romslig tomt på over 1 mål.
Pent opparbeidet hage som er godt skjermet for innsyn.
Her kan barna løpe frittt og kose seg.

Selve boligen er fra 1969, men har vært igjennom flere oppgraderinger de senere år.
Boligen inneholder følgende:
1. etasje: Entré/gang, 2stk soverom, bad, stue og kjøkken.
Kjeller: Kjellerstue, gang, soverom, gang, bod, vaskerom og bod/kjellerutgang.

Det følger også med en garasje i felles garasjeanlegg som ligger rett ved siden av boligen.

Start boligdrømmen din her!

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet
Eiendommen ligger i godt etablert boligfelt i Skankegrenda på Opphaug.

Dette er et rolig boligfelt med naboer i alle aldre.

Eiendommen ligger 4 km unna Brekstad sentrum. Brekstad er kommunesenteret i Ørland kommune. Her har man gangavstand til alle tjenester og servicetilbud. Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små.

Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

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

I 2015 startet arbeidet med å gjenskape de historiske vegene i Austråttlandskapet. Et nett av gang- og sykkelveger skal forbinde Brekstad, Ottersbo, Røstadhaugan, Austrått og Rusaset. De nye traseene vil åpne opp unike deler av herregårdslandskapet mellom borgen og Rusasetfjellet. Disse traseene har ikke vært farbare og tilgjengelige for folk på mange hundre år.

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage (2 km), Teletunet Læringeverkstedet Gårdsbarnehage (3 km) og Borgen Barnehage (4,8km) for barn fra 0 til 6 år. Opphaug skole, med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger også 3 km unna. Ørland Ungdomsskole ligger ca. 4 km unna. Fosen Videregående skole ligger 13 km unna i Botngård.

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

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Entré/gang, 2stk soverom, bad, stue og kjøkken.
Kjeller: Kjellerstue, gang, soverom, gang, bod, vaskerom og bod/kjellerutgang.

Garasje

Innhold er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

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

Parkering
Oppstillingsplasser på egen tomt samt garasje i felles garasjeanlegg.

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

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

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
• Bygd et helt nytt bad der det tidligere var soverom.

3| Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
• Ja, nytt.

4| Ble sluk skiftet?
• Ja. Nytt.

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

8| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
• Usikker på om det var Ørland kommune. Men da vi flyttet inn i 2012 så ble det skiftet avløp og hovedinntak på vann.

16| Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?
• Veranda ble bygd i ca 2015.

17| Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?
• Saltutslag ved yttervegg.

18| Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?
• Gravd opp halve langveggen mot hagen, samt tverrveggen mot Gilde og litt foran huset. Samt den andre tverrveggen mot garasjen. Og drensen ble satt i avløpsgrøfta.

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.?
• Kjellerstue ble innredet.

22| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
• Hyllmark skiftet sikringsskapet i 2012.

23| Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?
• 1 avvik. Utestikk måtte skiftes. Den er skiftet og alt ok. Fosenkraft.

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?
• Sommeren 2021 var det vann i kjeller. Dette kom etter en tørkeperiode. Gjensidige husforsikring kom på befaring. Men det var ingenting å gjør. Kun målt fukt. Vannet forsvant etterhvert. Har ikke vært noe problem siden og varmekabelene fungerer fortsatt.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:
TG 0: 0
TG 1: 4
TG 2: 13
TG 3: 5
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering
• Dreneringssystemet har oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid på deler av bygningen. Det registreres symptomer på fuktinntrenging i kjeller/rom under terreng. Ingen synlig grunnmursplast eller dokumentert utvendig fuktsikring på tilgjengelige områder. Stående vann registrert under gulvkonstruksjon i kjeller.

Rom under terreng
• TG 3 er gitt på grunn av registrert vannansamling under gulv, omfattende saltutslag og dokumentert fuktpåvirkning i veggkonstruksjoner mot terreng. Forholdene indikerer en aktiv fuktproblematikk som kan medføre skade på bygningsdeler og krever videre undersøkelser og tiltak.

Bad - Totalvurdering av overflater
• Løs laminat på våtromspanelet ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen.

Det ble bemerket noen sprekker i silikonfuger mellom baderomsplater og sokkellist i dusjsone.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
• Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

Vaskerom
• TG 3 er gitt på grunn av høy alder, betydelig slitasje, oppbrutt gulvkonstruksjon, manglende tettesjikt og opplysninger om mulig defekt sluk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte saltutslag og fuktmerker på innvendige grunnmursflater, som indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert tegn til alvorlige konstruksjonsmessige skader ved befaringstidspunktet.

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

Vinduer / dører
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte punkterte isolerglass, fuktskade i ytterdør samt aldersrelatert slitasje på eldre vinduer og dører. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting av hele bygningsdelen, men tiltak må påregnes.

Balkong / terrasse
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert værslitasje på trekonstruksjonene. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svekkelse av bæreevnen ved befaringstidspunktet, men vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Kaldloft
• Fuktmerkene indikerer at det tidligere kan ha forekommet fuktpåvirkning eller mindre lekkasje. Det var ikke mulig å fastslå om merkene er av eldre eller nyere dato. Det registreres spor etter mus på kaldloft.

Taktekking og beslag
• Det registreres mosevekst på deler av takflaten. Taktekkingens alder tilsier også at normal aldring og vedlikeholdsbehov må forventes.

Takrenner og nedløp
• Takvann ledes ut på terreng nær grunnmuren i stedet for direkte til bortledning. Dette kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og dreneringssystem.

Bad - Totalvurdering av fuktsøkt
• Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone. Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte. Det er utført fuktmåling i overflater fra tilstøtende rom og inne på bad. Ingen forhøyede verdier ble registrert.

Piper / ildsteder
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende sikkerhetsavstand ved sotluke samt registrert sprekkdannelse i ildfast stein i vedovn. Forholdene representerer vedlikeholds- og sikkerhetsmessige avvik som bør utbedres, men det er ikke registrert forhold som tilsier akutt funksjonssvikt eller nærliggende fare for sammenbrudd i pipekonstruksjonen.

Etasjeskiller/gulv på grunn
• Det registreres ujevnheter og skjevheter i gulv. Forholdet vurderes å være relatert til byggets alder, opprinnelige konstruksjonsløsninger og naturlige setninger over tid. Det er ikke registrert unormal svikt eller tegn til konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Øvrige rom
• Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av overflatenes alder i kjeller, registrerte tegn til fuktpåvirkning på mur- og betongoverflater samt generelt behov for modernisering. 1. etasje fremstår uten vesentlige registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

VVS
• Varmtvannsberederen har passert forventet normal levetid og må påregnes utskiftet på sikt. Det registreres fortsatt enkelte eldre soilrør i avløpssystemet. Hjemmelshaver opplyser videre at én av slukene på vaskerommet kan ha redusert funksjon eller behov for nærmere kontroll. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder på varmtvannsbereder og forekomst av eldre komponenter i avløpssystemet med begrenset gjenværende levetid.

Garasje
• Bygningsdelen har alderstypisk slitasje og vedlikeholdsbehov på kledning og overflater.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL LOVLIGHET, AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

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.

Arealopplysninger:
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte
Enebolig oppført med støpte fundamenter og grunnmur av betong/murverk. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Taket har saltaksform og er oppført med prefabrikkerte takstoler. Taket er tekket med decra takplater. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Vinduer med isolerglass og karmer i tre. Hovedinngangsdør og balkong-/terrassedører i tre med isolerglass. Boligen har kjeller med rom under terreng utført med mur- og betongkonstruksjoner. Byggemåten er basert på visuelle observasjoner ved befaring, fremlagt dokumentasjon og bygningens alder. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1162,00 kvm iht matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for boligen.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før og rundt 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Det foreligger byggetegninger for garasje datert 25.08.1971.

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 elektrisk via panelovner på enkelte rom og varmekabler i kjellerstue, soverom i kjeller og bad i 1.etasje. Vedovn på stue.
Varmepumpe på stue.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 33 933 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 300 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

82 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

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

---

3 402 890,- 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
Kr. 21 992,- for 2026.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:
- Vann: kr. 8542,-
- Avløp: kr. 7360,-
- Feiing: kr. 598,-

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS.
Gebyr renovasjon for 2026 kr. 5 492,- pr.år.
Det faktureres 4 ganger pr. år

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 466 795,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 867 180,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen holdes forsikret frem til overtakelse. Kjøper plikter å påse at nødvendig innbo- og husforsikring er etablert og trer i kraft ved overtakelsen.

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade.

Eiendommen er iht kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, eiendommen grenser til område avsatt til LNFR.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Eiendommen er tilknyttet privat vei, via Skankegrenda Grendalag.
Det er en todelt avgift i Grendalaget.
En fastdel samt en del for fremtidig vedlikehold.
Medlemskontigent kr 200,- pr år.
Vedlikehold: 1.500,- pr år.

Totalt kr 1.700,- pr år til Grendalaget.

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

Dnr. 3313, tgl. 10.11.1964 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 2417, tgl. 21.08.1968 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT TIL ET AREAL ÅR 314 M2
Inneholder veirett til eiendommene som benytter samme innkjørsel som Lorentz Skankes vei 1. Dette gjelder eiendommene med adresse Lorentz Skankes vei 3, 5, 7.
Disse eiendommene har også bruksrett til 314 kvm på eiendommens vestre ende.

Dnr. 5884, tgl. 22.12.1987 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: HÅGÅRD ODDBJØRN OG HUSTRU ELLER HANS BARN

Dnr. 3312, tgl. 10.11.1964 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 1118, tgl. 19.04.1968 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 1119, tgl. 19.04.1968 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 1120, tgl. 19.04.1968 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Velforening
Det er frivillig medlemskap i Skankegrenda Vel og veilag.
Medlemskontingent kr. 200,- pr. år

Økonomisk oversikt for 2024:

Skankegrenda Vel
Inntekter: kr 4 846,-
Kostnader: kr 0,-
Resultat: kr 4 846,-

Skankegrenda Veilag
Inntekter: kr 27 084,-
Kostnader: kr 0,-
Resultat: kr 27 084,-

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Det er veiavgift på kr 1500,- pr. år, denne må betales uansett om man er medlem av velforeningen eller ikke.

Veiavgiften går til blant annet: Brøyting, strøing, generelt drift og vedlikehold med mer.

Diverse

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept.

Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler.

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes 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), 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 Dagny Marie Hågård.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Lorentz Skankes vei 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 182, bnr. 147 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69260061.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 60 000 inkl. mva

Digitale oppdragtjenester: 2 490,00
Markedspakke Standard: 20 400,00
Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Vederlag er summert til kr. 108 180,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto 6 900,00

Kommunal informasjon 5 402,00

Tilstandsrapport 14 000,00

Tinglysingsgebyr sikring 545,00

Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 27 147,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 135 327,-.

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

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

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

Prod. dato: 21.06.2026

Tekniske dokumenter

Sjekk gyldighet på rapport

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Lorentz Skankes vei 1
7140 OPPHAUG
5057/182/0/147/0/0

Rapportdato

20.06.2026

TG 0	0
TG 1	4
TG 2	13
TG 3	5
TG IU	0

Befaring utført den 11.06.2026 av:

FOSEN TAKST AS



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 bygningssakkyndige 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.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

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.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

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

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Lorentz Skankes vei 1 , 7140, OPPHAUG

Matrikkel: 5057/182/0/147/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969 - i matrikkel står etableringsdato for eiendommen år 1964.

Tomt: 1 162 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Dagny Marie Hågård

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført med støpte fundamenter og grunnmur av betong/murverk. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Taket har saltaksform og er oppført med prefabrikkerte takstoler. Taket er tekket med decra takplater. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Vinduer med isolerglass og karmer i tre. Hovedinngangsdør og balkong-/terrassedører i tre med isolerglass. Boligen har kjeller med rom under terreng utført med mur- og betongkonstruksjoner. Byggemåten er basert på visuelle observasjoner ved befaring, fremlagt dokumentasjon og bygningens alder. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det registreres enkelte avvik og slitasje på boligen. Det gjøres også 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

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det meste av bygningsdeler i 1.etasje og utvendige fasader i 1.etasje ble renovert i 2012.

Øvrig informasjon om oppdraget

Været på befaringsdag: sol, lite/ingen vind, ingen nedbør.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

1.etasje			
BRA-i 86 m^2	**BRA-e** 29 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2stk soverom, bad, stue og kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod ved trapp (4m2) og garasje (25m2).	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

Kjeller			
BRA-i 81 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue, gang, soverom, gang, bod, vaskerom og bod/kjellerutgang.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 167 m^2	**BRA-e** 29 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 14 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 196 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 157m2 / S-Rom: 14m2

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: Bygningen er fundamentert på ukjent fundamenteringsløsning fra byggeår. Fundamentene er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Grunnmur er oppført i betong/mur og er både innvendig og utvendig pusset. Deler av grunnmuren er innvendig påført og kledd, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Ved befaringen ble det registrert fuktmerker og saltutslag på innvendige murflater i kjeller-/bodarealer. Dette er typiske indikasjoner på fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjoner mot terreng. Det ble ikke registrert synlige konstruksjonsskader, setningsskader eller større rissdannelser i tilgjengelige deler av grunnmuren. Vurdering av avvik: Saltutslag og fuktmerker på innvendige grunnmursflater. Deler av grunnmuren er skjult bak innvendige konstruksjoner og kan ikke inspiseres fullt ut. Fundamenter er ikke tilgjengelige for kontroll. Begrunnelse for tilstandsgrad: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte saltutslag og fuktmerker på innvendige grunnmursflater, som indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert tegn til alvorlige konstruksjonsmessige skader ved befaringstidspunktet.

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

Vinduer / dører: Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i hovedetasjen ble skiftet i 2012, mens kjellervinduer er fra byggeåret. Balkongdør fra 2012 med 2-lags isolerglass. Ytterdør er innadslående og fra 2012. Boddør og kjellerdør er av enkel trekonstruksjon. Det er også etablert kjellerlem i tre. Ved befaringen ble det registrert punkterte isolerglass i enkelte kjellervinduer. Det ble videre registrert begynnende fuktskader og nedbrytning i nedre del av ytterdørblad. Kjellervinduer og enkelte eldre dører har oppnådd høy alder og må påregnes å ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Vurdering av avvik: Punkterte isolerglass i kjellervinduer. Fuktskader registrert i nedre del av ytterdørblad. Eldre kjellervinduer og enkelte dører med aldersmessig slitasje. Begrunnelse for tilstandsgrad: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte punkterte isolerglass, fuktskade i ytterdør samt aldersrelatert slitasje på eldre vinduer og dører. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting av hele bygningsdelen, men tiltak må påregnes.

Balkong / terrasse: Det er etablert terrasse ved stue med adkomst via utvendig trapp. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner og fundamentert på punktfundamenter av betong. Rekkverk er etablert rundt terrassen. Konstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon, herunder deler av fundamenteringen. Ved befaringen ble det registrert værslitte terrassebord og trappetrinn med normalt alders- og værpreg. Konstruksjonen fremstår ellers som stabil ved befaringstidspunktet. Vurdering av avvik: Værslitasje og uttørking av terrassebord og trappetrinn. Normal aldring av utvendige trekonstruksjoner. Begrunnelse for tilstandsgrad: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert værslitasje på trekonstruksjonene. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svekkelse av bæreevnen ved befaringstidspunktet, men vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Kaldloft: Kaldloft er inspisert via loftsluke. Taket er utført med prefabrikkerte takstoler og undertak av taktro. Det registreres fuktmerker og misfarging på veggpapp ved gavlvegg mot vest. Ved befaring fremsto konstruksjonen tørr, og det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller forhøyede fuktverdier i tilgjengelige områder. Vurdering av avvik: Fuktmerkene indikerer at det tidligere kan ha forekommet fuktpåvirkning eller mindre lekkasje. Det var ikke mulig å fastslå om merkene er av eldre eller nyere dato. Det registreres spor etter mus på kaldloft. Konsekvens / tiltak: Forholdet bør følges opp ved fremtidige inspeksjoner. Dersom merkene utvikler seg eller det registreres ny fukt, bør årsaken lokaliseres og utbedres.

Taktekking og beslag: Yttertaket er tekket med Decra takplater. Ifølge eier ble taktekkingen skiftet i 2012. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Det registreres noe mosevekst på takflatene. Mose holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt slitasje på overflaten. Vurdering av avvik: Det registreres mosevekst på deler av takflaten. Taktekkingens alder tilsier også at normal aldring og vedlikeholdsbehov må forventes. Konsekvens / tiltak: Det anbefales rengjøring og fjerning av mose for å redusere fuktbelastningen på taktekkingen. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takflaten.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Nedløpene er avsluttet med utkast over terreng. Det registreres oppstikk av drensrør ved flere hushjørner, men nedløpene er ikke tilkoblet disse rørene. Vurdering av avvik: Takvann ledes ut på terreng nær grunnmuren i stedet for direkte til bortledning. Dette kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og dreneringssystem.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone. Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte. Det er utført fuktmåling i overflater fra tilstøtende rom og inne på bad. Ingen forhøyede verdier ble registrert.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Piper / ildsteder: Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er plassert i kjeller. Pipe og ildsted er inspisert fra tilgjengelige områder, herunder loft, vedovn og sotluke. Avvik: Det registreres at avstanden mellom sotluke og brennbart materiale på vegg er mindre enn anbefalt sikkerhetsavstand på 30 cm. Dette medfører økt risiko for varmepåvirkning av omkringliggende materialer. Det registreres videre sprekk i ildfast stein inne i vedovnen. Skaden kan redusere den beskyttende funksjonen mot varmepåkjenning på ovnens konstruksjon og vil kunne utvikle seg over tid ved videre bruk. Konsekvens / tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand til brennbart materiale eller montere godkjent brannbeskyttelse ved sotluke. Skadet ildfast stein bør skiftes ut eller vurderes av fagkyndig før videre bruk av ildstedet. Regelmessig feiing og kontroll av pipe og ildsted må påregnes. Begrunnelse: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende sikkerhetsavstand ved sotluke samt registrert sprekkdannelse i ildfast stein i vedovn. Forholdene representerer vedlikeholds- og sikkerhetsmessige avvik som bør utbedres, men det er ikke registrert forhold som tilsier akutt funksjonssvikt eller nærliggende fare for sammenbrudd i pipekonstruksjonen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Gulv på grunn i kjeller består av betongkonstruksjon. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeåret. Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Avvik: Det registreres ujevnheter og skjevheter i gulv. Forholdet vurderes å være relatert til byggets alder, opprinnelige konstruksjonsløsninger og naturlige setninger over tid. Det er ikke registrert unormal svikt eller tegn til konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Tiltak / konsekvens: Skjevheter og ujevnheter må påregnes i eldre konstruksjoner og kan medføre enkelte utfordringer ved plassering av inventar og ved fremtidige overflatearbeider. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning på registreringstidspunktet. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og oppfølging.

Øvrige rom: Øvrige rom omfatter entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og utvendig bod i 1. etasje, samt kjellerstue, soverom, gangarealer, boder og kjellerutgang i kjeller. 1. etasje ble totalrenovert i 2012 og fremstår i god stand. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske merker uten vesentlige avvik registrert på befaringsdagen. Kjelleren ble innredet omkring 1980 og fremstår i hovedsak med overflater og løsninger fra etableringstidspunktet. Det registreres eldre overflater med slitasje og behov for modernisering. Flere rom har begrenset takhøyde og kjellerpreg. Det registreres fuktmerker, saltutslag og tegn til fuktpåvirkning på enkelte mur- og betongoverflater i kjeller, noe som er vanlig for eldre kjellerkonstruksjoner av denne typen. Vurdering av avvik: Kjellerens overflater har oppnådd høy alder og har begrenset teknisk og estetisk restlevetid. Registrerte fuktmerker og saltutslag indikerer fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjoner. Konsekvens / tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av kjellerens overflater. Ved fremtidig oppussing anbefales løsninger som er tilpasset kjellerkonstruksjoner og eventuell fuktpåvirkning. Begrunnelse: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av overflatenes alder i kjeller, registrerte tegn til fuktpåvirkning på mur- og betongoverflater samt generelt behov for modernisering. 1. etasje fremstår uten vesentlige registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

VVS: Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vanninstallasjonene er oppgradert med rør-i-rør-system i forbindelse med renoveringsarbeider utført i 2012. Fordeling og koblinger er plassert synlig i kjeller/vaskerom. Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastavløpsrør, men det er fortsatt enkelte eldre soilrør/støpejernsrør i kjeller. Varmtvannsbereder er en Oso RS 200 liters bereder produsert i 2004. Ventilering av boligen skjer ved naturlig ventilasjon. Oppvarming skjer ved bruk av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring samt elektriske varmekabler i bad og kjellerstue. Tidligere nedgravd oljetank er opplyst fjernet. Det registreres fortsatt enkelte rester av rørføringer fra tidligere oljefyringsanlegg i kjeller. Avvik: Varmtvannsberederen har passert forventet normal levetid og må påregnes utskiftet på sikt. Det registreres fortsatt enkelte eldre soilrør i avløpssystemet. Hjemmelshaver opplyser videre at én av slukene på vaskerommet kan ha redusert funksjon eller behov for nærmere kontroll. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder på varmtvannsbereder og forekomst av eldre komponenter i avløpssystemet med begrenset gjenværende levetid.

Garasje: Garasjebygg er oppført med flere garasjer i rekke. Garasje oppført i trekonstruksjoner på støpt betonggulv. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning og taket er tekket med profilerte takplater. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner. Garasjen fremstår med enkel standard og normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og konstruksjon. Det registreres slitasje på enkelte overflater og fasader. Betonggulv med normale bruksspor. Avvik: Bygningsdelen har alderstypisk slitasje og vedlikeholdsbehov på kledning og overflater. Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold av trekledning og overflater må påregnes. Videre tiltak vurderes ut fra ønsket standard og fremtidig bruk. Garasjen er ikke en del av den bygningstekniske gjennomgangen etter NS 3600 og er kun gitt en enkel visuell vurdering basert på tilgjengelige observasjoner ved befaring.

Drenering: Boligen er oppført med grunnmur mot terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på at opprinnelig drenering rundt boligen er skiftet ut etter byggeår. Selger opplyser at det er utført dreneringsarbeider langs østside av boligen etter byggeår. For øvrige sider av bygningen legges det til grunn at dreneringen er fra opprinnelig byggeperiode. Det ble ved befaring registrert fuktforhold i rom under terreng, herunder saltutslag på grunnmursflater, forhøyede fuktverdier i påførede vegger og stående vann i inspeksjonsluke under gulv. Utvendig ble det ikke registrert synlig grunnmursplast eller annen synlig fuktsikring av grunnmur. Vurdering av avvik: Dreneringssystemet har oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid på deler av bygningen. Det registreres symptomer på fuktinntrenging i kjeller/rom under terreng. Ingen synlig grunnmursplast eller dokumentert utvendig fuktsikring på tilgjengelige områder. Stående vann registrert under gulvkonstruksjon i kjeller. Begrunnelse for tilstandsgrad: TG 3 gis på grunn av dokumenterte fuktproblemer i rom under terreng, stående vann under gulv og antatt mangelfull eller aldrende drenering/fuktsikring rundt deler av bygningen. Det foreligger behov for videre undersøkelser og utbedrende tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Rom under terreng består av kjellerarealer med betonggulv og mur-/betongvegger mot terreng. Deler av veggene er påført og innvendig kledd. Det ble ved befaring registrert omfattende saltutslag og tydelige fuktmerker på eksponerte murflater. I inspeksjonsluke i kjellergulv ble det registrert stående vann. Det er foretatt fuktmålinger i tilgjengelige påførede vegger mot terreng. Målingene viste forhøyede fuktverdier i treverket, med registrerte verdier på opptil ca. 11% vektprosent i påført vegg. Fuktpåvirkningen vurderes å være relatert til inntrengning av fukt gjennom grunnmurskonstruksjonen. Vurdering av avvik: Stående vann registrert i inspeksjonsluke under gulv. Omfattende saltutslag og fuktmerker på murvegger mot terreng. Forhøyede fuktverdier registrert i påførede vegger. Risiko for skjulte fuktskader i innvendige konstruksjoner som ligger mot grunnmur. Begrunnelse for tilstandsgrad: TG 3 er gitt på grunn av registrert vannansamling under gulv, omfattende saltutslag og dokumentert fuktpåvirkning i veggkonstruksjoner mot terreng. Forholdene indikerer en aktiv fuktproblematikk som kan medføre skade på bygningsdeler og krever videre undersøkelser og tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Løs laminat på våtromspanelet ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen. Det ble bemerket noen sprekker i silikonfuger mellom baderomsplater og sokkellist i dusjsone. Det anbefales å bytte silikon mellom sokkellist og baderomsplater i våtsoner, gjerne en gang i året. Som ett sikkerhetstiltak etter utskifting av baderomsplater anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet "membran, tettesjikt og sluk".

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Fuktskader i baderomsplate i dusjsone registreres. Det må påregnes utskifting av baderomsplater i dusjsone. Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet "overflater".

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vaskerom: Vaskerommet er plassert i kjeller og fremstår i hovedsak med opprinnelige bygningsdeler og overflater fra byggeåret. Gulv er belagt med fliser og rommet er utstyrt med utslagsvask, sluker i gulv og naturlig ventilering via ventil og vindu. Det er registrert to sluker i rommet. Avvik: Vaskerommet har oppnådd høy alder og fremstår med betydelig slitasje på overflater og bygningsdeler. Det registreres skader og oppbryting av gulvkonstruksjonen/flis. Hjemmelshaver opplyser at en av slukene muligens er defekt eller har funksjonsproblemer. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtromsløsninger, og det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon i konstruksjonen. Tiltak / konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelse av sluk og avløpsforhold for å avklare funksjon og eventuell skadeårsak. På grunn av rommets alder, slitasje og registrerte forhold må det påregnes en full oppgradering av vaskerommet. Utskifting av sluker og etablering av ny våtromsløsning bør vurderes i forbindelse med renovering. TG 3 er gitt på grunn av høy alder, betydelig slitasje, oppbrutt gulvkonstruksjon, manglende tettesjikt og opplysninger om mulig defekt sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

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.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

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

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningen er fundamentert på ukjent fundamenteringsløsning fra byggeår.
Fundamentene er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Grunnmur er oppført i betong/mur og er både innvendig og utvendig pusset. Deler av grunnmuren er innvendig påført og kledd, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene.

Ved befaringen ble det registrert fuktmerker og saltutslag på innvendige murflater i kjeller-/bodarealer. Dette er typiske indikasjoner på fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjoner mot terreng. Det ble ikke registrert synlige konstruksjonsskader, setningsskader eller større rissdannelser i tilgjengelige deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
Saltutslag og fuktmerker på innvendige grunnmursflater.
Deler av grunnmuren er skjult bak innvendige konstruksjoner og kan ikke inspiseres fullt ut.
Fundamenter er ikke tilgjengelige for kontroll.

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte saltutslag og fuktmerker på innvendige grunnmursflater, som indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert tegn til alvorlige konstruksjonsmessige skader ved befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Fuktbelastning mot grunnmur kan over tid bidra til nedbrytning av overflater og gi økt risiko for fuktrelaterte skader i påførede konstruksjoner. Det anbefales å holde de berørte områdene under observasjon og sørge for at overvann og terrengfall leder vann bort fra bygningen. Eventuelle tiltak må vurderes i sammenheng med dreneringens alder og funksjon.

Levetid:

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

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

4 Drenering

TG 3

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?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det er drenert utenfor vegg mot øst etter byggeår.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Boligen er oppført med grunnmur mot terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på at opprinnelig drenering rundt boligen er skiftet ut etter byggeår. Selger opplyser at det er utført dreneringsarbeider langs østside av boligen etter byggeår. For øvrige sider av bygningen legges det til grunn at dreneringen er fra opprinnelig byggeperiode.

Det ble ved befaring registrert fuktforhold i rom under terreng, herunder saltutslag på grunnmursflater, forhøyede fuktverdier i påførede vegger og stående vann i inspeksjonsluke under gulv. Utvendig ble det ikke registrert synlig grunnmursplast eller annen synlig fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
Dreneringssystemet har oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid på deler av bygningen.
Det registreres symptomer på fuktinntrenging i kjeller/rom under terreng.
Ingen synlig grunnmursplast eller dokumentert utvendig fuktsikring på tilgjengelige områder.
Stående vann registrert under gulvkonstruksjon i kjeller.

Begrunnelse for tilstandsgrad:
TG 3 gis på grunn av dokumenterte fuktproblemer i rom under terreng, stående vann under gulv og antatt mangelfull eller aldrende drenering/fuktsikring rundt deler av bygningen. Det foreligger behov for videre undersøkelser og utbedrende tiltak.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Registrerte forhold indikerer at drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende på hele bygningen.
Mangelfull bortledning av vann kan medføre vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og økt risiko for skader på konstruksjoner og innemiljø.
Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforholdene og påregnelig oppgradering/utskifting av drenering og utvendig fuktsikring på de delene av bygningen som ikke er utbedret.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

5 Rom under terreng TG 3

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

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

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom under terreng består av kjellerarealer med betonggulv og mur-/betongvegger mot terreng. Deler av veggene er påforet og innvendig kledd. Det ble ved befaring registrert omfattende saltutslag og tydelige fuktmerker på eksponerte murflater. I inspeksjonsluke i kjellergulv ble det registrert stående vann.

Det er foretatt fuktmålinger i tilgjengelige påforede vegger mot terreng. Målingene viste forhøyede fuktverdier i treverket, med registrerte verdier på opptil ca. 11% vektprosent i påforet vegg. Fuktpåvirkningen vurderes å være relatert til inntrengning av fukt gjennom grunnmurskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
Stående vann registrert i inspeksjonsluke under gulv.
Omfattende saltutslag og fuktmerker på murvegger mot terreng.
Forhøyede fuktverdier registrert i påforede vegger.
Risiko for skjulte fuktskader i innvendige konstruksjoner som ligger mot grunnmur.

Begrunnelse for tilstandsgrad:
TG 3 er gitt på grunn av registrert vannansamling under gulv, omfattende saltutslag og dokumentert fuktpåvirkning i veggkonstruksjoner mot terreng. Forholdene indikerer en aktiv fuktproblematikk som kan medføre skade på bygningsdeler og krever videre undersøkelser og tiltak.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Registrerte forhold viser at kjellerkonstruksjonen er utsatt for fuktbelastning fra grunnen. Dette kan over tid føre til nedbrytning av materialer, dårlig inneklima samt utvikling av skjulte fukt- og råteskader i organiske materialer. Det anbefales nærmere undersøkelser av påførede konstruksjoner og vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder kontroll av drenering, overvannshåndtering og eventuelle innvendige konstruksjoner mot grunnmur.

6 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

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

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m3, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m3.

Totalvurdering av radon

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

7 Geologiske forhold

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

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Byggegrunn:
Stein, Sand

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

8 Yttervegger / fasader

TG 1

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:
Fasader er renovert i 2012

Fasade
Stående trekledning, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning. Gavlvegger er kledd med liggende trekledning.
Det opplyses at fasadene ble renovert i 2012, og at selger informerer at samtlige yttervegger ble etterisolert.
Det ble ikke lagt ny bordkledning på utvendig bod ved inngang.
Vindus- og døromramminger samt øvrige beslag fremstår i samsvar med oppgraderingstidspunktet.

Ved befaringen fremstår kledning og fasader generelt i god stand. Det registreres normal vær- og aldersslitasje uten vesentlige skader eller tegn til råte.
Lufting bak kledning er etablert med musebånd ved avslutning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved fasadene på befaringsdagen.

Konsekvens / tiltak:
Normalt vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og kontroll av fuger, beslag og gjennomføringer må påregnes som del av ordinær drift.

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Tilstandsgrad 1 er gitt da fasadene fremstår med normal slitasje i forhold til alder, og det ikke ble registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

9 Vinduer / dører

TG 2

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 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Balkongdør på stue med 2-lags glass.
Dør til kjeller er en enkel dør i tre, og med kjellerlem i tre.
Ytterdør er innadslående og er fra 2012.
Boddør i tre, enkel standard. Malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og dører i 1.etasje ble byttet i 2012.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det registreres vindu med punktert glass i kjeller.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer i hovedetasjen ble skiftet i 2012, mens kjellervinduer er fra byggeåret. Balkongdør fra 2012 med 2-lags isolerglass. Ytterdør er innadslående og fra 2012. Boddør og kjellerdør er av enkel trekonstruksjon. Det er også etablert kjellerlem i tre.

Ved befaringen ble det registrert punkterte isolerglass i enkelte kjellervinduer. Det ble videre registrert begynnende fuktskader og nedbrytning i nedre del av ytterdørblad. Kjellervinduer og enkelte eldre dører har oppnådd høy alder og må påregnes å ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Vurdering av avvik:
Punkterte isolerglass i kjellervinduer.
Fuktskader registrert i nedre del av ytterdørblad.
Eldre kjellervinduer og enkelte dører med aldersmessig slitasje.

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte punkterte isolerglass, fuktskade i ytterdør samt aldersrelatert slitasje på eldre vinduer og dører. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting av hele bygningsdelen, men tiltak må påregnes.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Punkterte glass gir redusert sikt og indikerer svikt i isolerglassforseglingen. Utskifting av glass eller vinduer må påregnes. Fuktskadet ytterdør bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen. Eldre vinduer og dører må påregnes løpende vedlikehold og utskifting på sikt.

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.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

10 Balkong / terrasse

TG 2

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

Type:
Det er etablert balkong ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er etablert terrasse ved stue med adkomst via utvendig trapp.
Terrassen er oppført i trekonstruksjoner og fundamentert på punktfundamenter av betong. Rekkverk er etablert rundt terrassen.
Konstruksjonen er tilgjengelig for visuell inspeksjon, herunder deler av fundamenteringen.

Ved befaringen ble det registrert værslitte terrassebord og trappetrinn med normalt alders- og værpreg.
Konstruksjonen fremstår ellers som stabil ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
Værslitasje og uttørking av terrassebord og trappetrinn.
Normal aldring av utvendige trekonstruksjoner.

Begrunnelse for tilstandsgrad:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrert værslitasje på trekonstruksjonene. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlig svekkelse av bæreevnen ved befaringstidspunktet, men vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Terrasse og trapp bør påregnes normalt vedlikehold med rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

11 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling , Kaldloft

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler og saltaksform.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen ble inspisert fra loft.
Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner, skader eller svekkelser i bærende konstruksjoner på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert i tilgjengelige områder.

Konsekvens / tiltak:
Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og periodisk kontroll.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

12 Kaldloft

TG 2

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

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft.

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Kaldloft er inspisert via loftsluke. Taket er utført med prefabrikkerte takstoler og undertak av taktro.
Det registreres fuktmerker og misfarging på veggpapp ved gavlvegg mot vest.
Ved befaring fremsto konstruksjonen tørr, og det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller forhøyede fuktverdier i tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
Fuktmerkene indikerer at det tidligere kan ha forekommet fuktpåvirkning eller mindre lekkasje. Det var ikke mulig å fastslå om merkene er av eldre eller nyere dato.
Det registreres spor etter mus på kaldloft.

Konsekvens / tiltak:
Forholdet bør følges opp ved fremtidige inspeksjoner. Dersom merkene utvikler seg eller det registreres ny fukt, bør årsaken lokaliseres og utbedres.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

13 Taktekking og beslag

TG 2

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:
Selger opplyser at taket er byttet i 2012

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Annet

Kommentar:
Decra takplater

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Yttertaket er tekket med Decra takplater. Ifølge eier ble taktekkingen skiftet i 2012. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
Det registreres noe mosevekst på takflatene. Mose holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt slitasje på overflaten.

Vurdering av avvik:
Det registreres mosevekst på deler av takflaten. Taktekkingens alder tilsier også at normal aldring og vedlikeholdsbehov må forventes.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales rengjøring og fjerning av mose for å redusere fuktbelastningen på taktekkingen. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takflaten.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Levetid:

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

14 Takrenner og nedløp TG 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:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Nedløpene er avsluttet med utkast over terreng. Det registreres oppstikk av drensrør ved flere hushjørner, men nedløpene er ikke tilkoblet disse rørene.

Vurdering av avvik:
Takvann ledes ut på terreng nær grunnmuren i stedet for direkte til bortledning. Dette kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og dreneringssystem.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å føre takvann bort fra grunnmuren, enten ved tilkobling til eksisterende overvanns-/drenssystem eller ved annen sikker bortledning til terreng med tilstrekkelig avstand fra bygningen.

Levetid:

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

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

15 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling.
Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er renovert i 2012.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres fuktskader i nedre del av baderomsplater inne i dusjsonen.
Det registreres svertesopp i silikonfuger.
Det registreres sopp i hjørne ved gulvbelegg inne i dusjsone.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Løs laminat på våtromspanelet ble avdekket noe som indikerer at vann trekker inn i platene/konstruksjonen.
Det ble bemerket noen sprekker i silikonfuger mellom baderomsplater og sokkellist i dusjsone.
Det anbefales å bytte silikon mellom sokkellist og baderomsplater i våtsoner, gjerne en gang i året.
Som ett sikkerhetstiltak etter utskifting av baderomsplater anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet "membran, tettesjikt og sluk".

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

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

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

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Fuktskader i baderomsplate i dusjsone registreres. Det må påregnes utskifting av baderomsplater i dusjsone.

Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.
Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med punktet "overflater".

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør) og plastavløp.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for 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.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte.
Det er utført fuktmåling i overflater fra tilstøtende rom og inne på bad. Ingen forhøyede verdier ble registrert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone.
Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte.
Det er utført fuktmåling i overflater fra tilstøtende rom og inne på bad. Ingen forhøyede verdier ble registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes at baderomsplater i dusjsone må byttes. I den forbindelse anbefales det kontroll av bakenforliggende konstruksjoner bak dusjsonen.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

16 Piper / ildsteder

TG 2

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, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue.
Sotluke er plassert i kjeller.
Pipe og ildsted er inspisert fra tilgjengelige områder, herunder loft, vedovn og sotluke.

Avvik:
Det registreres at avstanden mellom sotluke og brennbart materiale på vegg er mindre enn anbefalt sikkerhetsavstand på 30 cm. Dette medfører økt risiko for varmepåvirkning av omkringliggende materialer.
Det registreres videre sprekk i ildfast stein inne i vedovnen. Skaden kan redusere den beskyttende funksjonen mot varmepåkjenning på ovnens konstruksjon og vil kunne utvikle seg over tid ved videre bruk.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand til brennbart materiale eller montere godkjent brannbeskyttelse ved sotluke. Skadet ildfast stein bør skiftes ut eller vurderes av fagkyndig før videre bruk av ildstedet. Regelmessig feiing og kontroll av pipe og ildsted må påregnes.

Begrunnelse:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende sikkerhetsavstand ved sotluke samt registrert sprekkdannelse i ildfast stein i vedovn. Forholdene representerer vedlikeholds- og sikkerhetsmessige avvik som bør utbedres, men det er ikke registrert forhold som tilsier akutt funksjonssvikt eller nærliggende fare for sammenbrudd i pipekonstruksjonen.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket stedvisk knirk.
Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.
Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Gulv på grunn i kjeller består av betongkonstruksjon.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeåret.
Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige overflater.

Avvik:
Det registreres ujevnheter og skjevheter i gulv. Forholdet vurderes å være relatert til byggets alder, opprinnelige konstruksjonsløsninger og naturlige setninger over tid.
Det er ikke registrert unormal svikt eller tegn til konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Tiltak / konsekvens:
Skjevheter og ujevnheter må påregnes i eldre konstruksjoner og kan medføre enkelte utfordringer ved plassering av inventar og ved fremtidige overflatearbeider.
Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning på registreringstidspunktet. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og oppfølging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Skjevheter og ujevnheter må påregnes i eldre konstruksjoner og kan medføre enkelte utfordringer ved plassering av inventar og ved fremtidige overflatearbeider.
Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning på registreringstidspunktet. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold og oppfølging.

Levetid:

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

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

18 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra kjellereletasje til 1. etasje.
Trappen er plassert i stue og kjellerstue.

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

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.
Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg.

19 Øvrige rom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom omfatter entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og utvendig bod i 1. etasje, samt kjellerstue, soverom, gangarealer, boder og kjellerutgang i kjeller.

1. etasje ble totalrenovert i 2012 og fremstår i god stand.
Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske merker uten vesentlige avvik registrert på befaringsdagen.

Kjelleren ble innredet omkring 1980 og fremstår i hovedsak med overflater og løsninger fra etableringstidspunktet. Det registreres eldre overflater med slitasje og behov for modernisering. Flere rom har begrenset takhøyde og kjellerpreg. Det registreres fuktmerker, saltutslag og tegn til fuktpåvirkning på enkelte mur- og betongoverflater i kjeller, noe som er vanlig for eldre kjellerkonstruksjoner av denne typen.

Vurdering av avvik:
Kjellerens overflater har oppnådd høy alder og har begrenset teknisk og estetisk restlevetid. Registrerte fuktmerker og saltutslag indikerer fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjoner.

Konsekvens / tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av kjellerens overflater. Ved fremtidig oppussing anbefales løsninger som er tilpasset kjellerkonstruksjoner og eventuell fuktpåvirkning.

Begrunnelse:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av overflatenes alder i kjeller, registrerte tegn til fuktpåvirkning på mur- og betongoverflater samt generelt behov for modernisering. 1. etasje fremstår uten vesentlige registrerte avvik utover normal bruksslitasje.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet er plassert i kjeller og fremstår i hovedsak med opprinnelige bygningsdeler og overflater fra byggeåret. Gulv er belagt med fliser og rommet er utstyrt med utslagsvask, sluker i gulv og naturlig ventilering via ventil og vindu. Det er registrert to sluker i rommet.

Avvik:
Vaskerommet har oppnådd høy alder og fremstår med betydelig slitasje på overflater og bygningsdeler.
Det registreres skader og oppbryting av gulvkonstruksjonen/flis.
Hjemmelshaver opplyser at en av slukene muligens er defekt eller har funksjonsproblemer.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtromsløsninger, og det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon i konstruksjonen.

Tiltak / konsekvens:
Det anbefales nærmere undersøkelse av sluk og avløpsforhold for å avklare funksjon og eventuell skadeårsak.
På grunn av rommets alder, slitasje og registrerte forhold må det påregnes en full oppgradering av vaskerommet.
Utskifting av sluker og etablering av ny våtromsløsning bør vurderes i forbindelse med renovering.

TG 3 er gitt på grunn av høy alder, betydelig slitasje, oppbrutt gulvkonstruksjon, manglende tettesjikt og opplysninger om mulig defekt sluk.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

21 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med glatte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen.
Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.
Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkeninnredning opplyses å være fra 2012.
Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer samt mekanisk avtrekk over kokesone.
Det er etablert fuktsikring/vannbestandig belegg i bunn av underskap under vask. Vann- og avløpsinstallasjoner var tilgjengelige for visuell kontroll.
Det er etablert komfyrvakt over stekesone.

Avvik:
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller unormal slitasje på innredning, benkeplater, vanninstallasjoner eller avløp ved befaringen. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Det er manglende lekkasjesikring under vask og oppvask.
Det registreres spor etter mus i kjøkkenskap.

Tiltak / konsekvens:
Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold og ettersyn av vanninstallasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i forventet stand ut fra alder og bruk.
Det anbefales å etablere lekkasjesikring under vask og oppvask som ett sikkerhetstiltak.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold. Tilstandsgrad 1 er gitt som følge av normal alder og bruksslitasje på bygningsdelen.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra 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:
Vann og avløpsledninger ble innvendig renovert i 2012.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner på enkelte rom og varmekabler i kjellerstue, soverom i kjeller og bad i 1.etasje.
Vedovn på stue.
Varmepumpe på stue.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vanninstallasjonene er oppgradert med rør-i-rør-system i forbindelse med renoveringsarbeider utført i 2012. Fordeling og koblinger er plassert synlig i kjeller/vaskerom.
Avløpsanlegget består hovedsakelig av plastavløpsrør, men det er fortsatt enkelte eldre soilrør/støpejernsrør i kjeller.
Varmtvannsbereder er en Oso RS 200 liters bereder produsert i 2004. Ventilering av boligen skjer ved naturlig ventilasjon.
Oppvarming skjer ved bruk av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring samt elektriske varmekabler i bad og kjellerstue.

Tidligere nedgravd oljetank er opplyst fjernet. Det registreres fortsatt enkelte rester av rørføringer fra tidligere oljefyringsanlegg i kjeller.

Avvik:
Varmtvannsberederen har passert forventet normal levetid og må påregnes utskiftet på sikt. Det registreres fortsatt enkelte eldre soilrør i avløpssystemet. Hjemmelshaver opplyser videre at én av slukene på vaskerommet kan ha redusert funksjon eller behov for nærmere kontroll.

Tilstandsgraden er satt på grunn av alder på varmtvannsbereder og forekomst av eldre komponenter i avløpssystemet med begrenset gjenværende levetid.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsbereder og utskifting ved tegn til funksjonssvikt eller lekkasje. Eldre soilrør bør holdes under oppsikt og utskiftes ved fremtidige oppgraderinger eller ved tegn til svekkelser. Funksjonen til sluk på vaskerom bør undersøkes nærmere. Rester av tidligere oljefyringsanlegg har ingen vesentlig teknisk funksjon og kan fjernes ved senere ombygging eller opprydding i kjeller.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert inne på vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser:
Det elektriske anlegget i 1.etasje ble byttet/utskiftet i 2012.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

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

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
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.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

Øvrig info:
Selger informerer at EL-tilsyn ble utført i mars 2026, og at avvik som ble funnet er rettet og godkjent.

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.

24 Garasje TG 2

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:
Garasjebygg er oppført med flere garasjer i rekke.
Garasje oppført i trekonstruksjoner på støpt betonggulv. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning og taket er tekket med profilerte takplater. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner.

Garasjen fremstår med enkel standard og normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og konstruksjon. Det registreres slitasje på enkelte overflater og fasader. Betonggulv med normale bruksspor.

Avvik:
Bygningsdelen har alderstypisk slitasje og vedlikeholdsbehov på kledning og overflater.

Konsekvens/tiltak:
Løpende vedlikehold av trekledning og overflater må påregnes. Videre tiltak vurderes ut fra ønsket standard og fremtidig bruk.

Garasjen er ikke en del av den bygningstekniske gjennomgangen etter NS 3600 og er kun gitt en enkel visuell vurdering basert på tilgjengelige observasjoner ved befaring.

LORENTZ SKANKES VEI 1 - 5057/182/0/147/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd Fosen	Oppdragsnr.	69260061
Addresse	Lorentz Skankes vei 1		
Postnr.	7140	Sted	OPPHAUG
Selgers navn	Dagny Marie Hågård		

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?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ 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:

Bygd et helt nytt bad der det tidligere var soverom.

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:

Har en egen mappe med dokumenter. Interessenter kan få se om ønskelig.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, nytt.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. Nytt.

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:

Hyllmark

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hyllmark

Vann/Avløp/Rør

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:

Usikker på om det var Ørland kommune. Men da vi flyttet inn i 2012 så ble det skiftet avløp og hovedinntak på vann.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mener det var i regi av kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Veranda ble bygd i ca 2015.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny veranda

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble bygd av lokale snekkere på fritid. Usikker på om de har fagbrev.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

SAltutslag ved yttervegg.

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

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

Gravd opp halve langveggen mot hagen, samt tverrveggen mot Gilde og litt foran huset. Samt den andre tverrveggen mot garasjen. Og drensen ble satt i avløpsgrøfta.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rødsjø. Lokal liten entreprenør.

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

Hvilke endringer er gjort?

Kjellerstue ble innredet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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 arbeider 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:

Hyllmark skiftet sikringsskapet i 2012.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hyllmark skiftet sikringsskapet i 2012.

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

Av hvem?:

Fosenkraft

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

1 avvik. Utestikk måtte skiftes. Den er skiftet og alt ok.

Initialer selger:
D M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Sommeren 2021 var det vann i kjeller. Dette kom etter en tørkeperiode. Gjensidige husforsikring kom på befaring. Men det var ingenting å gjør. Kun målt fukt. Vannet forsvant etterhvert. Har ikke vært noe problem siden og varmeklabelne fungerer fortsatt.

Er forholdet utbedret?

Ingenting å utbedre. Og har ikke vært et problem i ettertid. TAkstmann visste ikke hvor vannet kom fra.

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 endinger 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

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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 09.06.2026

Signert av *Dagny Marie Hågård*

Initialer selger:
D M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lorentz Skankes vei 1

Nabolaget Austråt - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Skiftkroken Linje 451, 558, 559	17 min 1.6 km
Ørland lufthavn	11 min

Skoler

Opphaug skole (1-7 kl.) 216 elever, 16 klasser	3 min 2.5 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.) 230 elever, 18 klasser	8 min 4.5 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 170 elever, 10 klasser	7 min 4.3 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	14 min 12.1 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	45 min 53.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

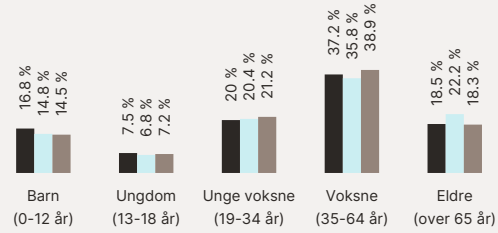
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråt	877	397
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Futura barnehage (0-5 år) 111 barn	4 min 2.3 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 3 km
Opphaug naturbarnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Opphaug Post i butikk, PostNord	4 min 3.8 km
Coop Extra Brekstad	5 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 92/100

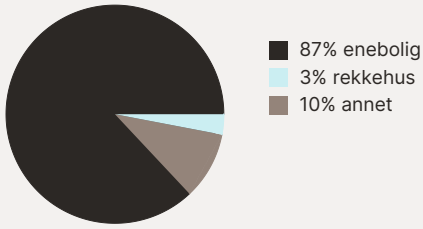
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Lundavoll ipl Ballspill, fotball	19 min 1.8 km	
Opphaug skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 2.4 km	
Fosen Trenings- og kampsportse...	5 min	
EasyFit Brekstad	8 min	

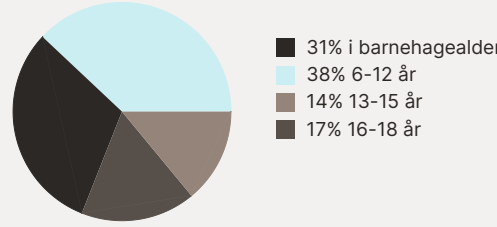
Boligmasse



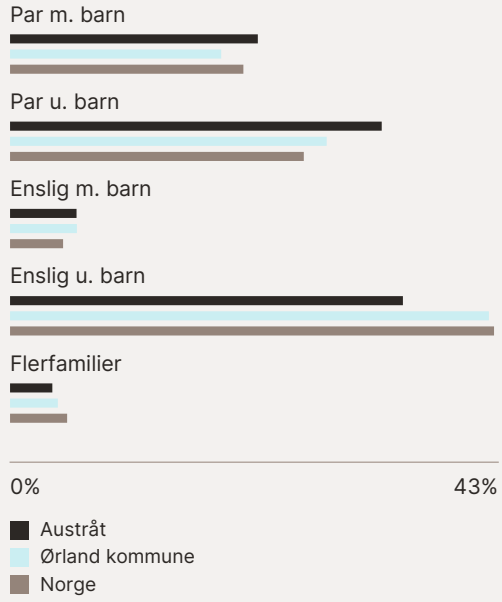
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Brekstad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

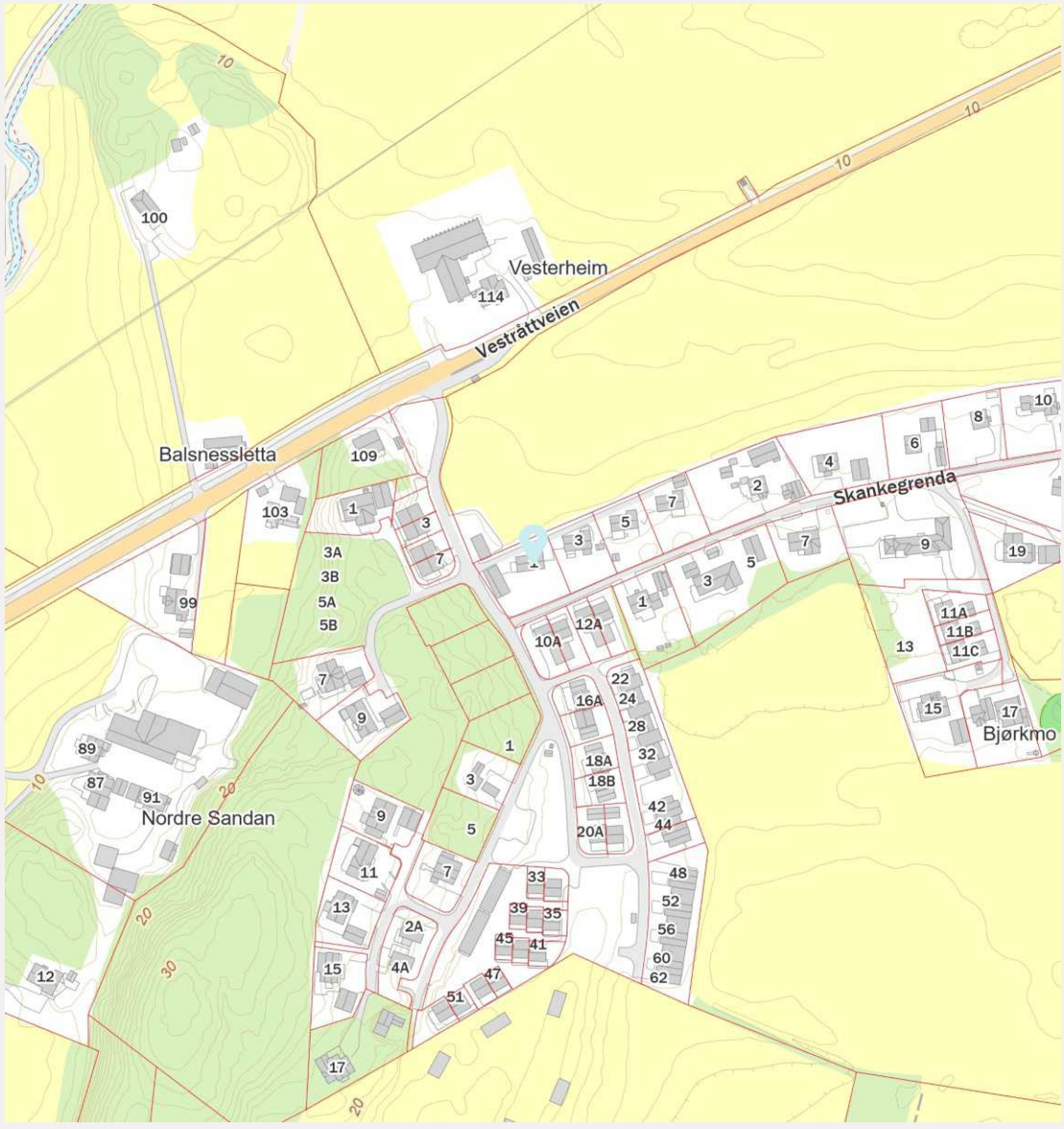


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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

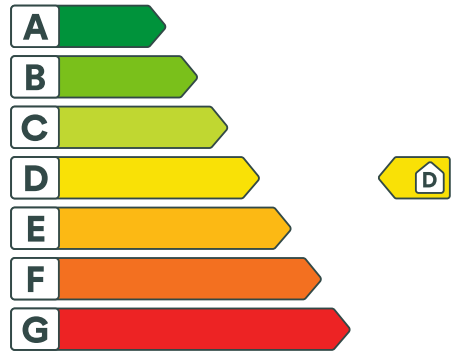




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

D

Adresse	
Lorentz Skankes vei 1, 7140 OPPHAUG	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312712**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183423010**
Gårdsnummer **182**	Bruksnummer **147**
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 **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
186,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
190,16 kWh/m²	**33 933 kWh**



Lorentz Skankes vei 1, 7140 OPPHAUG

Detaljering

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



Lorentz Skankes vei 1, 7140 OPPHAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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.Kjøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på 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 energimerkeordingen. 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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 182/147/0/0
Adresse: Lorentz Skankes vei 1, 7140 OPPHAUG

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/06/2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 182, Bruksnr 147	**Kommune:**	5057 Ørland
Adresse:			
Veiadresse:	Lorentz Skankes vei 1, gatenr 2890 7140 Opphaug	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 Austrått 6 Opphaug
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050201 Ørland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Slettemo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.11.1964	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 162,0 kvm	**Skyld:**	0,10		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	17.11.2025	Berørt	5057/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2025	Berørt	5057/182/45	0,0
			Berørt	5057/182/147	0,0
			Berørt	5057/182/388	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/182/147	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/182/147	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	19.04.1968	Avgiver	5057/182/147	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/182/161	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.04.1968	Avgiver	5057/182/147	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/182/160	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.04.1968	Avgiver	5057/182/147	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/182/159	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.11.1964	Avgiver	1621/82/67	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/182/147	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lorentz Skankes vei 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183423010			Antall etasjer:	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 anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183423002			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



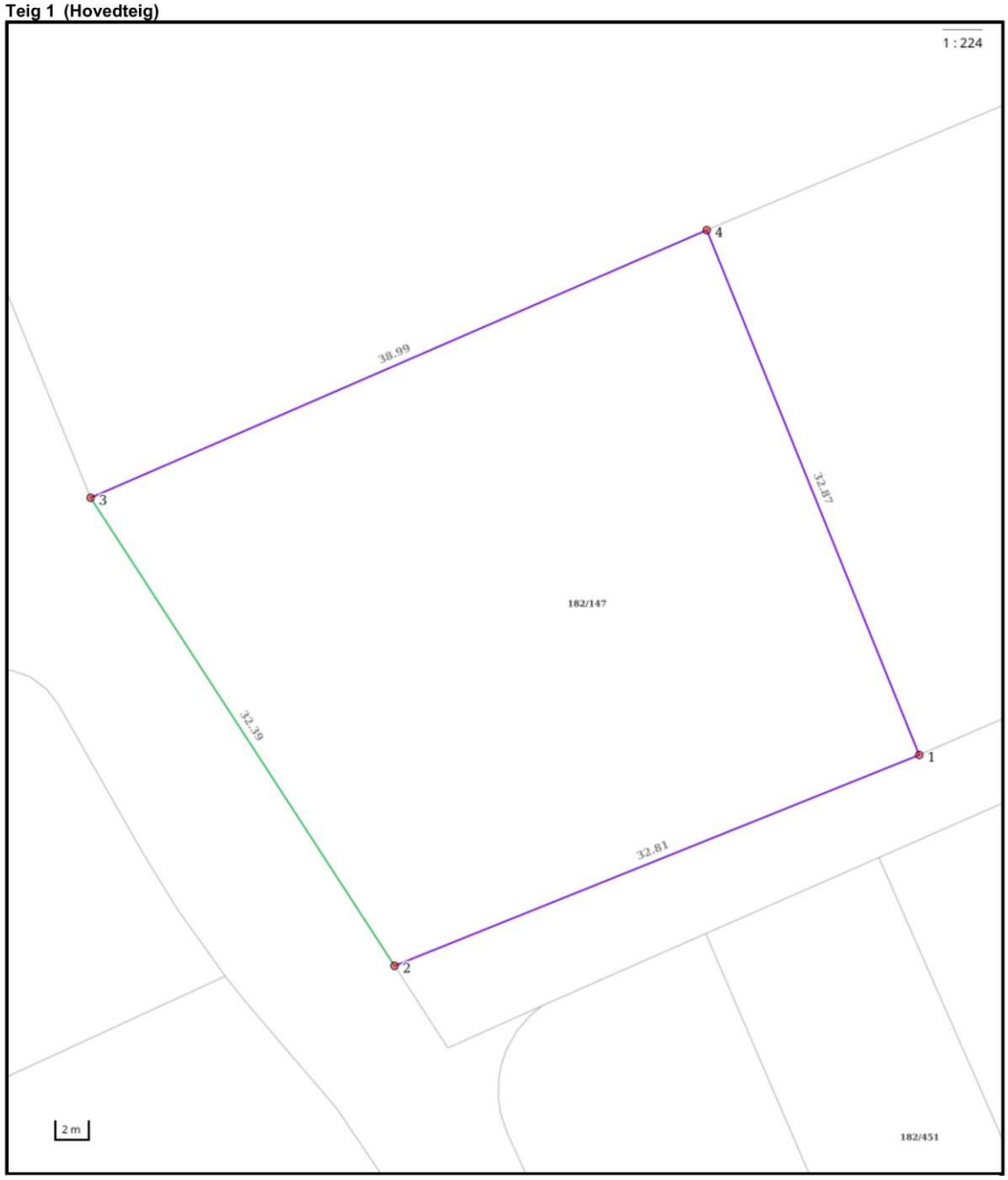
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 162,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

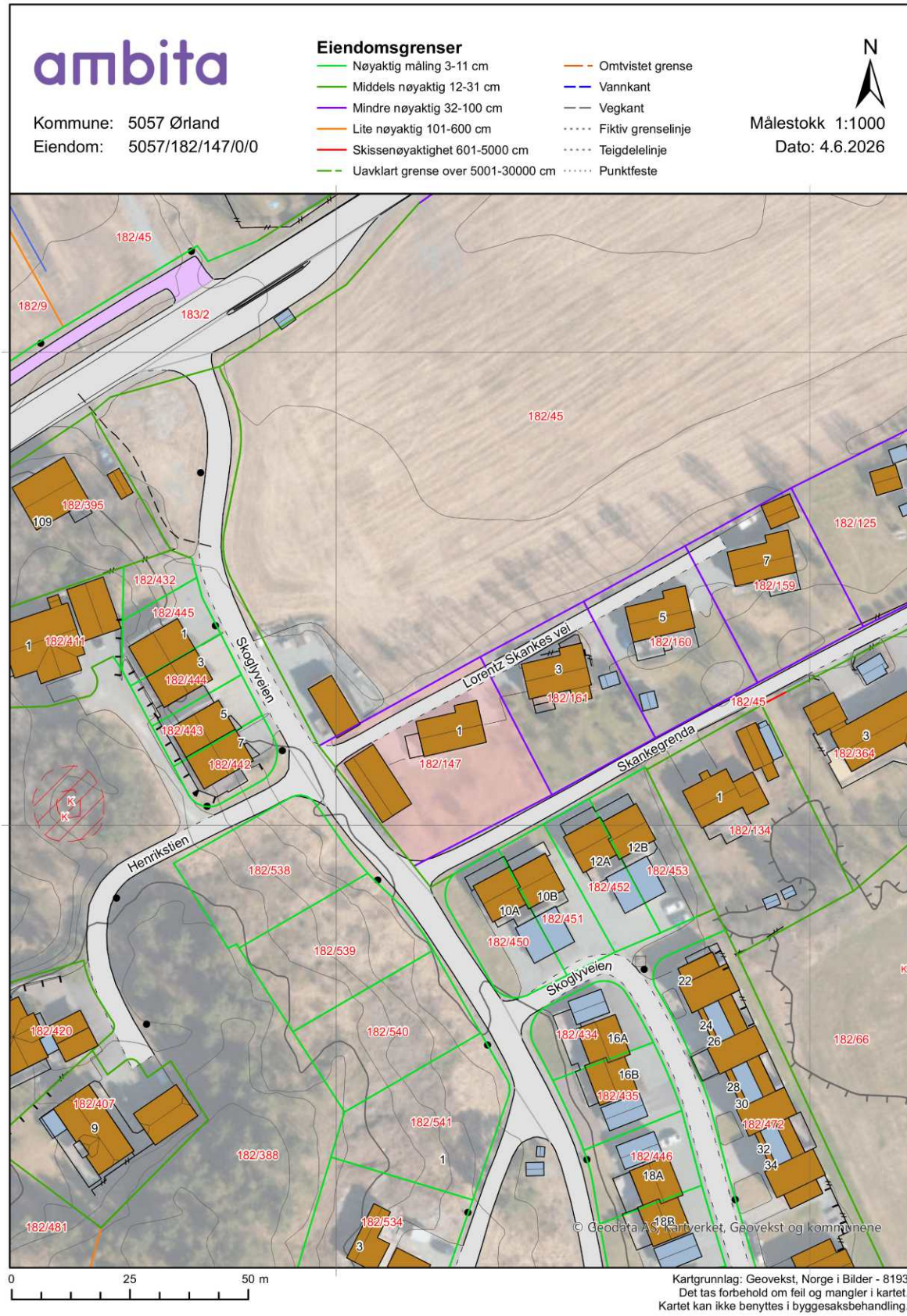
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 064 906,44	534 745,54	32,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 064 891,40	534 716,38	32,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	7 064 916,79	534 696,27	38,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 064 935,62	534 730,41	32,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([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.


ambita
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/182/147/0/0
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
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026
182/45
182/9
183/2
182/395
109
182/432
182/445
182/411
182/444
182/443
182/442
Skoglyveien
Lorentz Skankes vei
182/125
182/159
182/160
182/161
182/147
Skankegrenda
182/364
182/134
182/453
182/452
182/451
182/450
Henrikstien
182/538
182/539
182/540
182/541
182/388
182/481
182/420
182/407
182/534
182/434
182/435
182/446
182/472
182/66
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/182/147/0/0
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
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026
182/45
182/9
183/2
182/395
109
182/432
182/445
182/411
182/444
182/443
182/442
Skoglyveien
Lorentz Skankes vei
182/161
182/160
182/159
182/125
182/147
Skankegrenda
182/364
182/134
182/452
182/453
182/451
182/450
Henrikstien
182/538
182/539
182/540
182/541
182/388
182/481
182/420
182/407
182/534
182/434
182/435
182/446
182/472
182/66
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5057.182.147.0.0

Eiendom	Lorentz Skankes vei 1
Eier navn	Hågård Dagny Marie
Adresse	Lorentz Skankes Vei 1
Poststed	7140 OPPHAUG

KOMMUNALE AVGIFTER - 2026 **Privateiendom** **Ant. terminer** 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Renovasjon 140 l	1	5 367,52
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		**5 492,52**

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 30.06.2026

Neste forfall: 30.08.2026

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: ***kr 0,00***

Forfallsdato:

Gjelder termin:

KID: _____

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser termin 2/2026 ***kr 0,00***

KID: _____

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873

Restanser termin: ***kr 0,00***

KID: _____

Andre merknader

Fosen Renovasjon IKS, dato: 11.06.2026

Saksbehandler Lillian R. Helmersen

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5057.182.147.0.0

Eiendom	Lorentz Skankes vei 1
Eier navn	Hågård Dagny Marie
Adresse	Lorentz Skankes Vei 1
Poststed	7140 OPPHAUG

KOMMUNALE AVGIFTER - 2026 **Privateiendom** **Ant. terminer** 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Renovasjon 140 l	1	5 367,52
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		**5 492,52**

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 30.06.2026

Neste forfall: 30.08.2026

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: ***kr 0,00***

Forfallsdato:

Gjelder termin:

KID: _____

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser termin 2/2026 ***kr 0,00***

KID: _____

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873

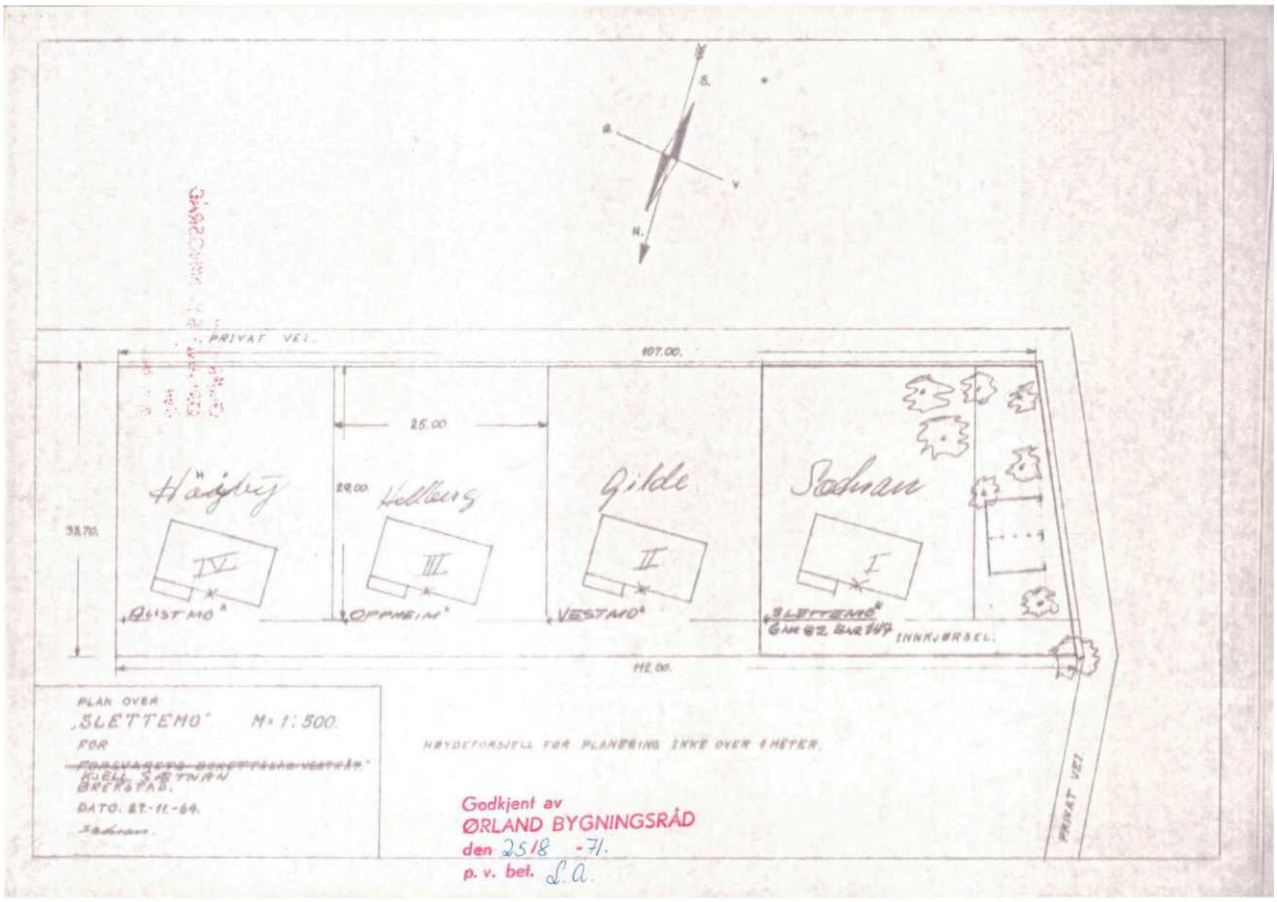
Restanser termin: ***kr 0,00***

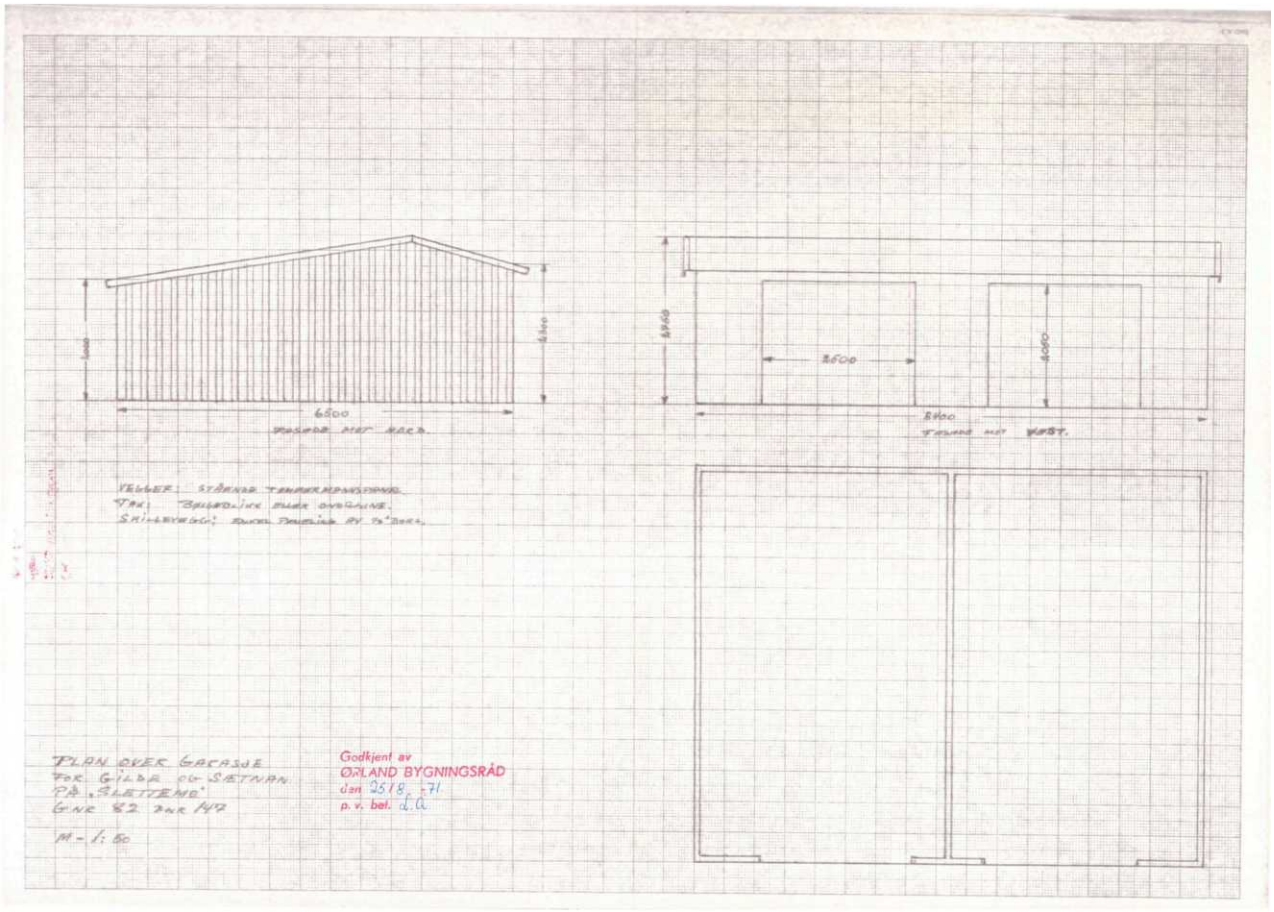
KID: _____

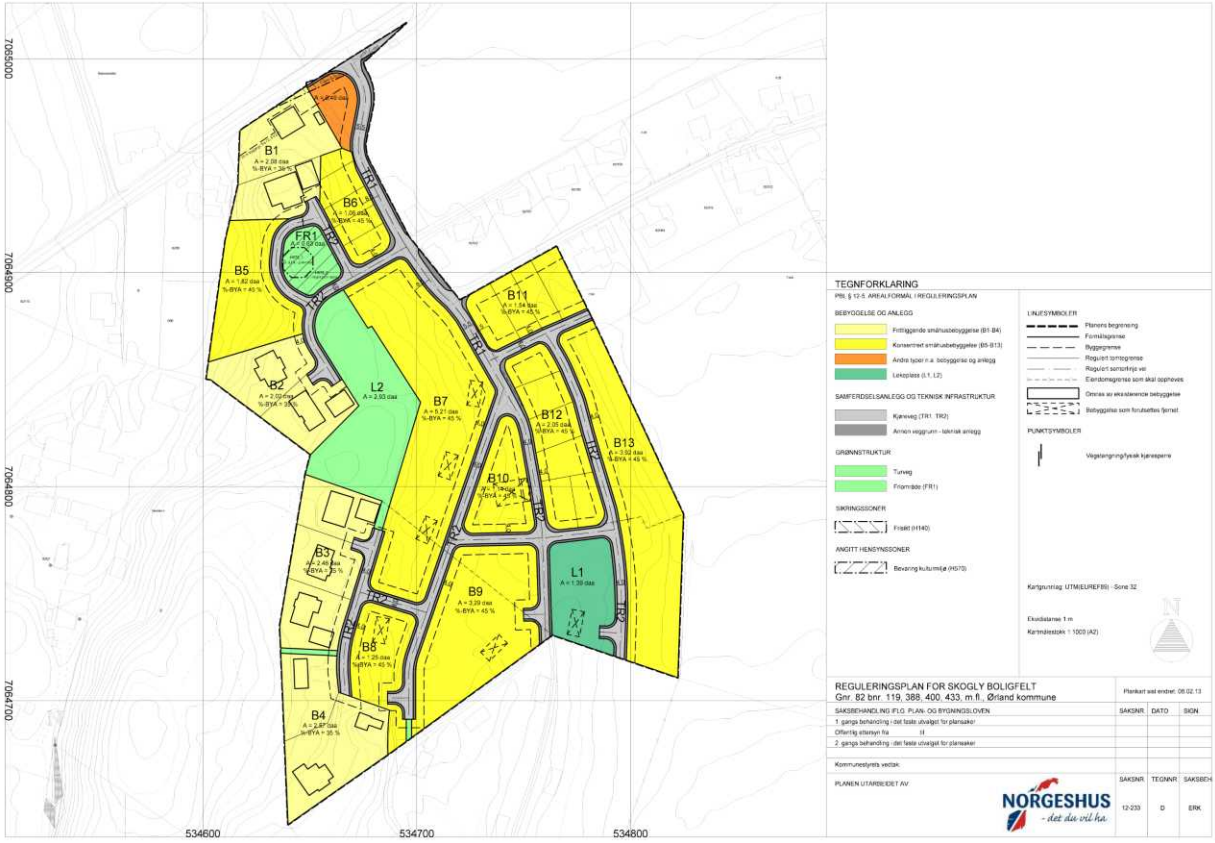
Andre merknader

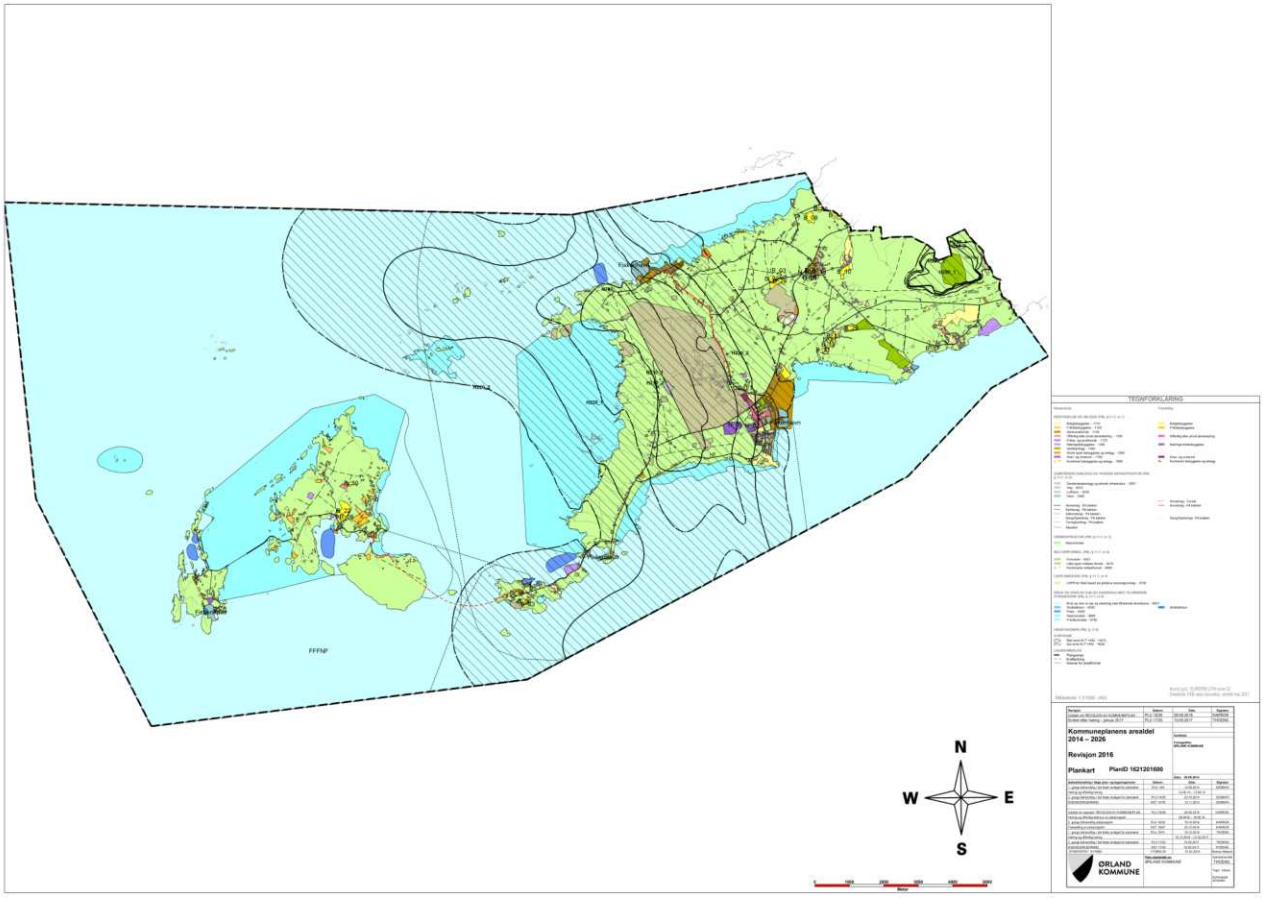
Fosen Renovasjon IKS, dato: 11.06.2026

Saksbehandler Lillian R. Helmersen


PRIVAT VEI
107.00
25.00
29.00
38.70
Høgbrå
Hellers
Gilde
Sødnan
IV
III
II
I
ØVSTAND
OPPHEIM
VESTAND
SLETTEMO
GNR 82 BNR 147
INNKJØRSEL
112.00
PLAN OVER
„SLETTEMO"
M = 1:500.
FOR
KJELL SÆTNAN
BRØSTAD.
DATO. 27-11-64.
HØYDEFORSKJELL FOR PLANERING IKKE OVER 4 METER.
Godkjent av
ØRLAND BYGNINGSRÅD
den 2518 -71.
p. v. bet. L.A.
PRIVAT VEI

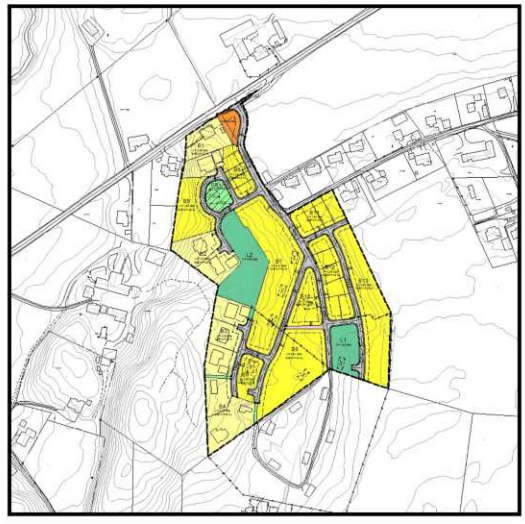

6500
FASADE MOT BACK
2400
3500
6500
FASADE MOT VEST.
VEGGER: STÅENDE TØMMERMANNSPANG
TAK: BELÆGNING PAPP OVERLINE.
SKINNEVEGG: ENKEL PANELING PÅ 2" BORD.
PLAN OVER GARASJE
FOR GILDA OG SVETLANA
PÅ "SLETTENE"
GNR 82 BNR 149
M - 1: 50
Godkjent av
ØRLAND BYGNINGSRÅD
dato 25/8 -71
p. v. bet. [illegible]


7065000
7064900
7064800
7064700
534600
534700
534800
B1
A = 2.09 daa
%-BYA = 39 %
B6
A = 1.05 daa
%-BYA = 45 %
FR1
A = 0.30 daa
B5
A = 1.82 daa
%-BYA = 40 %
B2
A = 2.02 daa
%-BYA = 35 %
L2
A = 2.93 daa
B7
A = 5.21 daa
%-BYA = 45 %
B11
A = 1.04 daa
%-BYA = 45 %
B12
A = 2.05 daa
%-BYA = 45 %
B13
A = 3.52 daa
%-BYA = 45 %
B10
A = 1.39 daa
%-BYA = 45 %
B3
A = 2.40 daa
%-BYA = 35 %
B9
A = 3.29 daa
%-BYA = 45 %
L1
A = 1.39 daa
B8
A = 1.26 daa
%-BYA = 45 %
B4
A = 2.87 daa
%-BYA = 35 %
FR2
FR3
FR4
FR5
FR6
FR7
FR8
FR9
FR10
FR11
FR12
TEGNFORKLARING
PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Fritliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)
Andre typer n.a. bebyggelse og anlegg
Lekeplass (L1, L2)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjørevei (TR1, TR2)
Annen veggrunn - tekniske anlegg
GRØNNSTRUKTUR
Turveg
Friområde (FR1)
SIKRINGSSONER
Frisikt (H140)
ANGITT HENSYNSSONER
Bevaring kulturmiljø (H570)
LINJESYMBOLER
Planens begrensing
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert tomtegrense
Regulert senterlinje vei
Eiendomsgrense som skal opphøves
Område av eksisterende bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet
PUNKTSYMBOLER
Vegstengning/fysisk kjøresperre
Kartgrunnlag: UTM(EUREF89) - Sone 32
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000 (A2)
N
REGULERINGSPLAN FOR SKOGLY BOLIGFELT
Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl. Ørland kommune
Plankart sist endret: 06.02.13
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR
DATO
SIGN
1. gangs behandling - det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fra til
2. gangs behandling - det faste utvalget for plansaker
Kommunestyrets vedtak
PLANEN UTARBEIDET AV
NORGESHUS
- det du vil ha.
SAKSNR
TEGNNR
SAKSBEH
12-233
D
ERK


FFFNF
N
W
E
S
Kommuneplanens arealdel 2014 – 2026
Revisjon 2016
Plankart
PlanID 1621201600
ØRLAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
SKOGLY BOLIGFELT

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.
Ørland kommune



Oppdragsgiver:

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

Utarbeidet av:

NORGESHUS
- det du vil ha

Bestemmelser til detaljregulering for:

SKOGLY BOLIGFELT,
ØRLAND KOMMUNE
Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.

Plan ID:

Plandato:	22.10.12
1. gangs behandling:	15.11.12
Offentlig ettersyn:	11.12.12 - 15.01.13
2. gangs behandling:	13.02.13
Godkjent av kommunestyret:	25.02.13

Mindre endringer:

Plankart sist korrigert:	25.06.13
Bestemmelser sist korrigert:	25.06.13
Godkjent planutvalget:	02.07.13

§1.
Generelt

§1-1. Det regulerte området er på plantegning 12-233 G vist med reguleringsgrense.
Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

§1-2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5)

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Lekeplass (L1, L2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

Kjøreveg (TR1, TR2)
Gangveg/gangareal (TR3)
Annen veggrunn – teknisk anlegg
Kollektivholdeplass

Grønnstruktur (PBL § 12-5)

Turveg
Friområde (FR1)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt
Bevaring kulturmiljø (gravrøys)

§2.
Bebyggelse og anlegg

§2-1 Generelt

Hustype:
Bebyggelsen skal bestå av bolighus med inntil 3 etasjer, evt. med tilhørende garasjer.
Der terrenget legger til rette for det tillates innredet underetasje (sokkeletg.).

Plassering:
Boliger plasseres innenfor, de på reguleringsplanens angitte byggegrenser, og utenfor frisiktsoner.
Endelig plassering skal godkjennes av kommunen og skal fremgå av byggetillatelsen.
Plassering av evt. garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset. Dette selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.

Takform:
Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 38°.

Parkering:
For eneboliger skal det opparbeides minimum 2 p-plasser per enhet i direkte tilknytning til boligene. I tillegg skal det opparbeides 1 ekstra p-plass pr. utleieenhet på egen tomt.
For leiligheter skal det etableres minimum 1,5 p-plasser per enhet.

§2-2 Frittliggende boligbebyggelse (B1-B4)

Bebyggelsen i B1-B4 skal oppføres som frittliggende eneboliger.

Tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 35 %.

I B1-B2 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.
I B3-B4 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§2-3 Konsentrert boligbebyggelse (B5-B13)

Bebyggelsen i B5-B13 kan oppføres som kjedet eneboligbebyggelse, evt. leilighetsbygg.

Tillatt bebygd areal:
B5-B7, B9-B13: %-BYA = maks. 45 %
B8: %-BYA = maks. 35 %

I B5-B8 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.
I B9-B13 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§2-4 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Området kan benyttes til felles renovasjon, etablering av trafo, evt. andre fellestjenester etter behov. Trafoer, informasjonsskilt, evt. andre byggverk kan ikke plasseres innenfor byggegrensen uten særskilt godkjenning fra Statens vegvesen.

§2-5 Lekeplass (L1, L2)

L1 skal benyttes til felles lek og opphold for beboere av B1-B13, og kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre området bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på L1. Lekeplassen skal sikres mot TR2 ved oppføring av gjerde.

L2 skal fremstå som naturlekeplass og ikke være gjenstand for terrengbearbeidelse. Rydding/tilrettelegging av stier tillates.

Lekeplass L1 skal være ferdig etablert før nye boliger i området tas i bruk.

§3.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3-1 Kjøreveg

TR1 er regulert med vegbredde 4,5 m + 0,5 m skulder, mens TR2 er regulert med bredde 3,5 m + 0,25 m skulder.

Adkomstveger skal sikre god adkomst til de forskjellige eiendommene for beboere, besøkende, renovasjon, etc. Veiene skal samtidig gis en utforming og standard (miljø) som muliggjør veiene brukt som nærlekeplass, møtested samt andre aktiviteter som naturlig hører til i et bomiljø.

Alle adkomstveger skal på best mulig måte forsøkes lagt i terrenghøyde slik at disse ikke skaper

unødige skjæringer og fyllinger.

§3-2 Gangveg/gangareal (TR3)

TR3 er regulert med bredde 3,0 m. Gangvegen kan benyttes som atkomst for boenheter som har felles eiendomsgrense med vegen. For øvrig skal bruken være begrenset til varelevering, taxi, utrykningskjøretøy, renovasjon og nødvendig transport i forbindelse med drift og vedlikehold av bygninger og anlegg. Vegen skal være stengt for gjennomkjøring (jf. plankart).

§3-3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, grøft, snølagring, o.l

§3-4 Kollektivholdeplass

Arealet skal benyttes til kollektivholdeplass.

§4.
Grønnstruktur

§4-1 Turveg

Turveger er regulert med bredde 2,5 meter.

§4-2 Friområde

I områder regulert til friområder er det ikke lov å fjerne trær, vegetasjon eller på annen måte skade området slik at det mister sin verdi som «grøntområde», med mindre dette godkjennes av kommunen.

I friområder kan kommunen tillate oppført bygninger eller innretninger som har naturlig tilknytning til friområdene, som f.eks. barnepark, lekestativ, o.l. med tilhørende lokaler, når dette, etter kommunens skjønn, ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§5.
Hensynssoner

§5-1 Frisiktsoner

Avkjørsel fra området til FV231 skal ha frisiktsoner på 6 x 70 m.
I vegkryss skal arealet innenfor, de på reguleringsplanens angitte frisiktsoner, ikke gis slik bruk (beplantning, gjerder, overbygde bussholdeplasser, o.l.) at fri sikt 0,5 m over vegbanens planum blir hindret.

§5-2 Bevaring kulturmiljø (gravanlegg)

Gravrøysa er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4. Det samme er en sikringssone i et 5m bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jmf. kulturminnelovens §6 (sone D).
Innenfor hensynssone markert C (FR1) – vern av kulturmiljø må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

§6.
Fellesbestemmelser

§6-1 Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på husene skal være harmonisk i forhold til den øvrige bebyggelse og tilpasses de lokale forhold.

§6-2 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger byggetillatelse for vedkommende tomt.

§6-3 Gjerder og hekk tillates oppsatt på de enkelte eiendommer. Mot andre boligeiendommer, friluftsområder og friområder skal gjerde/ «utvokst hekk» plasseres slik at den ikke kommer inn på tilstøtende eiendom. Ved oppsetting av gjerde/hekk mot areal regulert til trafikkformål, skal disse ikke plasseres nærmere enn at det blir 1 meter fra gjerde/ «utvokst hekk» til reguleringsgrense. Gjerde/hekk innenfor områder, på planen regulert til frisiktsoner, skal ikke under noen omstendigheter gjøres høyere enn nevnt i §6-1.

§6-4 Eksisterende vegetasjon, og i særdeleshet barskog, skal søkes bevart i så stor grad dette er mulig.

§6-5 Avkjørsel fra riks- og fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til vegloven § 43. Avkjørsel fra fylkesvegen med tilhørende frisiktsoner må bygges, og godkjennes av Statens Vegvesen før ny boligbygging igangsettes.

§6-6 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

§7.

Ikrafttreden

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller disse bestemmelsene.



Planbeskrivelse og planbestemmelser

Strategisk utvikling av Ørland kommune

Kommuneplanens arealdel 2014-2026

REVIDERT ETTER STADFESTING HOS KOMMUNAL OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET
07.02.2018

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.0 FORMÅL 3

1.1 Om kommuneplanens arealdel 3
1.2 Om planbeskrivelsen 3
1.3 Om planarbeidet 3

2.0 PLANFORUTSETNINGER 4

2.1 Gjeldende arealdel 4
2.2 Planprogram 4

3.0 OVERORDNET PLANGREP 5

3.1 Boligareal 5
3.2 Næringsareal 5
3.3 Støy 5
3.4 Landbruk 6

4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER 6

4.1 Boligbygging 6
4.2 Næringsareal 9
4.3 Landbruksareal 10
4.4 Masseuttak/Steinbrudd 11
4.5 Bestemmelsesområder 11
4.6 Hensynssoner 12
4.7 Sjøarealene 16
4.8 Vindmøller 17

5.0 KONSEKVENSUTREDNING AV PLANFORSLAGET 17

5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene 17
5.2 Samlede virkninger av planforslaget 17

ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING 40

HENSYNSONE DETALJERING 42

HENSYNSONE BÅNDLEGGING 44

HENSYNSONE BEVARING 44

Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikkelgården Austrått (ref. plankart hensynsone H550) 45

Uthaug – Fosens eneste fiskevær etter nordnorsk mønster (ref. plankart hensynsone H570_6) 47

Vedlegg – katalog over innspill nye utbyggingsområder se eget dokument

Forsidefoto:
Oddgeir Myklebust

1.0 FORMÅL

1.1 Om kommuneplanens arealdel

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

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

Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

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

1.2 Om planbeskrivelsen

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

1.3 Om planarbeidet

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

Siden planoppstart er følgende prosess gjennomført:

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

2.0 PLANFORUTSETNINGER

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

2.1 Gjeldende arealdel

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

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

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

2.2 Planprogram

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

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

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

3.0 OVERORDNET PLANGREP

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

- boligareal
- næringsareal
- støy
- landbruk

3.1 Boligareal

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

Overordnet plangrep for å legge til rette for dette er:

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

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

3.2 Næringsareal

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

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

3.3 Støy

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

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

3.4 Landbruk

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

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

4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER

4.1 Boligbygging

4.1.1 Dimensjonering

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

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

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

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

Planavklarte, ubebygde boligområder:

- Kommunale områder, byggeklare	51 daa
- Private områder, byggeklare	58 daa
- Kommunale områder, regulert, ikke byggeklare	99 daa
- Private områder, regulert, ikke byggeklare	331 daa
- Kommunale områder i arealdel, ikke regulert	65 daa
- Private områder i arealdel, ikke regulert	37 daa
Totalt	**641 daa**

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

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

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

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

4.1.2 Nye boligområder

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

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

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

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

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

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

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

De nye boligområdene utgjør til sammen 766 daa.

4.1.3 Utnyttingsgrad

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

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

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

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

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

4.1.4 Spredt boligbygging

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

4.1.5 Boligtomter for støyberørte

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

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

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

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

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

4.2 Næringsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A-lokalitet. Brekstad sentrum
B-lokaliteter: Næringsområdet ved Brekstadbukta, Brekstad Vestre
C-lokaliteter: Ulsetmyra, Uthaug havn

4.3 Landbruksareal

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

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

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

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

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

4.4 Masseuttak/Steinbrudd

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

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

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

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

4.5 Bestemmelsesområder

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

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

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

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

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

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

4.6 Hensynssoner

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

4.6.1 Hensynssone støy

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

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

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

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

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

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

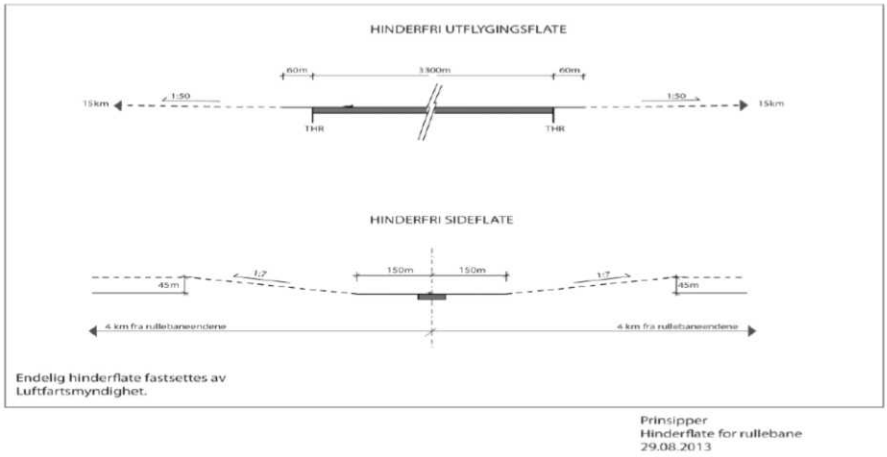
4.6.2 Andre hensynssoner Forsvaret

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

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

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

Restriksjonene knyttet til denne hensynssonen, fremgår av planbestemmelsene.



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

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

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

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

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

4.6.3 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone

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

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

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

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

4.6.4 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap

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

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

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

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

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

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

4.6.5 Hensynssone Kulturmiljø - Fiskevær Uthaug

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

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

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

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

4.6.6 Hensynssone båndlegging - automatisk fredete kulturminner

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

4.6.7 Hensynssone båndlegging - forskriftsfredete kulturminner

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

4.6.8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

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

4.7 Sjøarealene

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

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

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

4.8 Vindmøller

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

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

5.0 KONSEKVENSUTREDNING AV PLANFORSLAGET

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

5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene

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

5.2 Samlede virkninger av planforslaget

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

5.2.1 Arealformål

Boligområder

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

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

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

Næringsareal

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

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

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

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

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

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

LNF

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

Hensynssone Austrått

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

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

Hensynssoner Forsvaret

Det foreslås ulike hensynssoner for å ivareta forsvarsinteresser.

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

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

Sjøområdene

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

5.2.2 Sentrale tema

Støy

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

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

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

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

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

Dyrka mark

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

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

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

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

Samlet sett er det tatt klare jordverngrep i planforslaget.

Verdifulle landskap og kulturmiljøer

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

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

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

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

Naturmangfold

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

Samlet sett tas det klare grep for å sikre naturmangfoldet.

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

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

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

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

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

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

Planbestemmelser

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

PLANSAKSBEHANDLING:
Behandlet 1. gang i planutvalget: 12.06.2014
På høring til 12.09.14
Behandlet 2. gang i planutvalget: 23.10.2014
Vedtatt av Ørland kommunestyre: 13.11.2014
Revidert av Ørland kommunestyre: 10.05.2017

Dato: 19.11.14
Revidert 10.05.2017 for oversendelse til KMD
Sist revidert 07.02.2018 i hht. Stadefesting hos Kommunal og moderniseringsdep.

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

0.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret 25.11.2004.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved utforming av utbyggingsavtaler skal kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak for utbyggingsavtaler legges til grunn. jf. sak 14/32, vedtatt 14.03.2014:
- Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.
- Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, tematiske kommuneplaner, aktuell plan utbyggingen er hjemlet i og eventuell tilhørende konsekvensanalyse. Sannsynlig belastning en utbygging medfører kan dog alltid avbøtes gjennom en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale skal også tilpasses kommunens økonomiplan.
- Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.
- Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen, eller som er nødvendig for å avbøte belastninger ved utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grønnstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).
- Det samme gjelder grunnavståelse til offentlige anlegg som veger, gang-/sykkelveger, turveger og friområder. Oppregningen er ikke uttømmende. Kommunen kan kreve forkjøpsrett til markedspris inntil 20 % av boenhetene/boligene innenfor hele eller deler av det området utbyggingsavtalen gjelder.
- Utbyggingsavtalen kan inneholde bestemmelser om rekkefølge, dvs. krav om ferdigstillelse eller gjennomføring av tiltak før igangsetting.
- Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.

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

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

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

Kommunalt vannverk:
Ved utbygging skal bebyggelsen tilknyttes kommunal vannforsyning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggegrense til tidligere riksveg (fv710) er 50 m
Byggegrense til øvrige fylkesveger er 20 m
Byggegrense til kommunal veg er 15 m.

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

Byggegrenser måles fra senterlinje veg, jf. vegloven

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

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

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

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

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

Gårdsbebyggelse bør bygge opp om eksisterende tundannelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse

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

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

For følgende områder kreves det minimum 2 boenheter/dekar:
B_04, B_10 og B_18

For følgende områder kreves minimum 3 boenheter/dekar:
B_15 og B_29

Beregningsgrunnlag er bruttoareal på tomta.

Krav til enkeltområder

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

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

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

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

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

1.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Sentrumsformål

Framtidig sentrumsformål

Det skal utarbeides områdeplan for Brekstad sentrum

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

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

1.4 Råstoffutvinning

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

Reguleringsplanen skal omhandle en plan for istandsetting.

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

1.5 Næringsbebyggelse

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

% BYA skal være minimum 30.

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

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

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

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

Byggegrense måles fra senterlinje veg.

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

Naturområde
Vegetasjonsbeltet skal bevares. Felling av trær er ikke tillatt.

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

Forsvarsformål fremgår av plankartet

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

5.1 LNF-område

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Eksisterende bebyggelse i LNF-område

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

5.3 Tiltak i 100-metersbeltet i LNF-område

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

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

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

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

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

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

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

Naturområde:

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

Friluftsområde:

Tiltak som forringer friluftsinteressene tillates ikke.

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

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

7.1.1 Rød støysone 1 (maks støysoner MFNday >= 110 dB(A)) (H 210_1)

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

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

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

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

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

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

Det kan være krevende både bygningsteknisk og kostnadsmessig å tilfredsstille kravene til innendørs støynviå i denne sonen. Ved søknad om dispensasjon fra kravet vil dette være et argument som skal vektes. Det bør ikke tillates høyere innendørsnivåer enn 35 $_{LpA,eq,24h}$*(db) tilsvarende klasse D i NS 8175.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Omfang av støyfaglig utredning tilpasses det aktuelle tiltak.

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

7.1.3 Gul støysone (H 220)

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

Tilsvarende gjelder tilbygg, ombygging og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål.

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

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

Krav til dokumentasjon i enkeltsaker uten plankrav:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for vurdering av enkeltsaker, herunder dispensasjonssaker:

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

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

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

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

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

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

Sonen viser område med hinderrestriksjoner.

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

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

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

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

7.3.1 Faresone eksplosjonsrisiko (H350)

Sonene viser områder med eksplosjonsrisiko.

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

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

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

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

7.3.2 Høyspent (H370)

I faresone H370_1 er det 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. Sonene fremstilles i eget kartvedlegg.

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

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

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

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

7.3.4 Militær virksomhet (H380)

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

Det kan ikke aksepteres faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

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

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

7.4.1 Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone (H570)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4.2 Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap (H550)

Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet rundt Austråttborgen.

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

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

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

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

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

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

7.4.3 Kulturmiljø – Fiskevær Uthaug (H570_6)

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

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

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

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

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

7.5 Hensynssone båndlegging (§ 11-8 bokstav d)

7.5.1 Automatisk fredete kulturminner (H730)

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

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

7.5.2 Forskriftsfredete kulturminner (H730)

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

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

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

Kulturminner medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsverneplan.

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

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

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

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

ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

Forhold som skal vurderes ved regulering eller utbygging:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)
Ved regulering skal det avklares om arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsarbeidet samt være en del av beslutningsunderlaget.

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

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

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

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

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

Med biologisk mangfold menes:
- prioriterte naturtyper
- prioriterte arter
- utvalgte naturtyper, jfr. Naturmangfoldloven
- miljøregistreringer i skog
- vilt

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

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

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

HENSYNSONE GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Detaljering jf. pbl. §11-8 bokstav f)

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

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

HENSYNSONE BÅNDLEGGING

Båndlegging jf. pbl. §11-8 bokstav d)

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

HENSYNSONE BEVARING

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

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

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

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse av stedets kulturhistorie og kulturmiljø

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

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

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

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

48

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

Veileder for hensynssone kulturmiljø på Uthaug

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

ÅRSREGNSKAP SKANKEGRENDA VEL OG VEILAG

SESONG 1.1.2024 - 31.12.2024

Åpningsstatus 1/1-2023	
Åpningsstatus veilaget	67194,41
Velforeningen/grendalaget	47436,78
åpningsstatus totalt / kontobeholdning	114631,19

Regnskap	Åpning 1/1	Endring	Slutt 31/12
Veilaget	67194,41	27084,99	94279,4
Velforeningen / grendalaget	47436,78	4846,35	52283,13
Totalt	114631,19	31931,34	146562,53

Balanse / sluttstatus pr.31.12.2024		Gjeld / Egenkapital	
Innskudd Ørland sparebank	146562,53	Veilaget	94279,4
4295.20.49856		Velforening	52283,13
Sum	146562,53	Sum	146562,53

Årsregnskap 2024

	Velforening		Veilag	
	2023	**2024**	**2023**	**2024**
Inntekter				
Medlemskontigent	4 800,00	3 800,00	33 000,00	27 000,00
Salg - fotballmål	0,00	0,00	0,00	0,00
Renter konto 1	39,29	46,00	60,00	84,99
Overskudd loddsalg	500,00	1 000,00		
Renter konto 2		0,35		
Sum inntekter	**5 339,29**	**4 846,35**	**33 060,00**	**27 084,99**
Kostnader				
Brøyting			0,00	0,00
Grus			0,00	0,00
Asfaltering			0,00	0,00
SLUX	0,00	0,00	0,00	0,00
Advokathonnorrar	0,00	0,00	0,00	0,00
Plenklipping	0,00			
Gebyr	-75,00	0,00	0,00	0,00
Servering	0,00			
			0,00	
Minnegave	-1 370,00	0,00	0,00	
Sum kostnader	**-1 445,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Resultat	**3 894,29**	**4 846,35**	**33 060,00**	**27 084,99**

Balanseregnskap

	Pr. 31.12.2023	**Endring**	**Pr. 31.12.2024**
Bankinnskudd 4290.20.49856			
Velforening	47436,78	4 846,35	52 283,13
Veilag	67194,41	27 084,99	94 279,40
Sum	114 631,19		146 562,53

Årsmøteprotokoll 2025

Årsmøte i Skankegrenda Vel

Dato: 27.august kl 19.00

Sted: Skankegrenda 4, Ann-Berit og Finn-Arve Nervik

Til stede: Tonje Bakken Nervik, Christoffer Meisingset, Finn Arve Nervik, Gro erg, Ulf Berg, Nils Raaken, Pål Gilde, Bernt Wulvik, Frode Overrein, Ann-Berit Nervik, Lillian Skaget, Guri Aune

Sakliste:

Sak 1: Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Valg av møteleder og møtesekretær

Forslag på møteleder: Snorre Gilde

Forslag på sekretær: Ann-Berit Nervik

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 3: Valg av protokollunderskrivere

Forslag på Pål Gilde

Forslag på Frode Overrein

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 4: Årsberetning 2024

Møteleder leser opp årsberetningen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 5: Fastsetting av kontingent for 2026

Styrets forslag: Medlemskontingenten til velforeningen beholdes som før. 200 kr pr år pr husstand som er medlem.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 6: Regnskap 2024

Kasserer legger frem regnskapet.

Det er flere som ikke betaler kontingent (200 kr) og egenandel (1500 kr) til veivedlikehold. De kan la være og betale kontingent. Det er lov og velge bort og være medlem av en velforening.

Veiloven bestemmer at en ikke kan velge bort å være medlem av et veilag.

Styret må ta kontakt med de som ikke betaler og forklare konsekvensene.

Regnskapet er revidert og funnet i orden.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet. Årsmøtet delegerer til styret å ta kontakt med de som ikke betaler, og forklare konsekvensene.

Sak 7: Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Sak 8: Valg

Legges fram av valgkomiteen

Leder: Ann-Berit Nervik	på valg i 2026
Kasserer: Frode Overrein	på valg i 2027
Styremedlem: Anders Hernes	på valg i 2026
Varamedlem: Tonje Bakken Nervik	på valg i 2026
Revisor: Gro Berg	på valg i 2027
Valgkomite: Knut Erik Selnes	på valg i 2026
Christoffer Meisingset	på valg i 2027

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Referent
Ann-Berit Nervik

Underskrifter

Pål Gilde

Frode Overrein

Informasjon utenfor årsmøte

- Det kommer fartsdumper på veien fra fylkesveien og inn til Skogly-feltet. Tonje etterspør status på fartsdumpene.
- Det blir lyspunkt på buss skuret.
- Styret må oppdatere seg på avtalen inngått med eier av Nordlundfeltet
- Styret sjekker ut muligheten for å plassere pengene til veilaget på konto som gir mer avkastning.

310.

DAGBOKFØRT
22.05.87 05884
OVERSKRIVEREN I
FOSEN

KJØPEKONTRAKT.

Undertegnede Karen Bjørnes f. 4/11-1919 og Oddbjørn Hågård f. 14/7-1940 har i dag inngått kjøpekontrakt på eiendommen Slettemo gnr. 82, bnr. 147 i Ørland på følgende vilkår:

1. Kjøperen betaler kontant mot tinglyst skjøte kr. 200,000 -.

2. Med i kjøpet og inkludert i kjøpesummen følger ½ av en garage.

3. Kjøperen overtar eiendommen i den stand den befinner seg i dag, fri for pengeheftelser og ledig til innflytting senest pr. 1/1-1988.

4. Kjøperen har besiktiget eiendommen og gjort seg kjent med panteregistret.

5. Kjøperen er gjort kjent med at bnr. 159, 160 og 161 har bruksrett til et areal på 314 m^2 i eiendommens vestre del, samt at de samme bnr. har veirett over eiendommen. langs dennes nordre grenselinje.

6. Selgeren. hans kone eller hans barn skal ha førsterett til tilbakekjøp av eiendommen når kjøperen ikke bruker den lenger og den skal selges.
Verdien fastsettes ved takst og selgeren eller hans arvinger skal betale $\frac{20}{35}$ deler av avgitt taksttakstsum. Takstutvalget settes sammen av 3 personer hvorav partene oppnevner hvert sitt medlem og bygningssjefen i Ørland oppnevner formannen.
Blir eiendommen utsatt for brann skal den bygges opp igjen eller selgeren eller hans arvinger skal ha utbetalt i boet etter Karen Bjørnes et beløp som tilsvarer $\frac{15}{35}$ deler av eien-

dommens antatte gjenoppbyggningskostnad. Dette beløpet fastsettes av eiendommens forsikringsselskap.

7. Selgeren svarer for driften av eiendommen så lenge han og hans familie bebor den.

8. Selgeren garanterer at det ikke er kommet til hans kjennskap pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført og betalt.

9. Selgeren tar ikke ansvar for mulige skjulte eller åpenbare feil, herunder sopp, råte, veggdyr og andre dyr ete.

10. Omkostninger til stempelavgift, tinglysningsgebyr bæres i sin helhet av kjøperen og erlegges ved kontraktens underskrift.

11. Denne kontrakt utstedes i 2 likelydende eksemplarer hvorav kjøper og selger beholder hver sitt.

Opphaug, den 21/12 1987.

Karen Bjørnes
kjøper

Oddbjørn Hågård
selger

Til vitterlighet:

Britt Langdahl Andresen

Ingar Skaug

Stempelmerker kr. 275.-

2417
21-5-68

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Forsvarets Borettslag, Vestrå. *født* (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kjell Sødnan.

adr. Opphaug. *født* 8. mai 1936. (Datum og årstall)

min/vår eiendom Slettemo.

g.nr 82. *br.nr* 47. *av skyld mk* 0,04 *i* Örland. *herred*[1])

~~*matr.nr*~~ [1])

for en kjøpesum stor 27.200,00 -tyvesyvtusentohundrede.-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen forplikter seg til å gi bruksrett til ett areal på 314 m^2 i eiendommens vestre ende, til bruksnommerne 159, 160 og 161. Samt å gi veirett til de samme bruksnommerne over eiendommen, langs dennes nordre grenselinje.

Betingelsene vedtaes. Kjell Sødnan

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Opphaug. den 19.august.1968.
for Forsvarets Borettslag, Vestråt.
Robert Gilde Per Høiby
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Robert Gilde og Per Høiby *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Kell Sodman. [illegible]

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: .....
(Utstederens ektefelle)

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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: 69260061
Adresse: Lorentz Skankes vei 1, 7140 Opphaug
Betegnelse: Gnr. 182, Bnr. 147, 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 21.06.2026 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER & PARTNERS

partners.no