ASK KYSTEN

HALDORHAMNVEIEN 301



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	30
Tekniske dokumenter	40

VELKOMMEN TIL

Haldorhamnveien 301

Velkommen til Haldorhamnveien 301!

ASK Kysten Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Haldorhamnveien 301 - en flott enebolig på ett plan med beliggenhet i et område med spredt bebyggelse.

Boligen inneholder stue, kjøkken, fire soverom, kontor som også kan brukes som et femte soverom, vaskerom, toalettrom, gang og bod.

Eiendommen ligger i Vallersund i Ørland kommune. Fra eiendommmen er det 15,6 km til Bjugn sentrum hvor man finner det meste av offentlige og private tjenestetilbud.

Av mange gode kvaliteter, ønsker vi særlig å fremheve:
- Fire soverom
- Oppgradert kjøkken
- To garasjer



Line Gillebo
Advokat
474 51 881
line@yrjar.no



- Stor platt på tre sider av boligen



NØKKELINFO

Prisantydning	2 750 000
Omkostninger	88 900
Totalpris	2 820 100
Bruksareal	124 m²
BRA-i	124 m²
Soverom	4
Bad	1
Eierform	Eiet
Byggeår	1982
Tomt	1 428 m² eiet tomt















































































EIENDOMMEN

Haldorhamnveien 301

NY PRIS OG VISNING! VALLERSUND - Oppgradert enebolig på ett plan med 4 soverom - 2 garasjer - stor hage

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 124,0 m²
- BRA-i: 124,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 178,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Boligen inneholder stue, kjøkken, fire soverom, kontor som også kan brukes som soverom, vaskerom, WC, gang og bod.

I tillegg er det bygd to garasjer på eiendommen.

Standard
Boligen har grei standard hvor stue og kjøkken er nylig pusset opp, mens flere bygningsdeler bærer preg av overtid.

Byggemåte
Enebolig bygd som plate på mark, isolert bindingsverk med utvendig trepaneler og saltakskonstruksjon med takshingel som taktekking.

Tilstandsrapport
Takstmann: Dag Tyrhaug
Takstfirma: Tyrhaug AS
Dato for takst: 01.02.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: En grei enebolig der flere bygningsdeler har nådd sin levetid. Det har vært løpende oppgraderinger på eiendommen, og det må forventes videre løpende oppgraderinger på alle på alle bygninger.

Boligen har fått TG3 på følgende punkt:
- Vinduer og ytterdører: TG3 på grunn av manglende blikk under de vinduer og dører som er skiftet den senere tid og vindu på vaskerom er punktert i karm for gjennomgang av skjøteledning. TG2 på de øvrige dører og vinduer.

Boligen har fått følgende TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 på grunn av alder og på grunn av at det er noe avskalling av puss på grunnmur.
- Yttervegger: TG2 på grunn av alder og manglende blikk på de vinduer av nyere dato.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 på grunn av alder på taktekking.
- Bad - overflate gulv: Det er ikke mulig å måle fall i området rundt sluk, da den ligger under dusjkabinett.
- Bad- membran, tettesjiktet og sluk: Det er ikke mulig å få tatt en inspeksjon av sluk, da den står under dusjkabinett som er vanskelig å flytte. Bad er rehabilitert i ca 2005 i følge eier. Beregnet levetid på bygningsdel er 15-20 år
- Vaskerom - overflate vegger og himling: TG2 på grunn av alder på membran på vegg.
- Vaskerom - overflate gulv: TG2 på grunn av alder

på våtromsbelegg.
- Vaskerom - membran, tettesjiktet og sluk: TG2 på grunn av alder på membran. Membran fra byggeår. Beregnet levetid på membran på 10-20 år.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 på grunn av alder på bereder.
- Ventilasjon: Det er kun mekanisk avtrekk over komfyrtopp på kjøkken. Rør fra vaskerom ligger løst på kaldloft.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom: Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vi var også med på selve finishen, rørlegger der det er påkrevd. Arbeid utført av: Rørlegger Pettersen.
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, 2014 og 2022.
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Pga nye EU-krav så er det snakk om minirenseanlegg på septik, mine naboer har fått varsel, men ikke jeg pr. dags dato. Men har snakket med naboer så huset her blir med om det blir aktuelt.

Innvendige overflater

Stue og kjøkken har laminatgulv og malte plater i taket og på vegger.
Gangen har malte plater i tak, malte plater på vegger og laminatgulv.
På badet er det malte plater i tak, flis på vegger og flis på gulv.
WC har malte plater i tak, malte plater på vegger og laminatgulv.
Soverom 1 og 2 har malte plater i taket, malte plater/panel på vegger og laminatgulv.
Soverom 3 har malte plater i taket, malte plater på vegger og laminatgulv.
Soverom 4 har malte plater i taket, malte plater /panel på vegger og vinylbelegg på gulvet.
Kontoret har malte plater i taket, malte plater på vegger og laminatgulv.
Vaskerommet har malte plater i taket, malt strie på plater på vegger og våtromsbelegg med oppbrett på gulv.
Bod har malte plater i taket, malte plater på vegger og vinylbelegg på gulvet.

Moderniseringer

Varmekabler i gulv på stue, kjøkken og bad. I stue/kjøkkendelen ble ny termostat koblet på av elektriker september 2021 i forbindelse med renovering.

Badet ble flislagt i 2013 og dusjkabinettet ble satt inn i 2019 eller 2020.

I 2005 ble nytt tak lagt over allerede tett og fint tak fra byggeår.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Grønn E er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet og vedovn.
Varmekabler i gulv på stue, kjøkken og bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
1428,00 m² eiet tomt.

Parkering
Eiendommen har to garasjer. Den ene er på ca 56 kvm, har to porter og innlagt strøm. Den andre er på ca 16 kvm, har en port og innlagt strøm.

Det er også oppstillingsplass på egen tomt.

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

Robotklipper kan følge med på kjøpet for kr. 20.000,-. Selger har også en del møbler som kan følge med, pris avtales.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Haldorhamnveien 301 ligger i landlige omgivelser med bebyggelse bestående av eneboliger på mellom Oksvoll og Vallersund i Ørland kommune.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelse i nærområdet
Ørland kommune byr på det meste av aktiviteter gjennom året. Det er etablert flere flotte turløyper over hele kommunen. Kopparen, som ligger en kort kjøretur unna, er et yndet turobjekt for innbyggerne i kommunen. I Bjugn finner man Fosenhallen som er en innendørsbane for hurtigløp på skøyter. I tillegg er det en ishockeybane og en curlingbane i hallen, samt en kunstgressbane. Om sommeren blir ishockeybanen omgjort til en gokartbane. I Bjugnhallen, som ligger ved siden av Fosenhallen, finner man et bredt idrettstilbud som blant annet håndball og volleyball. Det er også svømmehall i bygget. I området utenfor hallene er det etablert en ny kunstgressbane for den fotballinteresserte.

Bjugn kulturhus ligger i samme bygg som Fosen videregående skole. Her arrangeres det jevnlig konserter, stand up, revy og andre forestillinger.

Brekstad, som er handelsentrumet i Ørland kommune, ligger ca. 26 km unna eiendommen. Her finner man et bredt servicetilbud med et stort

kjøpesenter med butikker for enhver smak, bank, restauranter, barer, nattklubber med mer. På Brekstad finner man også Ørland Sparebank Arena hvor man har aktiviteter som håndball på tre spilleflater, en tolv meter høy klatrevegg, en buldrevegg, to squashbaner, et treningssenter og en golfsimulator.

På Brekstad finner man et godt hurtigbåttilbud med flere daglige anløp til/fra Trondheim og Kristiansund. I tillegg er det fergeforbindelse fra Brekstad over Trondheimsfjorden til Valset i Orkland kommune. Det er også egen flyrute fra Ørland til Gardermoen med daglige avganger.

Skole og barnehage

Nærmeste barnehage er Solkysten barnehage Avd Sandnes som ligger 2 km fra eiendommen. Men også Kosmos barnehage og Bekkfaret barnehage, som ligger henholdsvis 13 og 16 minutter med bil unna eiendommen, vil være gode alternativer.

Nærmeste barneskole er Vallersund oppvekstsenter som ligger 2 km unna eiendommen.

Nærmeste ungdomsskole er Botngård ungdomsskole som ligger en 15 minutters kjørtur fra eiendommen.

I samme område som Botngård ungdomsskole finner man også Fosen videregående skole som har et bredt linjetilbud, med blant annet landslinje for flyfag.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 14 067 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 484 987,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 1 939 946,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 68 750,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,00,-

HELP Boligkjøperforsikring PLUSS kr 2 800,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 838 900,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 03.12.81 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kontroll av byggetegninger
Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann, men er koblet til privat avløp. Selger opplyser å ikke ha mottatt pålegg om etablering av minirenseanlegg enda, men sier at naboen har mottatt pålegg. Man bør derfor påregne at et pålegg fra kommunen kommer.

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

Utleie
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjonsfrihet
Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Haldorhamnveien 301
84/51/0/0 i Ørland

Type bolig: Enebolig

Selger
Mirian Barseth

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 16-25-00036
Ansvarlig megler: Line Gillebo
+47 47 45 18 81
line@yrjar.no

Anna Christine Strøm Jacobsen
+47 98 85 55 22
anna@yrjar.no

ASK Kysten Eiendomsmegling
Advokatfirmaet Yrjar AS
NO 925 401 013 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

Advokatfirmaet Yrjar AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får Advokatfirmaet Yrjar AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. Advokatfirmaet Yrjar AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har et samarbeid med Bjugn Sparebank. Bjugn Sparebank jobber for å skape gode kundeopplevelser, der kunden står i sentrum. De ønsker å være tett på uansett hvor du er i livet - og uansett hvor du befinner deg i verden. Bjugn Sparebank er lokalbanken som er modig, solid og stor nok til at de kan gi deg alle vanlige banktjenester, men samtidig liten nok til at du som er deres kunde blir kjent med dem.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, 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. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Selger ønsker overtakelse tidligst 1. februar 2026.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye 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. 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 annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor 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. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi

av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av ASK Kysten Eiendomsmegling, NO 925401013 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

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 ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. 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) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 1 750,00

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

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

TEKNISKE DOKUMENTER

Haldorhamnveien 301

Nabolagsprofil

Haldorhamnveien 301

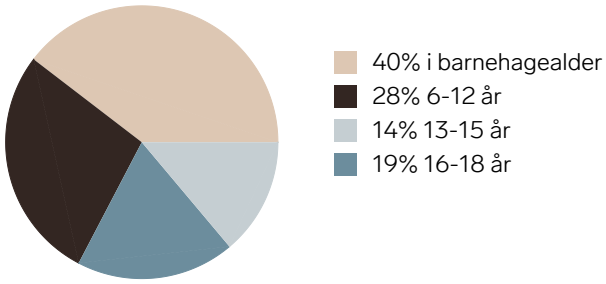
Offentlig transport

Audal vegkryss Linje 453	11 min 10.1 km
Dypfest ferjekai Linje 850	13 min 12.7 km
Ørland lufthavn	31 min

Skoler

Vallersund oppvekstsenter (1-7 kl.) 56 elever, 4 klasser	21 min 2 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 13 klasser	15 min 14.7 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	16 min 15 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	51 min 59.6 km

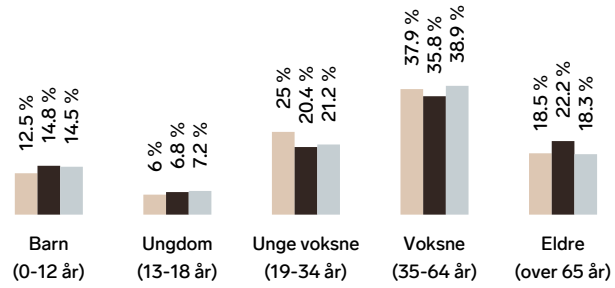
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vallersund	233	125
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solkysten barnehage Avd Sandnes (1-5 ... 25 barn	21 min 2 km
Kosmos barnehage (0-5 år) 69 barn	13 min 14.2 km
Bekkfaret barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min 15 km

Dagligvare

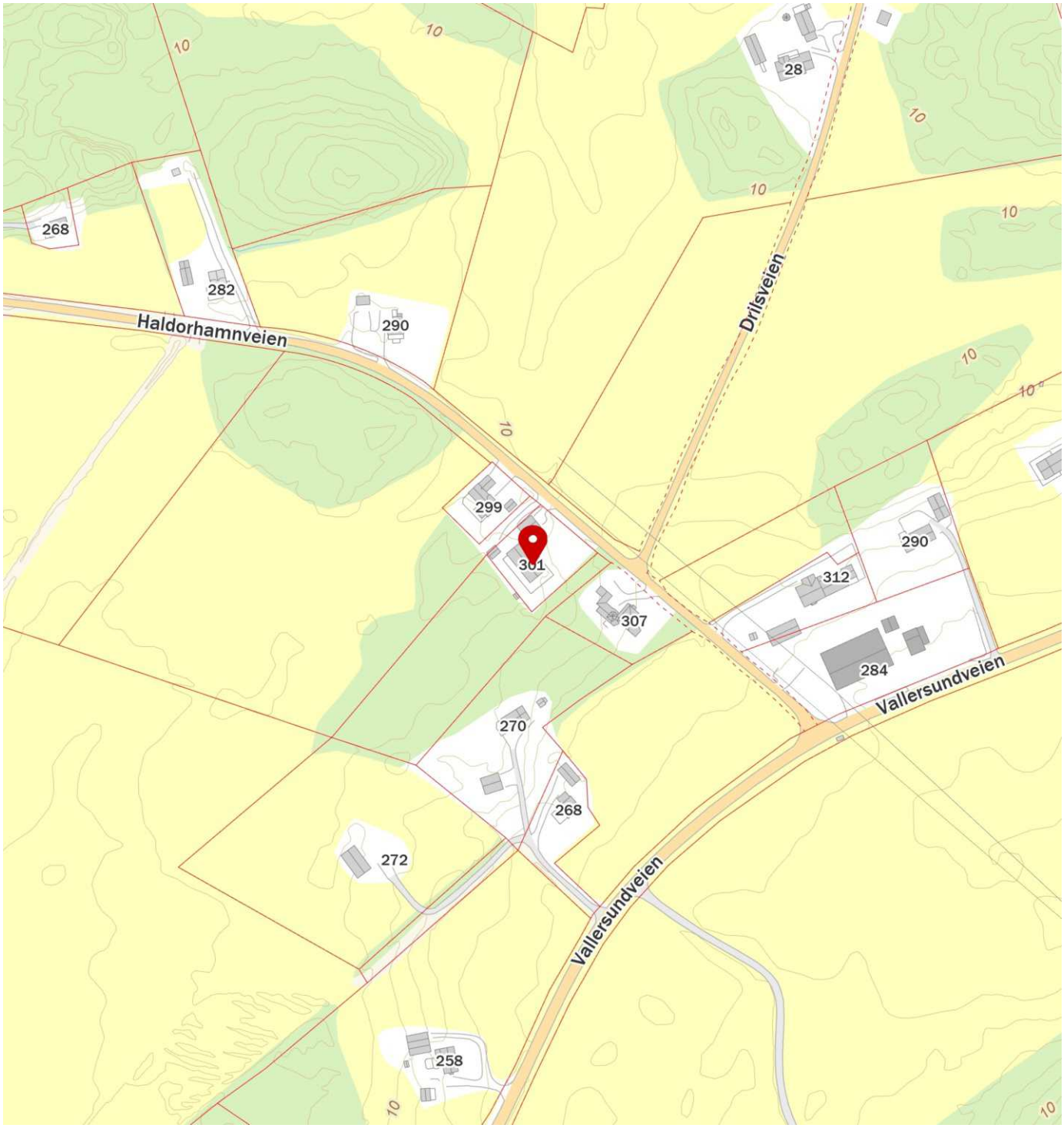
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	3 min 2.2 km
Kiwi Bjugn	13 min

Sport

Sandnes skole - handball-fotballbane .. Ballspill	21 min 2 km
Marienborg std.grasbane Fotball	5 min 3.8 km
Fitnesspoint Bjugn	13 min
Fosen Trenings- og kampsportsenter	28 min

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





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

ambita

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/84/51/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8198
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

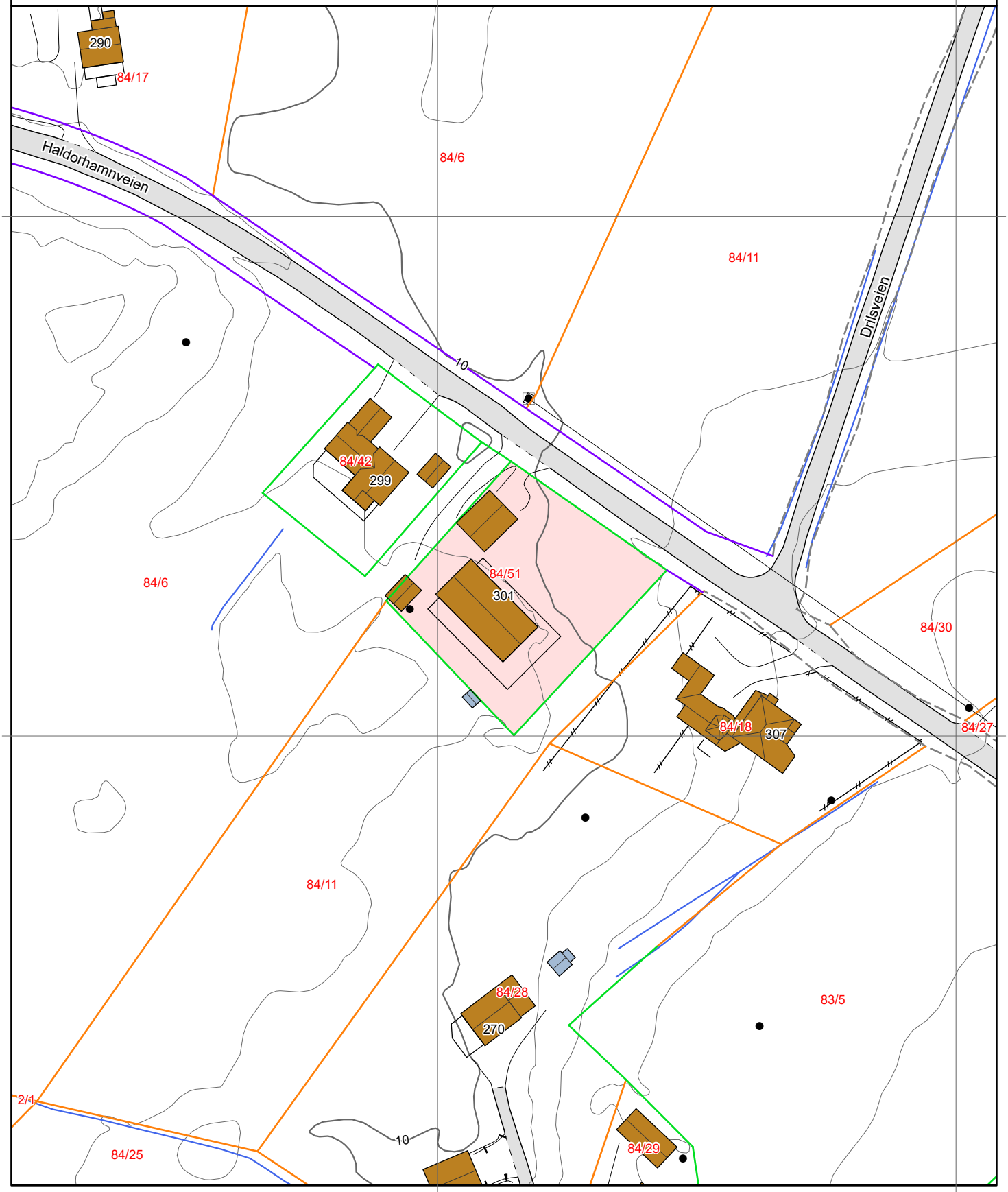
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/84/51/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.9.2025

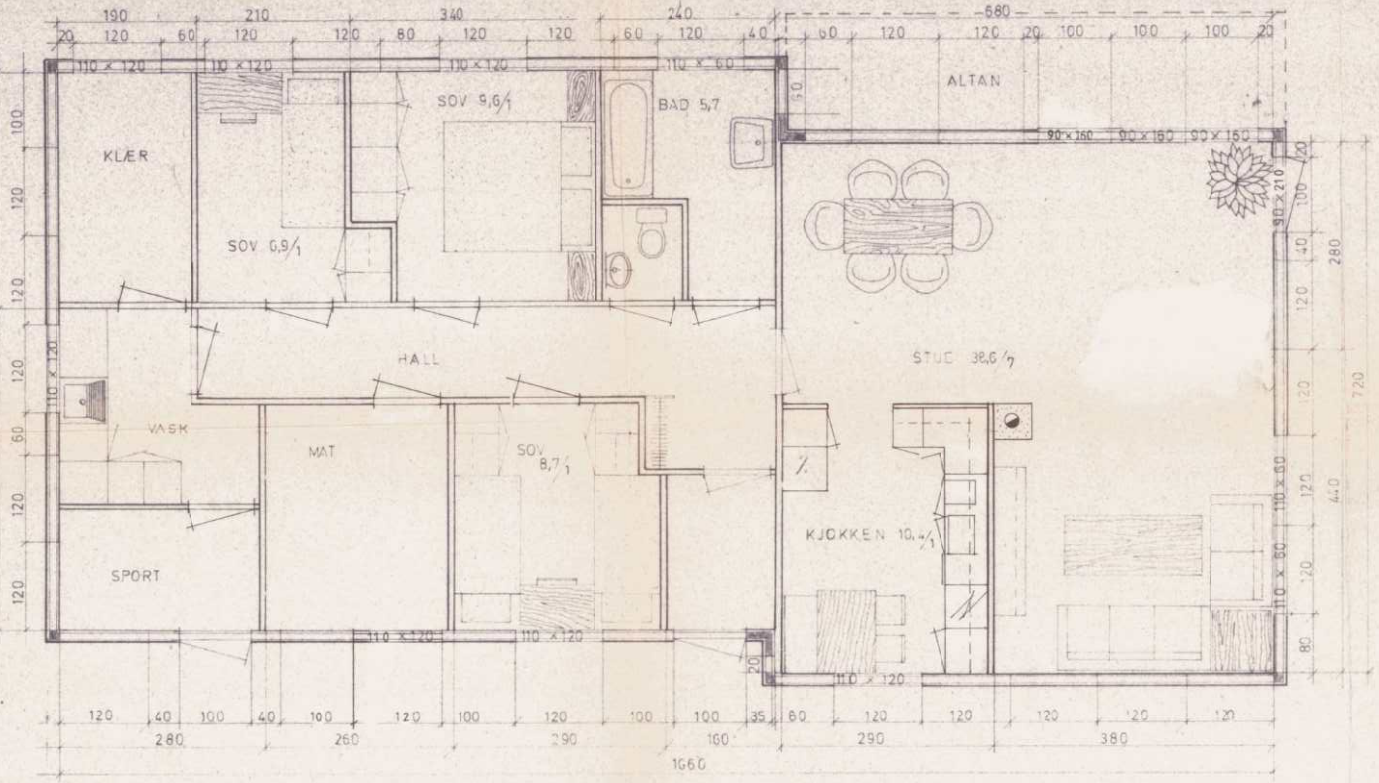


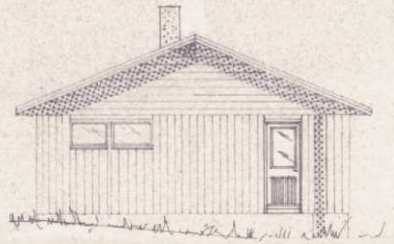
0 25 50 m

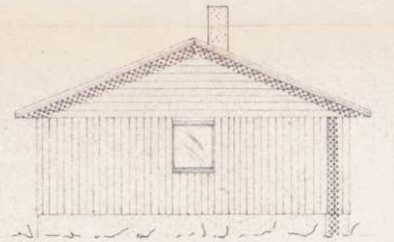
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

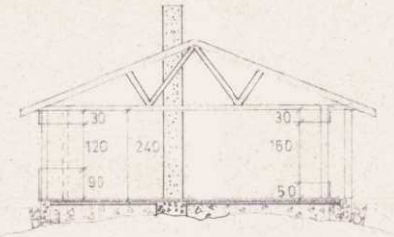
Tegnforklaring

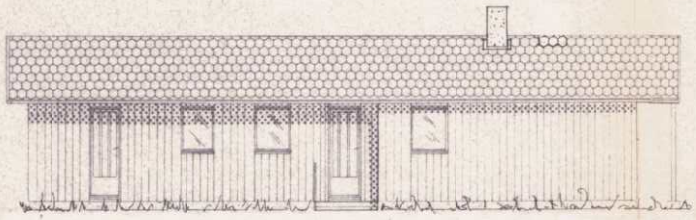


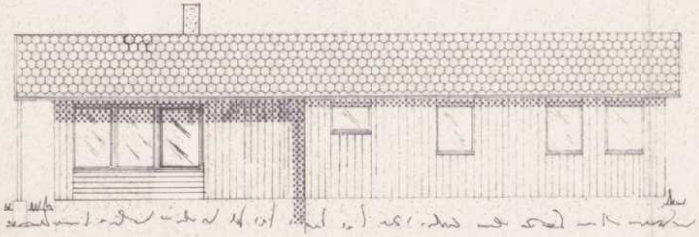












Godkjent av bygningsrådet, den 3.12.81
på vilkår som framgår av vedlagte utskrift
sak 188/81

BJUGN BYGNINGSRÅD
Mottatt 12.10.81
J.nr. 1687/81 Ark. 511-84/7
Sak

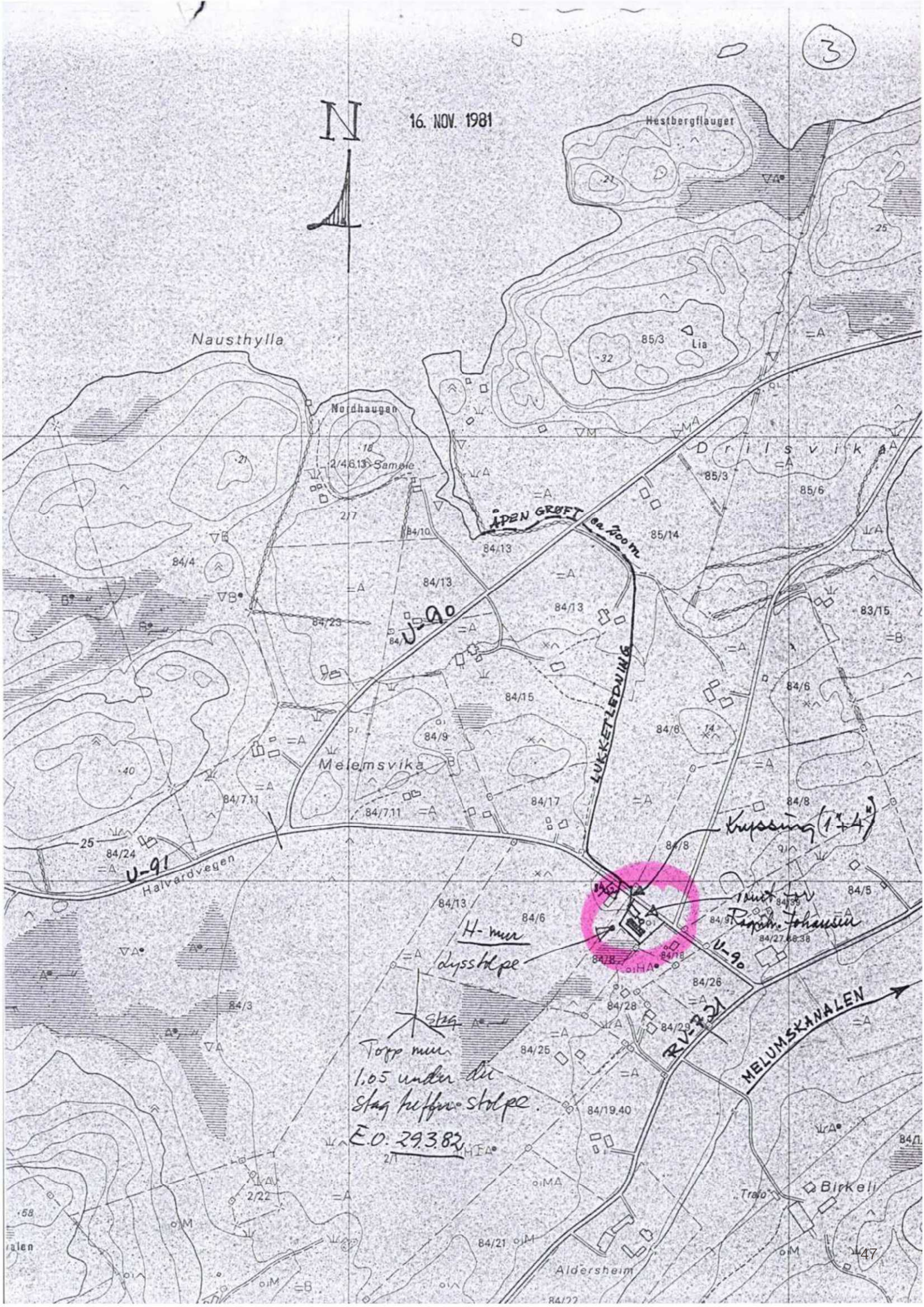
Dat.	Kopstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
2/10-81			1:50	RAGNHILD JOHANSEN
26.11.80	GJ		1:100	7167 VALLERSUND

FOSEN-HUS A/s
7168 LYSØYSUNDET

Erstatning for:	Erstattet av:
C 58-80 +2	

Henvisning: | Beregning: 94,7 + 3 + 25 = 122,7 | ARKIV 525

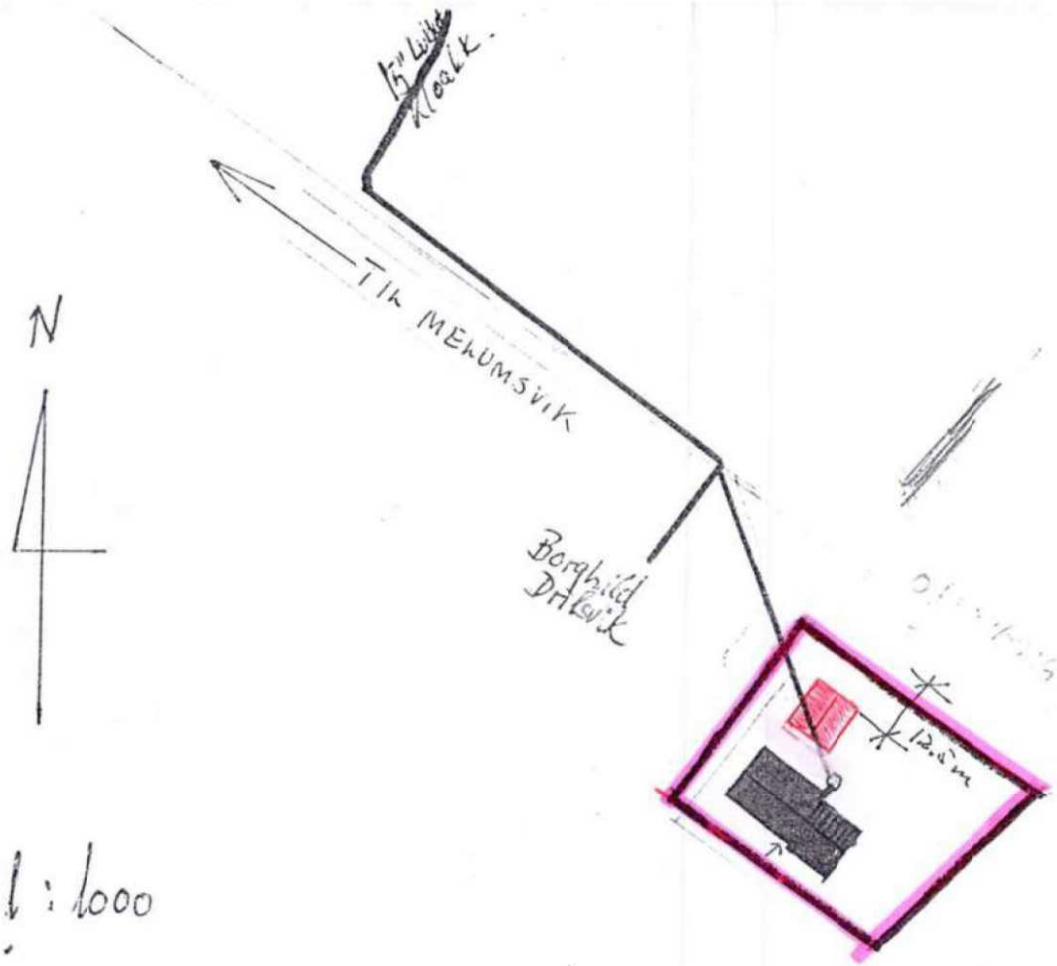
HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415.


3
N
16. NOV. 1981
Nausthylla
Nordhaugen
Hestbergflauget
Lia
Drilsvika
ÅPEN GRØFT ca 700 m
LUKKET LEDNING
Melumsvika
Halvardvegen
V-91
V-90
Kryssing (1"+4")
H-mur
dysstolpe
Stag
Topp mur
1.05 under dir
stag heftor-stolpe.
E.O. 29.3.82
RV 21
MELUMSKANALEN
Birkeli
Aldersheim
Trafo

Ny plan for Kloakk
Ragnhild Johansen
7167 Vallersund.

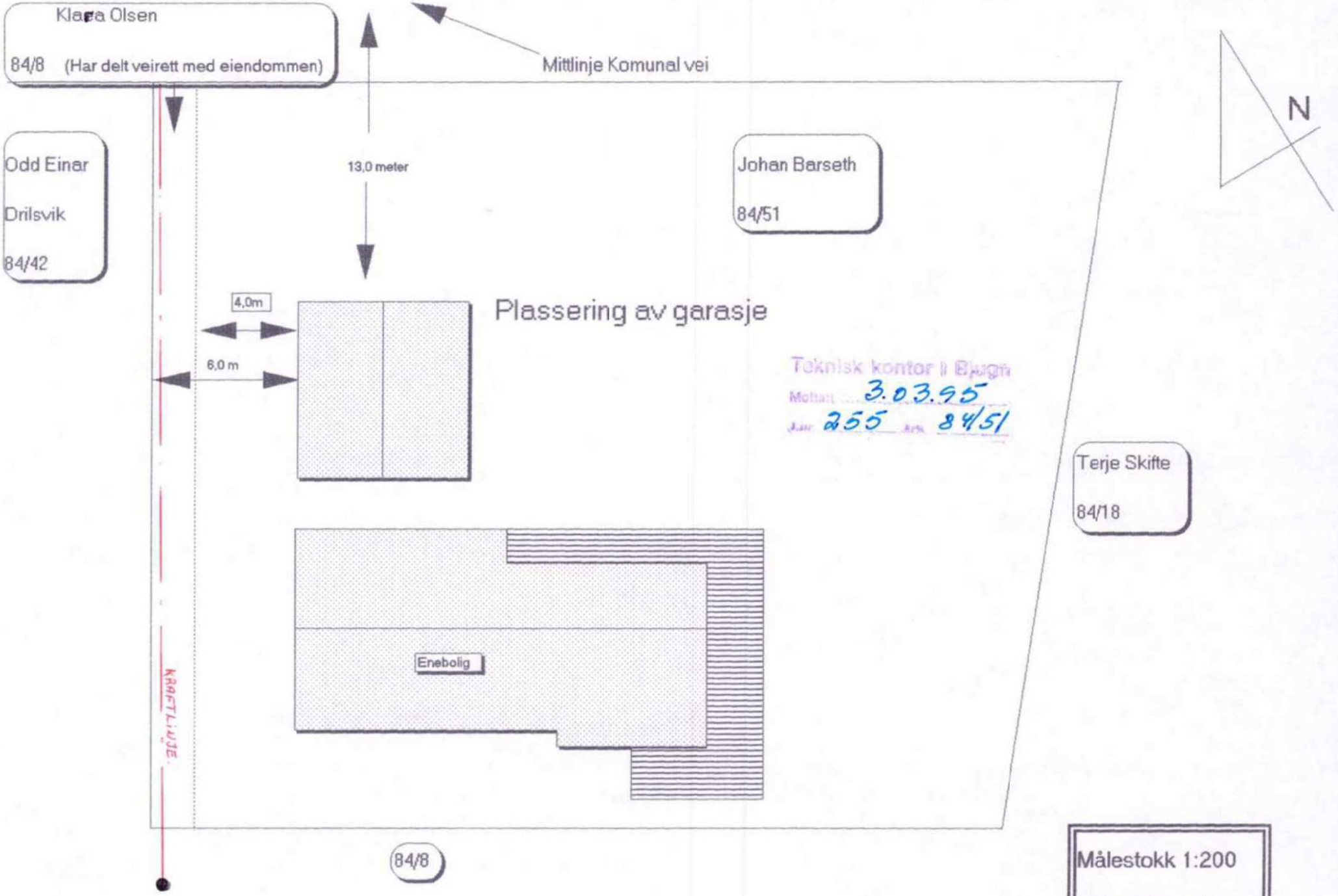
16. NOV. 1981

Teknisk kontor i Brugt
Mottatt 3.03.95
Jnr 255 arkiv 84/51



Mål 1 : 1000

Johan Basekh.


Klara Olsen
84/8 (Har delt veirett med eiendommen)
Mittlinje Komunal vei
N
Odd Einar
Drilsvik
84/42
13,0 meter
Johan Barseth
84/51
4,0m
6,0 m
Plassering av garasje
Teknisk kontor i Bygn
Mottatt 3.03.95
Journ 255 Arkiv 84/51
Terje Skifte
84/18
Enebolig
KRAFTLINJE.
84/8
Målestokk 1:200
Johan Barseth
Johan Barseth.

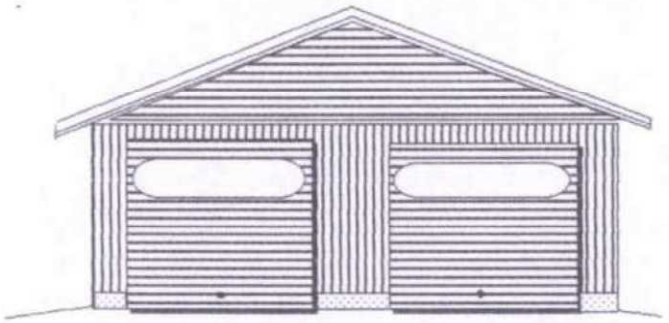
Godkjent av bygningsrådet, den 05.04.95 sjefen

på vilkår som framgår av vedlagte utskrift

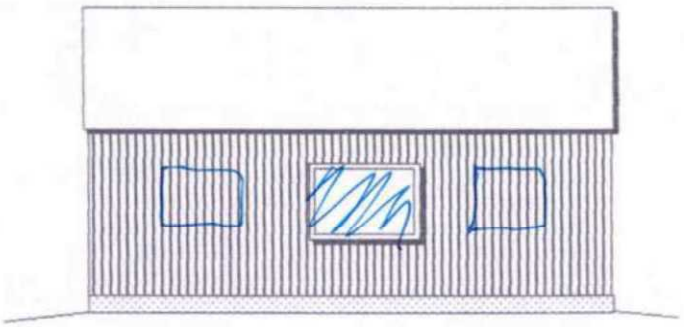
sak D 13/95

Teknisk kontor i Bygda
Mottatt 3.03.95
Journ. 255 Arch. 84/51

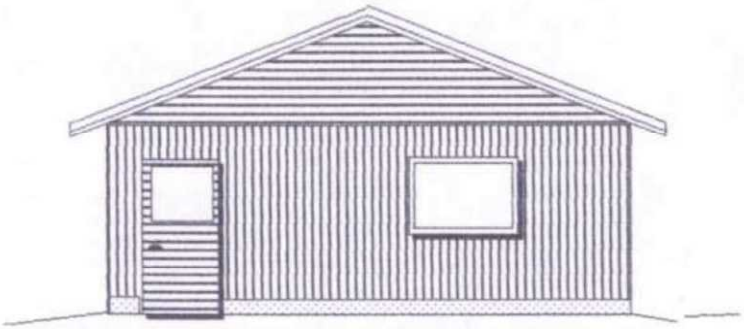
Fasade Nord-Øst



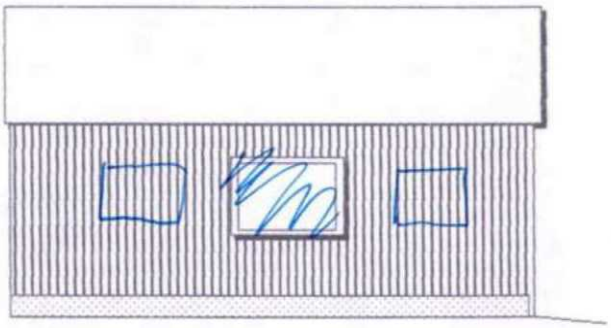
Fasade Nord-Vest



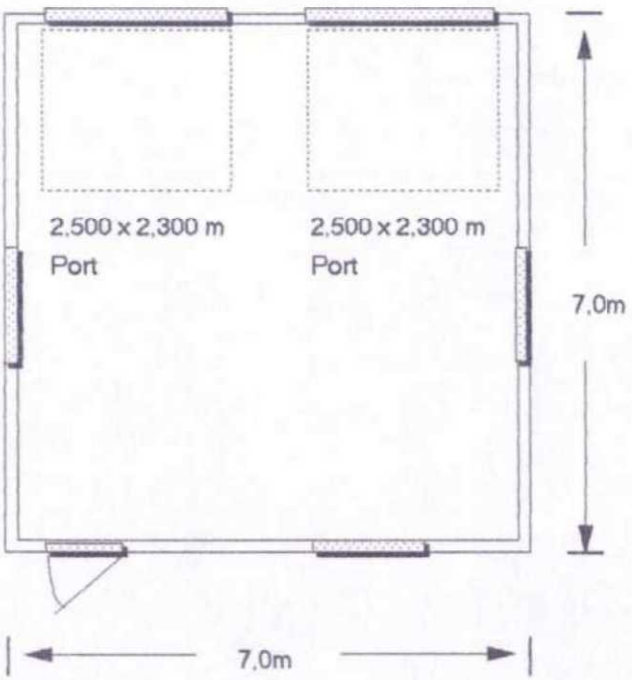
Fasade Sør-Vest



Fasade Sør-Øst



GRUNNFLATE



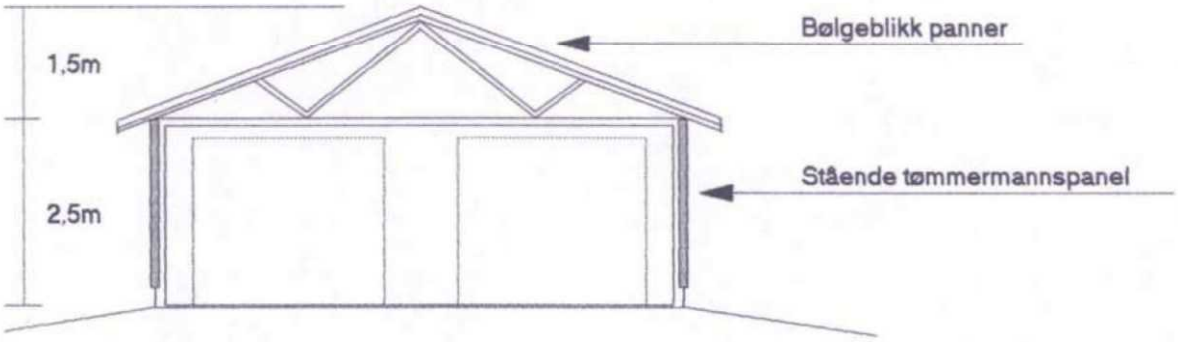
GARASJE TEGNING
FASADE - PLAN OG SNITT TEGNING

Bruttoareal	:	49 m2
Total lengde	:	7,0 meter
Total bredde	:	7,0 meter
Total høyde	:	4,00 meter

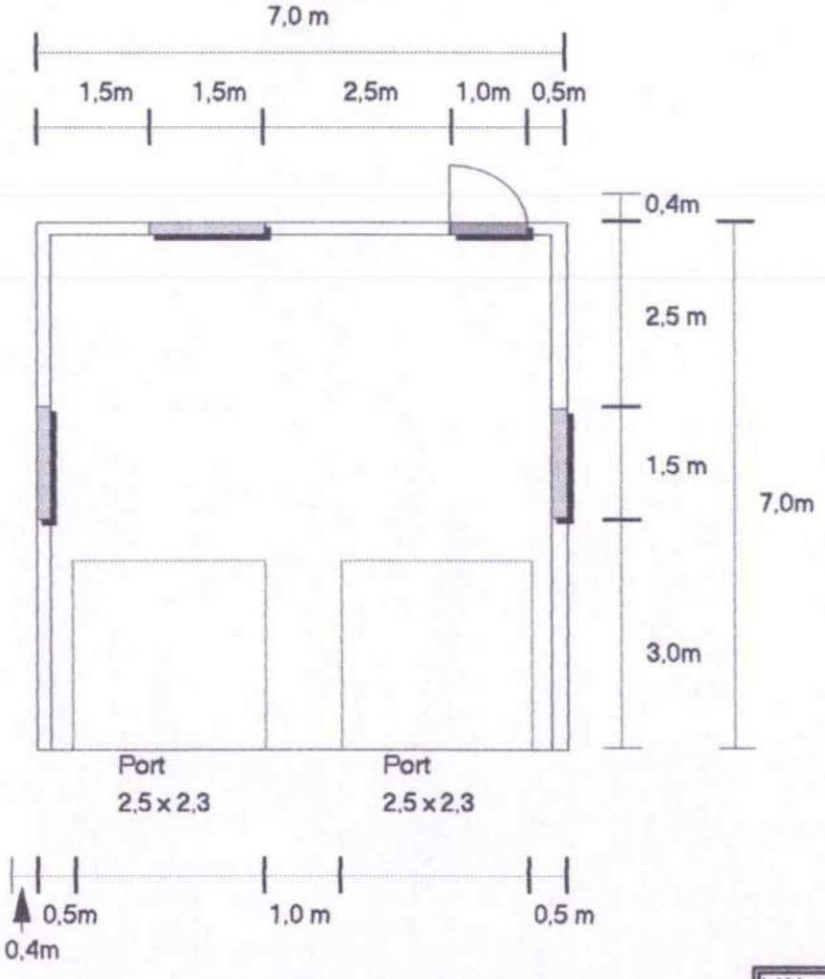
Målestokk 1 : 100

TEGNET AV JOHAN BARSETH
Vallersund 22.02 -95

SNITT



PLAN



Målestokk 1 : 100

Johan Barseth.

Tegnet av Johan Barseth
Vallersun 27,02 -95

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Ask Kysten

Oppdragsnr.
16-25-00036

Selger 1 navn
Mirian Barseth

Gateadresse
Haldorhamnveien 301

Poststed	Postnr
VALLERSUND	7167

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: wather cirkel

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 16-25-00036

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	vi var også med på selve finishen, rørlegger der det er påkrevd.
Arbeid utført av	rørlegger Pettersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2014 og 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 16-25-00036

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

pga nye eu-krav så er det snakk om minirenseanlegg på septikk, mine naboer har fått varsel men ikke jeg pr.dags dato. Men har snakket med naboer så huset her blir med om det blir aktuellt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 16-25-00036

Tilleggskommentar

min mann kjøpte boligen i 91, jeg flytta inn i mai-92. Jeg har ikke stått som eier, kun på lånepapirer. Jeg overtok huset da min mann døde og det er derfor at det kan se ut som jeg nettopp har tatt over huset.

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:

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

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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 16-25-00036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirian Mandal Barseth	06eccaf87d80d5149f3aa88fe84b40825140bc94	23.10.2025 09:17:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 16-25-00036

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG MED GARASJE

Haldorhamnveien 301, 7167 Vallersund



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
5 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
11 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Dag Tyrhaug
Tonstad 16
7160 Bjugn
dag.tyrhaug@idehus.no
Tlf: 41504466

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig 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.

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.

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.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:84, Bnr: 51
Hjemmelshaver:	Mirian Mandal Barseth
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1428 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Kommunedelplan Ørland Kommune
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.10.2025
Forutsetninger:	Visuell befaring i dagslys.
Oppdragsgiver:	Eier
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Proti

OM TOMTEN:
Tomt er opparbeidet og skråner mot nordøst.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig bygd som plate på mark, isolert bindingsverk med utvendig tre paneler og saltaks konstruksjon med tak shingel som taktekking.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
En grei enebolig der flere bygningsdeler har nådd sin levetid. Det har vært løpende oppgraderinger på eiendommen, og det må forventes videre løpende oppgraderinger på alle bygninger.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke mottatt noen dokumenter over eiendommen før utarbeidelse av eierskifterapport.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Stue og kjøkken har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Gang har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Bad har malt plate i tak, flis på vegger og flis på gulv.
Wc har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Soverom 1 og 2 har malt plate i tak, malt plate/ panel på vegger og laminat på gulv.
Soverom 3 har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Soverom 4 har malt plate i tak, malt plate/ panel på vegger og vinyl belegg på gulv.
Kontor/ sov 5 har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Vaskerom har malt plate i tak, malt strie på plate på vegger og våtroms belegg med oppbrett på vegg på gulv.
Bod har malt plate i tak, malt plate på vegger og vinyl belegg på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport for salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Garasjer er oppført etter byggeåret av enebolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	124			178	119	5
SUM BYGNING	124			178	119	5
SUM BRA	124					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1		17				17
Garasje 2		52				52
SUM BYGNING		69				69
SUM BRA	69					

BRA-i:

Stue, kjøkken, 4 soverom, kontor/sov, vaskerom, wc, gang og bod.

BRA-e:

Garasje 1 og 2.

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Garasjer er bygd i tidsrommet 1997-2007 i følge eier.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

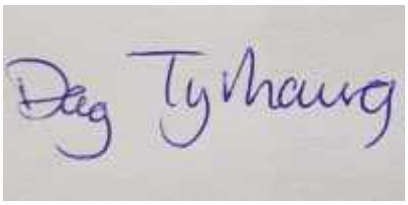
---

Ansvarlig for rapporten:

Dag Tyrhaug

Byggmester/Takstmann med 35 års erfaring innen bygningsbransjen.

02/10/2025



Dag Tyrhaug

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Merknader: Det er kun 1 vegg grunnmur er synlig for inspeksjon. Resten av vegger er tildekket med terrasser.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger

Merknader: Det kan være fare for fukt og fuktskader i innvendige konstruksjoner, selv om det ikke er påvist på befarings dagen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører

Merknader: Det kan være fare for fukt og fuktskader i innvendige konstruksjoner, selv om det ikke er påvist på befarings dagen.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertekking (taktekkingen)

Merknader: Det er ikke undertak på boligen. Papp shingel er lagt på taktro.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkonger, verandaer og lignende

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater vegger og himling.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2005
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk.

Merknader: Sluk er ikke inspisert pga vanskelig adkomst, samt det er vanskelig med rengjøring av sluk.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater vegger og himling.

Merknader: Vegger er pålagt strie og malt.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv.

Merknader: Gulv har våtroms belegg med oppbrett på vegg

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1982
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken.

Merknader: Kjøkken er rehabilitert i 2021 i følge eier.

9. Rom under terreng

9.1 Finnes ikke.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

WC og innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader: Det er kun innvendig stoppe kran som er funksjons prøvd.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1982
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjon

Merknader: Det er kun naturlig avtrekk på bad og vaskerom.
Det gjøres oppmerksom på avtrekksrør fra vaskerom ligger løst på kaldt loft og ikke er opp i luftehatt sammen med de andre rør.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El-anlegg.

Merknader: Det er tatt hull i vindu på vaskerom for uttak av strøm.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Årstall som er benevnt i rapporten, er oppgitt av eier på befarings dagen.

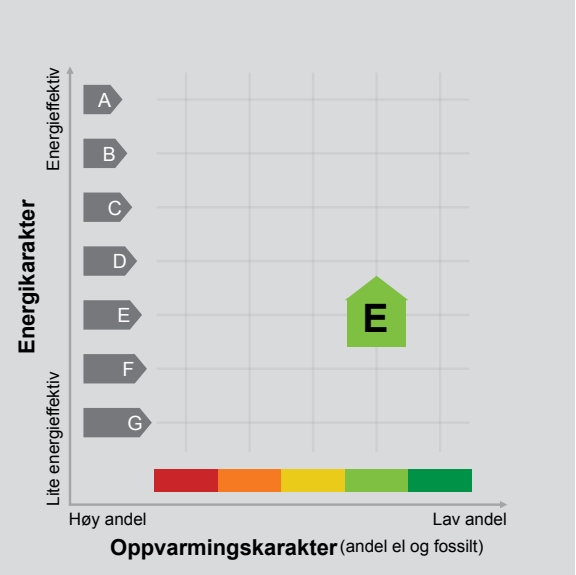
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG 2 pga alder og det noe avskalling av puss på grunnmur.
2.1	Yttervegger
	TG 2 pga alder og manglende blikk på de vinduene av nyere dato.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG 2 pga alder på taktekking.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det er ikke mulig å måle fall i området rundt sluk, da den ligger under dusjkabinett.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke mulig å få tatt en inspeksjon av sluk, da den står under dusjkabinett som er vanskelig å flytte. Bad er rehabilitert i ca 2005 i følge eier. Beregnet levetid på bygningsdel er 15-20 år.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Tg 2 pga alder på membran på vegg.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG 2 pga alder våtromsbelegg.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 pga alder på membran. Membran fra byggeår. Beregnet levetid på membran 10 - 20 år.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG 2 pga alder på vann og avløp.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2 pga alder på bereder.
10.5	Ventilasjon
	Det er kun mekanisk avtrekk over komfyr topp på kjøkken. Rør fra vaskerom ligger løst på kaldt loft.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG 3 på manglende blikk under de vinduer og dører som er skiftet den senere tid og vindu på vaskerom er punktert i karm for gjennomgang av skjøteledning. TG 2 på de øvrige dører og vinduer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

ENERGIATTEST

Adresse	Haldorhamnveien 301
Postnummer	7167
Sted	VALLERSUND
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183576437
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182915
Dato	22.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Ørland kommune

Kommunenr.: 5057
Postadresse: Postboks 43
Postnr./-sted:7159 Bjugn
Telefon: 72 51 40 00
E-post: postmottak@orland.kommune.no
Hjemmeside: http://www.orland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 23.09.2025

Gnr	84	Bnr	51	Fnr	0	Snr	0

Adresse: Haldorhamnveien 301, 7167 Vallersund

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)	
Vann	X			
Avløp			X	

Kommunale avgifter

Årsavgift for denne eiendommen er:

Vann	7609,00
feiing	433,60

For renovasjon og slam må Fosen Renovasjon kontaktes (73 85 85 90)

Legalpant (vann, feiing)

Restanse : kr 0,00

NB!! HUSK OPPSIGELSE AV AVTALEGIRO VED SALG.

Herav omkostninger/purregebyr pr. dags dato: kr 0,00

Kontonr: 4213.55.91968
Kidnr:
For renovasjon og slam må Fosen Renovasjon kontaktes (73 85 85 90)

Feiing

Antall registrerte skorsteiner: 1
Neste feiing og tilsyn planlagt: 4.9.2029

Registrert merknad:

Avvik til fyringsanlegget:

For å få mer informasjon om fyringsanlegget ta kontakt med:
Fosen brann og redningstjeneste IKS
http://fbrt.no/nyhet_vis.asp?NyhetId=144
feier@fbrt.no

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5057.84.51.0.0

Eiendom	Haldorhamnveien 301
Eier navn	Barseth Johan
Adresse	c/o Mirian Mandal Barseth
	Haldorhamnveien 301
Poststed	7167 VALLERSUND

KOMMUNALE AVGIFTER - 2025 **Privateiendom** **Ant. terminer** 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Slamtank 4m3 - hv. 2. år	1	1 395,60
Kommunal andel slam	1	240,00
Renovasjon 80 l	1	4 263,76
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		**6 024,36**

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 30.09.2025

Neste forfall: 20.11.2025

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 3/2025: ***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: 19.09.2025

Saksbehandler Lillian R. Helmersen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 84, Bruksnr 51	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Haldorhamnveien 301, gatenr 1146 7167 Vallersund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	406 2	Vallersund Vallersund
Oppdatert:	16.09.2025	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.12.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 428,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5057/84/51	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2018 01.01.2018	Mottaker	5057/84/51	0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.11.1987	Mottaker	5057/84/51	1 429,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	16.12.1981	Avgiver Mottaker	5057/84/11 5057/84/51	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Haldorhamnveien 301	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:	183576437			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 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.04.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.05.1995
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10643082			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: 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:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183610716			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



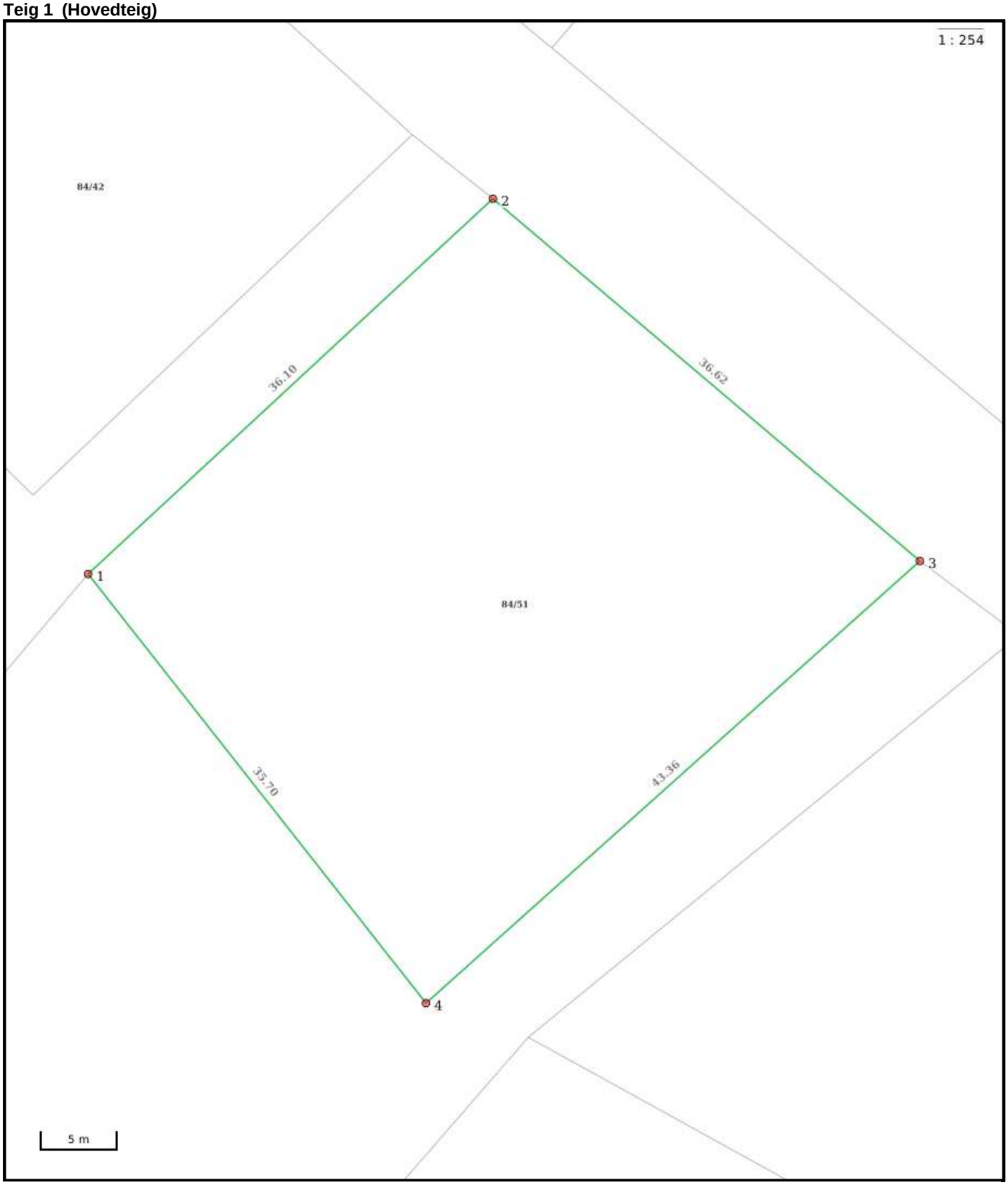
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 428,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 079 825,98	535 290,10	36,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Bolt
2	7 079 852,87	535 314,18	36,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 079 831,94	535 344,23	43,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 079 800,15	535 314,75	35,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Fjell	Nei	Bolt

(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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Vallersund			84/51	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	2.10.81	3.12.81	188
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ragnhild Johansen		7167 Vallersund		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Jim Sletten		7160 Bjugn		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Erling Teksdal		7168 Lysøysundet		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Bjugn	25.10.82	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ ligningskontoret

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 84/51/0/0
Adresse: Haldorhamnveien 301, 7167 VALLERSUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/09/2025



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

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel
2019 – 2031

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

Vedlegg 2

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

Innhold

Innledning 1

Bestemmelsenes virkeområde 1

§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer 1

Fellesbestemmelser 3

§ 2 Plankrav 3

§ 3 Grønne verdier 4

§ 4 Kulturhistoriske verdier 4

§ 5 Strandsonen 5

§ 6 Rekkefølgekrav 6

§ 7 Utbyggingsavtaler 7

§ 8 Jordlova 7

Bebyggelse og anlegg 8

§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse 8

§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø 8

§ 9-3 Grøntareal 10

§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann 11

§ 9-5 Lek og utomhusopphold 11

§ 9-6 Parkering 13

§ 9-7 Byggegrenser 14

§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging 15

§ 9-9 Grad av utnytting 20

§ 9-10 Garasjer 21

§ 9-11 Plassering i høyde og plan 21

§ 9-12 Universell utforming 22

§ 9-13 Støy 22

§ 9-14 Høyspent 23

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift 24

§ 10-1 LNFR-område 24

§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område 26

§ 10-3 Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i LNFR-område 27

§ 10-4 Massedeponi og annen vesentlig terrengheving 27

§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng 28

Sjø og vassdrag 29

§ 11-1 Kystverket 29

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

Innledning

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

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

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

Bestemmelsenes virkeområde

§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer

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

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

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

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

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

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

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

Fellesbestemmelser

§ 2 Plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Grønne verdier

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

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

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

§ 4 Kulturhistoriske verdier

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

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

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

§ 5 Strandsonen

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

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

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

Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformålsgrensen for det enkelte utbyggingsområdet. Dette leddet gjelder ikke for følgende reguleringsplaner:
16270078 Berget Hytteområdet, 16270072 Dybfestvåg havn, 16270039 Karlestrand gård, 16270094 Leikvang hytteområdet, 16270055 Mølnargården, 16270022 Tønnelvikan, 16270009 Valsneset, 16270118 Vågan.

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

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

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

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

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

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

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

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

Grønt forvaltningsnivå: Tiltak akseptabelt

Gult forvaltningsnivå: Tiltak mulig

Rødt forvaltningsnivå: Restriktiv til tiltak, streng håndhevelse.

§ 6 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

§ 7 Utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

§ 8 Jordlova

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

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

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

Bebyggelse og anlegg

§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse

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

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

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

§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø

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

Hensynssone H570_1

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

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

Hensynssone H570_2

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

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

Meldeplikt

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

Forbud mot inngrep

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

Høring og vurdering

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

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

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

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

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

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

§ 9-3 Grøntareal

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

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

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

§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann

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

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

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

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

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

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

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

§ 9-5 Lek og utomhusopphold

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m^2 til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m^2 pr. boenhet.

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

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

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

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m^2 til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m^2 pr. boenhet For planlegging av lekeplasser se: Rikspolitiske retningslinjer for å styrke

barn og unges interesser i planleggingen.
http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Rundskriv/T-2-08.pdf

Minste uteoppholdsareal (MUA) blir ved denne regelen 50m^2 pr. boenhet jf Teknisk forskrift (TEK17) § 5-6.

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

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

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

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

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

§ 9-6 Parkering

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

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

Boligenhet er alle typer selvstendige boliger, også fritidsboliger.

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

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

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

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

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

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

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

§ 9-7 Byggegrenser

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

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

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 3 meter.

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

Avstand måles jf. TEK § 6-3.

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

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

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

§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

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

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

Uselvstendig boenhet skal ikke medregnes når arealøkonomien skal vurderes.

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

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

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

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

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

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

§ 9-9 Grad av utnytting

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

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

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

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

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

§ 9-10 Garasjer

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

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

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

Denne bestemmelsen gjelder ikke for areal regulert til fritidsbebyggelse.

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

§ 9-11 Plassering i høyde og plan

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

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

§ 9-12 Universell utforming

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

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

§ 9-13 Støy

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

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

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

§ 9-14 Høyspent

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

420 kV-800A= 150 meter

300kV-650A=105 meter

132kV-400A= 60 meter

66kV-200A= 30 meter

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

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

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

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

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

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

§ 10-1 LNFR-område
I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10-4 Massedeponi og annen vesentlig terrengheving

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

Plankravet gjelder alle massedeponi for urene masser, samt for all innfylling av rene masser der samlede volum er over 10 000 m^3.

For innfylling/deponering av rene masser mellom 0-10 000 m^3 skal plankrav vurderes ved ustabil grunn, deponi mindre enn 100 meter fra sjøen eller 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring og andre sårbare områder, eller dersom deponiet vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelsene.

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

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

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

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

§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng

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

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

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

Detaljplanen skal ha bestemmelser om drift og ferdigstillelse.

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

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

Driften

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

Mineralloven

Uttak over tid over 500 m^3 er meldepliktig etter mineralloven. Driftsplan kan også kreves for uttak mellom 500 m^3 og 10.000 m^3. Uttak større enn 10.000 m^3 og ethvert uttak av naturstein er konsesjonspliktig, jf. mineralloven §43.

Planarbeid og byggesak

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

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

- Massenes kvaliteter og egenskaper

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

Sjø og vassdrag

§ 11-1 Kystverket
Tiltak i sjø inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering før søknaden kan avgjøres av kommunen.

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

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Sone A: Lokalitet spesielt avsatt til akvakulturanlegg.

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

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

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

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

Sone A: Akvakultur.

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

Sone NFFF: Naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel.

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

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

For de enkelte områdene er følgende lagt til grunn:

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

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

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

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

Småbåthavner m.v.

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

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

Hensynssoner for fare, sikring og støy

§ 12-1 Ras og skred

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

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

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

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

§ 12-2 Høyspent

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

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

§ 12-3 Skytebaner

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

§ 12-4 Damanlegg

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

§ 12-5 Flomsoner

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

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

§ 12-6 Støy

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

§ 12-7 Forsvaret

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

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

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

§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann

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

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

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

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

Til §§ 12-1 – 12-8

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

Se for eksempel:

Om boliger nær høyspentanlegg:

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

Om flom og skred:

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

http://www.skrednett.no/

§ 13 Gjennomføringssoner

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

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

§ 14 Sone H720_10 Bjugnfjorden

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

Andre retningslinjer for saksbehandling

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

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

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

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

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

Natur, kulturlandskap og landskapsverdier

Landskapets særpreg skal i særlig grad søkes bevart ved:

1. Tarva, se hensynssone H550_1 - H550_6 i plankart.
2. Koet/Nord for Koet, se hensynssone H550_7og H550_8 i plankart.

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

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

Se om det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Tarva i Naturbasen:
http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/asp/faktaark.asp?iid=KF00000002

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

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

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

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

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

Utslippstillatelser

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

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

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

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

Vedlegg

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

TINGLYST
Dok.nr. 51931
20 JAN. 2011
STATENS KARTVERK

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

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

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

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

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

Dette dokumentet presiserer fredningens omfang innenfor lovens rammer.

Omfanget av fredningen

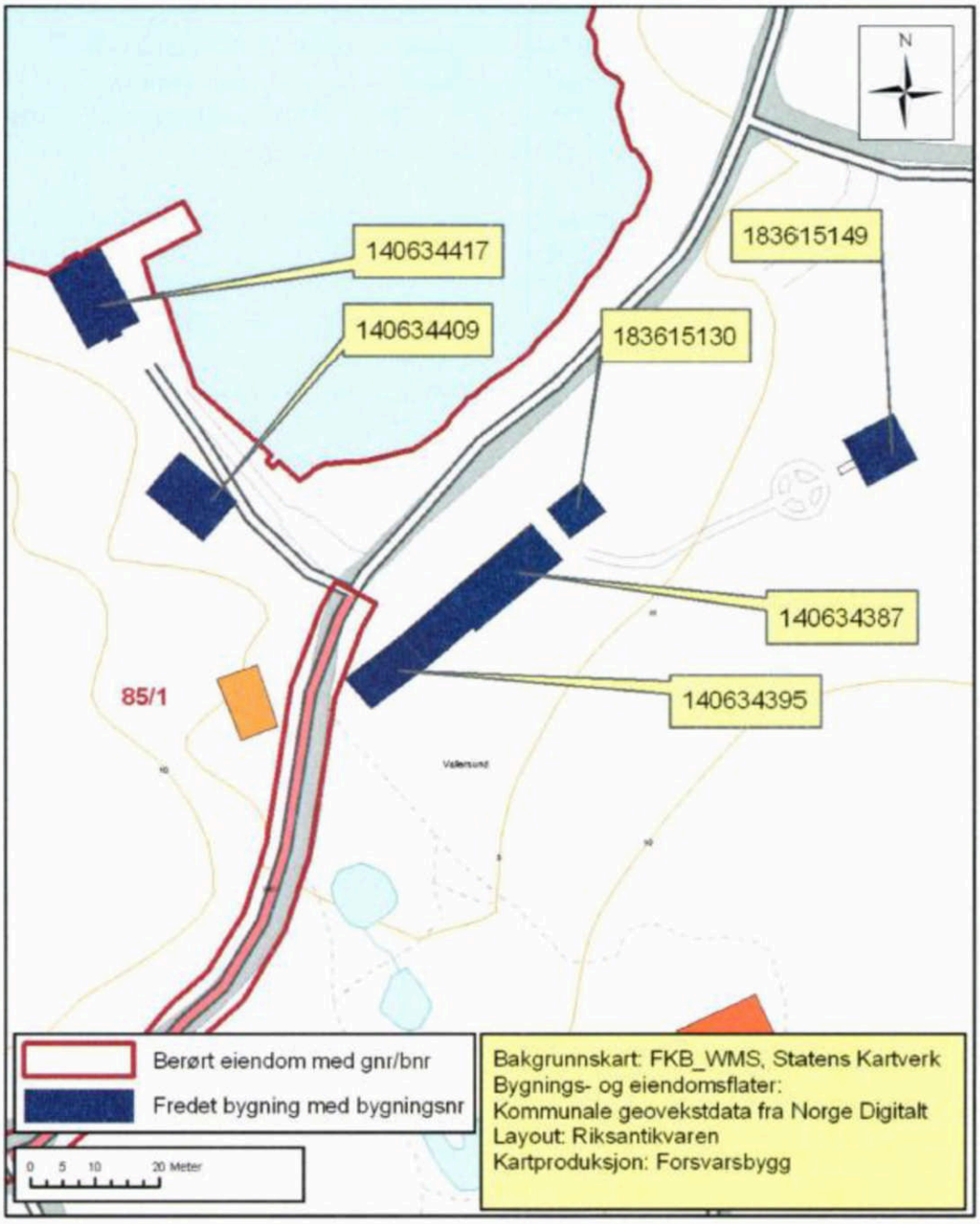
Fredningen omfatter følgende bygninger:

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

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

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

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



Formålet med fredningen

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

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

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

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

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

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

Følger av fredningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 15. desember 2010

Jørn Holme

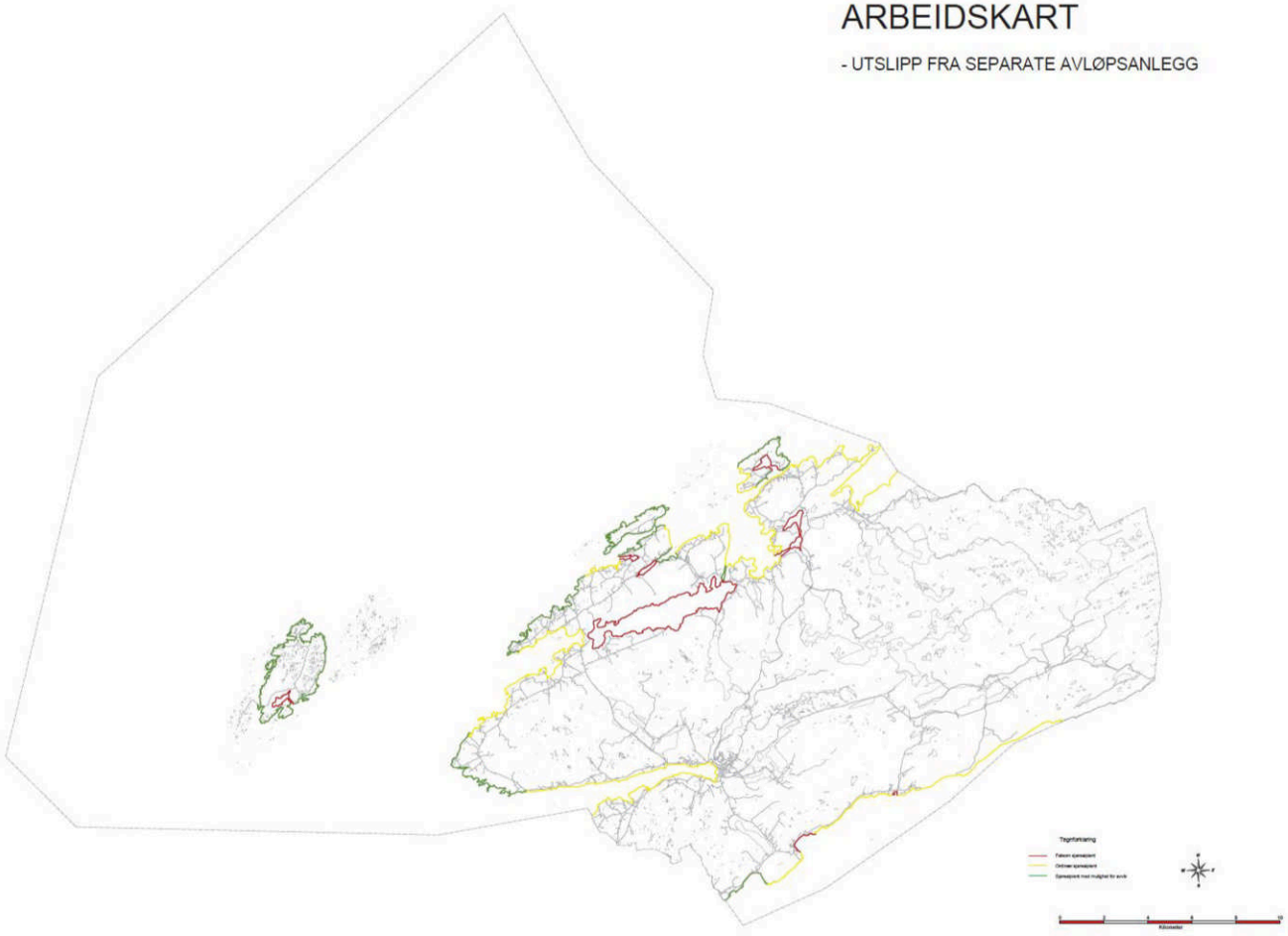
TINGLYST
DOKUMENTNR. 21931
20 JAN. 2011
STATENS KARTVERK
Bente Arntzen

Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

Vedlegg 2

ARBEIDSKART

- UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG



Retningslinjer
Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

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

Hensikt	Retningslinjene har til hensikt å sikre FBRT sin rednings- og slokkeinnsats i bygninger mtp tilgjengelighet og tilrettelegging, og benyttes ved planlegging av bygg og anlegg som et suplement til PBL og reguleringsplanens bestemmelser.
Gjeldende lovverk	*Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn* *Forskrift til tekniske krav i byggverk* *Forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen*
Alarmering:	• I bygninger hvor det er aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningstjenesten alarmsentral må dette søkes om dette til Fagsentral brann, 110 MidtNorge. www.110.trondheim.no • I bygninger hvor det er direktekobling tilf Fagsentral Brann skal det monteres nøkkelboks. Nøkkelboks skal være lett tilgjengelig for utrykningsmannskapet.Se øvrige kontraktsvilkår med nød-alarmerings-sentral. • Brannalarmsentralen skal plasseres i hovedangrepsveg og eventuelt andre angrepsveger skal utrustes med undersentraler.
Innsatstid:	Innsatstid for FBRT følger de krav som er gitt i forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen. Det anbefales å kontakte FBRT i tilfeller hvor det kan være spesielle forhold som kan medføre avvik fra normen.
Vannforsyning utendørs:	• Ved installasjon av stigeledning for innendørs uttak av slokkevann eller annen tilrettelegging for vannuttak skal påkoblingsstussen være av type Nor lås 1 (gjelder både påkoblingspunkter og uttakspunkter). • Brannkum/brannhydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsveg. • Det må være tilstrekkelig med brannvann for å dekke alle deler av byggverket: 20 l/s for småhusbebyggelse og 50 l/s for andre bygg fordelt på to uttak. • Alle uttak/hydranter/kummer skal være tilgjengelig hele året. • I regulerte boligfelt skal det normalt være ett uttak som dekker et område innenfor en radius på 50 m. Planlegging bør skje i samråd med FBRT.
Vannforsyning innendørs:	I bygninger med flere enn 8 etasjer eller max 23 m til øverste gulv må det installeres stigeledning for uttak av slokkevann fortrinnsvis i trapperom. Alle rom i hver etasje skal kunne nås med max 50 m slangeutlegg. Dimensjoneringen av stigeledningen skal dokumenteres mht vannmengde. Påkoblingspunkt skal være av type NOR , godt merket og synlig og med blindlokk med dreningsshull. Uttakspunkt skal ha min ett uttak i hver etasje av type NOR og være utstyrt med kuleventil og blindlokk Alle på-uttakspunkt skal være godt merket og også angitt på orienteringsplan plassert ved hovedangrepsvei.

Retningslinjer
Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

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

Røyk-ventilasjon

Røykventilasjon skal kunne styres av brannmannskap og være plassert på inngangsplan i trapperommet. Installasjonen skal være godt merket og også angitt på orienteringsplan i angrepsvei.

Tilgjengelighet frem til bygningen:

Det skal være tilrettelagt for kjørbar adkomst helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i bygningen. For mindre bygg i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det aksepteres avstand på inntil 50 m fra vei til bygg. Ved større bygninger bør det være adkomstvei for kjøretøy rundt hele bygningen.

Merking og informasjon.

- Alle branntekniske installasjoner skal merkes.
- Risikoområde som farlig vare etc. skal merkes.
- Detektorer skal merkes med detektornummer.
- Orienteringsplaner skal plasseres ved hovedangrepsveg, være i A3 eller A4 format, laminert og inneholde:
  - Brannseksjonering (A 30 eller bedre, konstruksjonens brannmotstand bør fremgå)
  - Detektorer og manuelle meldere (med nummer).
  - Sprinkleranlegg og andre slokkeinstallasjoner:
  - plassering av og adkomst til sprinklersentral/ventil dekningsområde
  - Røykventilasjon (plassering av røykluker/vifter og betjeningspanel)
  - Tekniske rom, heismaskinrom og ventilasjonsrom
  - Stigeledninger
  - Rømningstrapp/rømningsveier markeres i grønn gjennomsiktig farge
  - Lagring/bruk av farlig stoff
  - Høyrisikoområder markeres med farge og beskrivende tekst
  - Eventuelle andre forhold/installasjoner som er vesentlige for slokkeinnsatsen
  - Oversikt over kontaktpersoner ved objektet.
- Branntekniske installasjoner som kan betjenes av rednings- og slokkemannskaper må være tydelig merket og være utstyrt med betjeningsinstruks

Tekniske data for brannvesenets kjøretøy

Retningsgivende tall for FBRT sine kjøretøy er gitt i tabellene nedenfor.

Oppstillingsplass for høyde-redskap (brannbil m/lift)	8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.
Stigning , maks	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde	4,0 m
Min kjørebredde, min	3,5 m
Svingradius	13 m

Retningslinjer
Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

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

	<table><tr><th>Biltype</th><th>Totalvekt</th><th>Aksel-trykk</th><th>Punktbelastn. støttebein</th></tr><tr><td>Mannskapsbil :</td><td>15 tonn</td><td>9 t</td><td></td></tr><tr><td>Høyderedskap, brannlift</td><td>27,5 t</td><td>20 t</td><td>7,8 kg/cm2</td></tr><tr><td>Tankbil</td><td>32 t</td><td>9 t</td><td></td></tr></table>
Høyderedskap:	FBRT har brannlift stasjonert på Brekstad. Rekkeviddediagram er angitt i egen tabell. Det er ikke høyderedskap i kommunene Bjugn, Åfjord og Roan. Det er ikke vakt på brannlift og den kan ikke inngå som alternativ rømningsvei iht PBL's bestemmelser. Manuelle stiger har arbeidshøyde under optimale forhold på inntil 8,5 m
Samband	I bygninger hvor det ikke er dekning for digitalt nødnett kan bygningseier pålegges å installeres utstyr for dette slik at fullt radiosamband kan oppnås med brannvesenets utstyr.
Sist revidert:	2. mai 2017 Brann og Redningssjef Johan Uthus

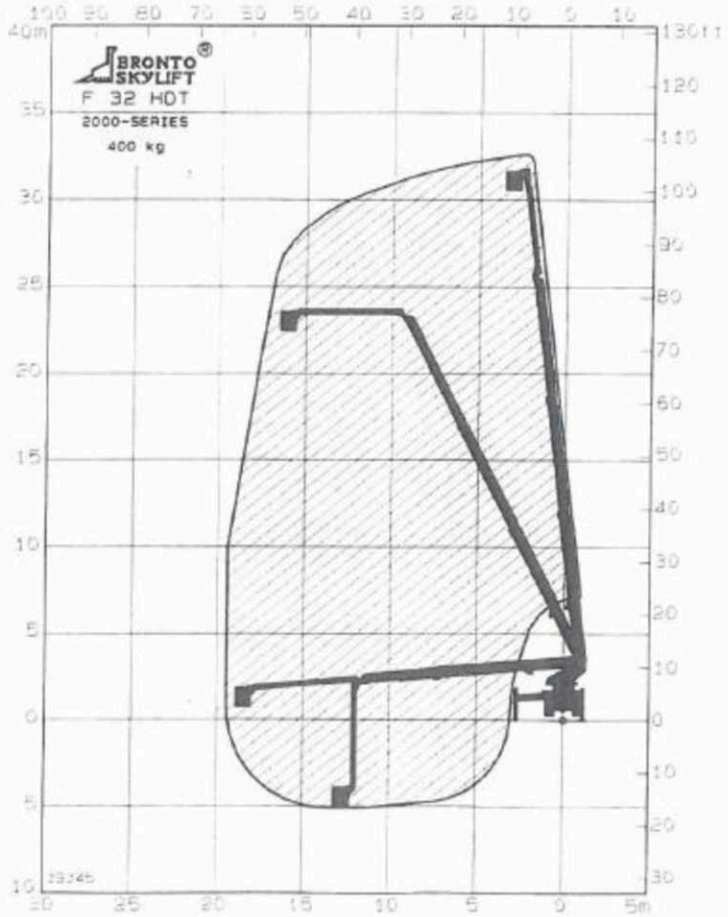
BRONTO SKYLIFT

4HDTE

BRONTO SKYLIFT F 32 HDT 2000

TYÖALUEKAAVIO
RÄCKVIDDSDIAGRAM
ARBEITSDIAGRAM
OUTREACH DIAGRAM

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

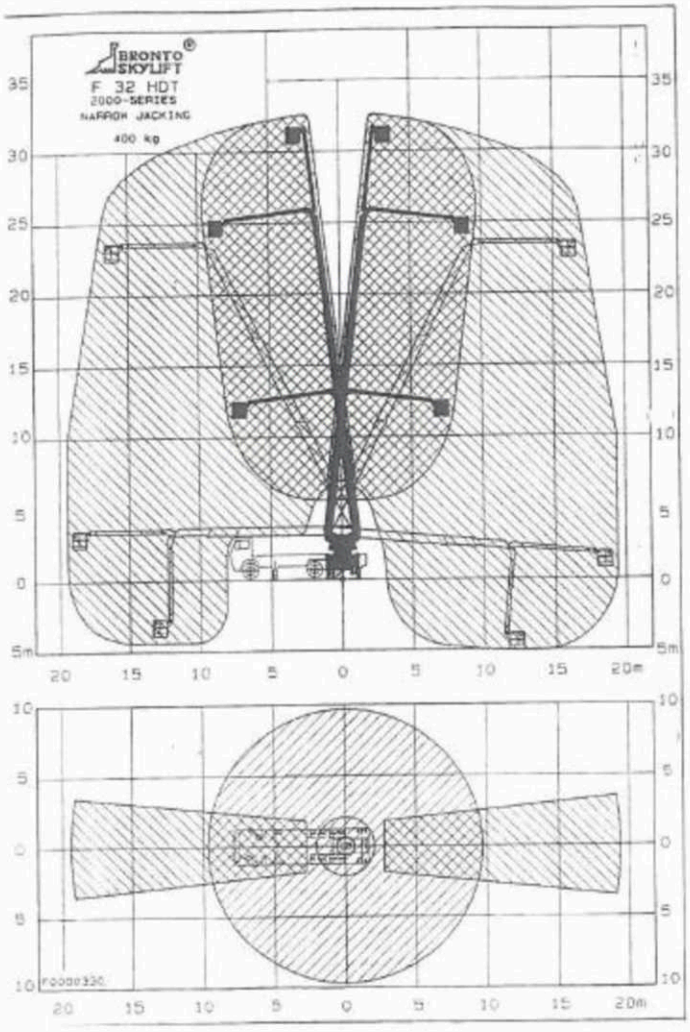


BRONTO SKYLIFT

BRONTO SKYLIFT F 32 HDT 2000, SMALA MANÖVRERING

TYÖALUEKAAVIO
RÄCKVIDDSDIAGRAMM
ARBEITSBEREICHDIAGRAM
OUTREACH DIAGRAM

	TECHNICAL DATA	
MAIN BOOM MUST BE FIRST FULLY RAISED AND AFTER THAT SAME BOOM MOVEMENTS MAIN BOOM TELESCOPING AND TURNTABLE SLEWING ARE POSSIBLE	Safe working load	400 kg
	Max. permitted wind speed	14 m/s
	Typical min. GVW	22.0 ton
	Outrigger width and lenght c/c	W:12/5.85 m
	Calculation code	1100



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

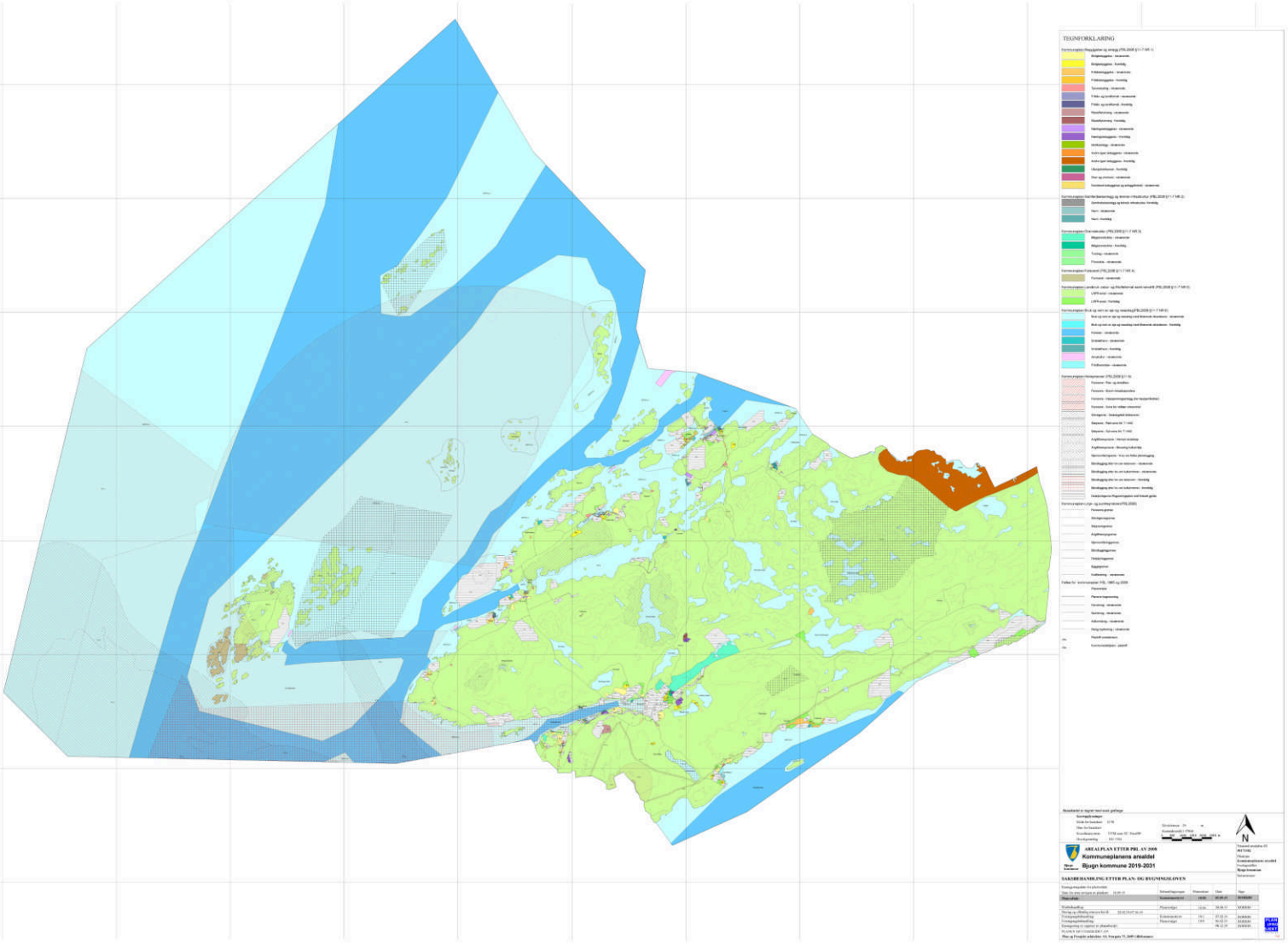
1. **Geografisk avgrensning:**
   Vedtak om bruk av utbyggingsavtaler skal gjelde hele kommunen.

2. **Aktuelle kommunale dokumenter:**
   Følgende kommunale dokumenter kan gi føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av kommunale tjenester, skolekapasitet og infrastrukturtiltak som hovedveier, hovedanlegg vann og avløp, energi og grøntstruktur:
   - Kommuneplanens arealdel
   - Kommunedelplaner
   - Reguleringsplaner
   - Økonomiplaner
   - Kommunale tekniske standarder til infrastruktur

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

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

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


TEGNFORKLARING
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplanens arealdel
Bjugn kommune 2019-2031
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ADVOKATFIRMAET YRJAR AS
Postboks 2
7129 BREKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 5057 ØRLAND

Gnr 84 Bnr 51 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Haldorhamnveien 301, 7167 VALLERSUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 484 987
Som sekundærbolig:	kr 1 939 946

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BJUGN SPAREBANK



Sammen skaper vi økonomisk trygghet

I Bjugn Sparebank er vi stolte av å være tett på våre kunder, modige i våre beslutninger og solide i vår virksomhet. Hos oss får du en dedikert rådgiver som er med deg, både når de store beslutningene i livet skal tas, men også når det dukker opp spørsmål om din økonomi i det daglige.

Bjugn Sparebank, din støttespiller i små og store valg

Bjugn Sparebank | post@bjugn-sparebank.no | tlf: 72 51 66 00

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 11 000**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 16-25-00036
Adresse: Haldorhamnveien 301, 7167 Vallersund
Betegnelse: Gnr. 84, Bnr. 51, Ørland kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 20.01.2026

Salgsoppgave: https://www.yrjar.no/eiendomsmegling
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

ASK Kysten Eiendomsmegling, org.nr. 925401013
Maren Juels gate 1, 7130 Brekstad, Tlf: 72513200 E-post: kysten@kysteneiendom.no

ASK KYSTEN

Kontakt oss
https://www.yrjar.no/eiendomsmegling