ASK KYSTEN

HELLEMSVEIEN 327



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	35
Tekniske dokumenter	37

VELKOMMEN TIL

Hellemsveien 327

Velkommen til Hellemsveien 327!

ASK Kysten Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Hellemsveien 327 som er en enebolig på to etasjer med uthus. I boligens 1. etasje er det gang, wc, et soverom, boder og garasje.
2. etasje består av vindfang, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod. .

Eiendommen ligger i et rolig boligområde på Oksvoll i Ørland kommune.

Av gode kvaliteter, ønsker vi særlig å fremheve:
- 3 soverom
- Stor solrik tomt
- Garasje
- Nærhet til sjø og natur.



Hilde Myklatun
Advokat
412 72 519
hilde@yrjar.no



NØKKELINFO

Prisantydning	1 400 000
Omkostninger	36 172
Totalpris	1 436 172
Bruksareal	196 m²
BRA-i	167 m²
BRA-e	29 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eiet
Byggeår	1978
Tomt	4 186 m² eiet tomt

















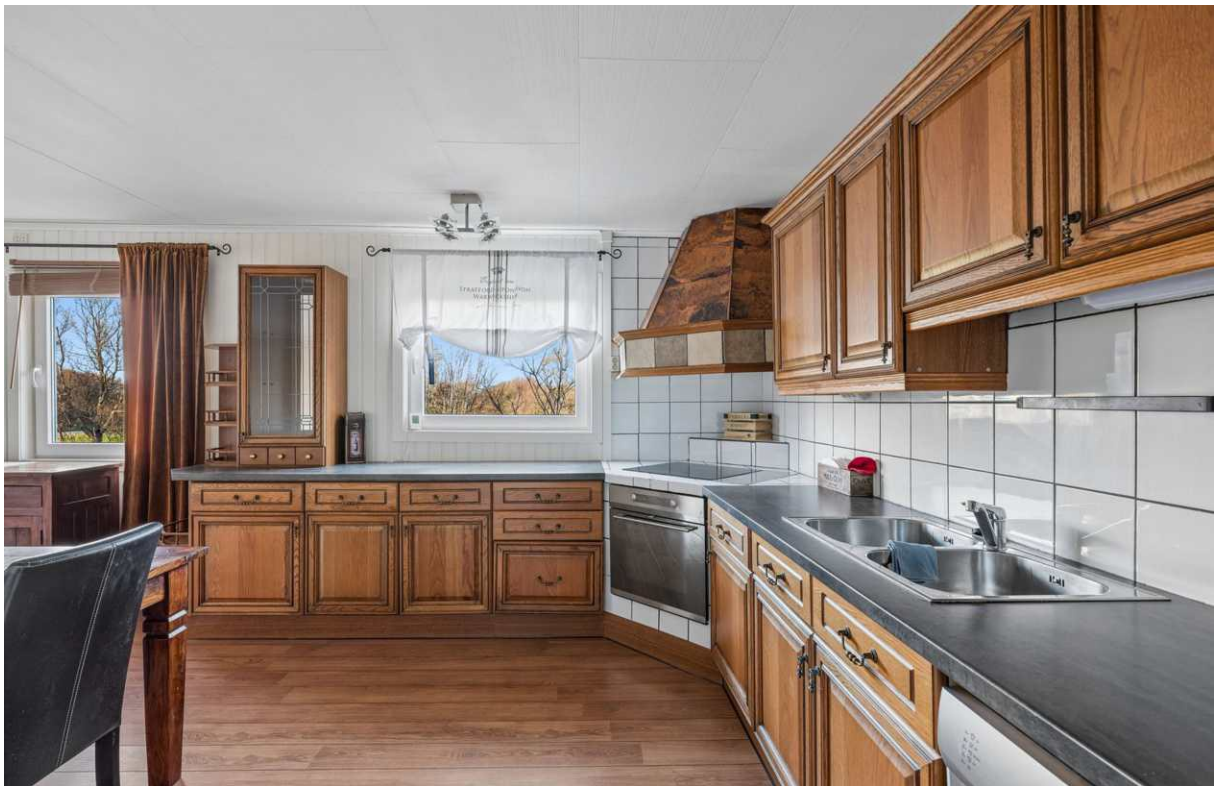





YOUR BUTT NAPKINS
MY LORD


YOUR BUTT NAPKINS
MY LORD



































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

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

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m²

Innholdsbeskrivelse
I første etasje er det gang, wc, et soverom, boder og garasje. I andre etasje finner man vindfang, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

Beskrivelse
Bolig på to etasjer oppført i 1978 i følge selger. De fleste bygningsdeler har nådd sin forventet levetid. Det er foretatt noen oppgraderinger siden byggeår, men en del videre oppgraderinger gjenstår å utføre.

Byggemåte
Boligen er oppført som plate på mark med murt og pusset stein i 1. etasje. Front vegg 1. etasje er med isolert bindingsverk, pålagt utvendig tre paneler. 2. etasje er oppført med isolert bindingsverk pålagt utvendig tre paneler. Tak er av saltaks type med eternit stein fra byggeår som taktekking. Drenering er trolig fra byggeår.

Garasje fremstår som uinnredet rå kjeller. Det er betong gulv, pusset murvegger og betong dekke som tak. Det er grove overflater.

Frittstående bod fremstår som rehabiliteringsprosjekt. Bod uten fast gulv og grunnmurer. Bunnsvill er anlagt på pillarer.

Tilstandsrapport
Takstmann: Dag Tyrhaug

Takstfirma: Tyrhaug AS
Dato for takst: 17.10.2026

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: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:
- Vinduer og ytterdører - middels kostnad (100.000 -300.000 kr)
- Yttervegg - lav kostnad (0-100.000 kr)
- Peis 2. etasje - lav kostnad (0-100.000 kr)
- Garasje under balkong øst - overflater - betongdekke som tak - lav kostnad (0-100.000 kr)
- Bad - tettesjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer - baderomsplater på vegger - middels kostnad (100.000-300.000 kr.)

Boligen har fått følgende TG2:
- Kjøkken
- Yttertak - eternit plater på tak
- Innvendige vann- og avløpsrør - innvendig vann- og avløpsledninger
- Frittstående bod
- Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

- Terreng
- Bad - vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer - Tetting rundt rørgjennomgføringer i vegg
- Innvendige vann- og avløpsrør - vann- og avløpsrør i kjeller
- Yttervegg - yttervegg mot kaldt loft mot vest
- Toalettrom 1. etasje - vann- og avløpsledninger
- Bad - vann- og avløpsledninger inkl. sluk
- Bad - ventilasjon

For utfyllende kommentarer, se vedlagte takstrapport fra takstmann.

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:

Våtrom
Pkt. 1 Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, fukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse:
Før baderom ble renovert i 2022 var det lekkasje igjennom fliser. Ingen lekkasje etter renovering.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
Ja, kun av ufaglært
Beskrivelse:
Skiftet fra flislagte vegger til våtromsplater
Beskriv dokumentene og legg ved kopi:
Følgeseddel av våtromsplatene

Pkt 3 Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?
Ja
Beskriv arbeidet som er utført:
Det ble lagt fuktsperre før baderomsplater ble montert.

Pkt. 4 Ble sluk skiftet?
Nei

Pkt. 5 Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?
Ja, kun av ufaglært
Beskriv hva som er utført av ufaglært:
Skiftet stikk kontakt
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei
Forklar:
Gjort selv

Vann/avløp/rør
Pkt. 8 Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?
Ja, kun av faglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
Skiftet klosett, montert servant, montert kjøkkenbatteri, skiftet rørtilkobling utekran. Skiftet varmtvannsbereder og stoppekran. Skiftet hovedvannkarn utvendig året før jeg kjøpe huset (2013)
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
Faktura

Pkt. 10 Kjenner du til om eiendommen har privat

vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskrivelse:
Kommunalt vann og privat septik

Yttertak
Pkt. 11 Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?
Ja
Beskrivelse:
Dårlige vindskier

Terrasser/fasader/vinduer
Pkt 15 Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasse/fasade/vinduer?
Ja
Beskrivelse
Lekkasje garasje tak. Dårlig bordkledning på yttervegg første etasje.

Pkt. 16 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/fasade/vinduer?
Ja, både av faglært og ufaglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
Skiftet vinduer og inngangsdør
Beskriv hva som er utført av ufaglært:
Montert gelender på terasse bak hus. Påbegynt montert gelender på terasse over garasje. Montert garasjeport.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem=
Ja
Beskriv dokumente og legg frem kopi:
Timeliste/faktura

Kjeller/underetasje/krypkjeller
Pkt. 19 Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?
Ja
Hvilke endringer er gjort?
Avrettet gulv i peisestue, og lagt fliser. Lagt gipsplater i tak og vegger i peisestue. Montert port
Kjenner du til om innredningen/ombygningen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei
Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?
Nei

Elektrisk anlegg
Pkt. 22 Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
Ja, både av faglært og ufaglært
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:
skiftet el-anlegg i peisestue. Montert varmepumpe
Beskriv hva som er utført av ufaglært:
Skifte av el-anlegg i peisestue. Fjernet el-anlegg i garasje
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Ja
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
Spesifisert faktura

Pkt 23 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør eller det lokale el-tilsynet?
Ja
Av hvem?
Hopmo Elekstro AS - 2016

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)
Pkt. 24 Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner?
Ja

Beskriv:
Varmepumpe kjøler ikke

Offentlige godkjenninger og utleiedel
Pkt 30 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?
Ja
Hvilke endringer er gjort?
Lagt nytt gulv soverom i 2. etasje og wc kjeller - 2015. Lagt fliser på vaskerom i kjeller
Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen er godkjent hos bygningsmyndighetene?
Nei

skadedyr/sopp/mugg
Pkt. 33 Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Beskrivelse:
Kjeller lukt i lagerbod ved garasje. Fukt i bod under terrasse på baksiden av huset.

Pkt 34 Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?
Ja
Beskrivelse:
Har hatt mus i kjøkkenbenk. Monterte musebørste på vegg mot skogen. Skogsmaur på gårdsplass på varme dager.

Garasje/carport
Pkt 36 Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?
Ja
Beskrivelse:
Lekkasje i tak på garasje

Pkt 37 Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?
Ja, kun av ufaglært
Beskriv hva som er tuført av ufaglært:
Skiftet port til to dører
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?
Nei
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:
Dag Inge Indseth

Andre relevante forhold
Pkt 43 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tomørerarbeid osv.?
Ja
Beskrivelse:
Montert redskapsbod

Pkt 44 Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eeksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskrivelse:
Eiendommen var full av rot når jeg kjøpte den i 2014. 99% er fyddet vekk. Bekken ved eiendommen kan bli stor ved snøsmelting, men har ikke kommet inn på eiendommen mens jeg har bodd her.

Innvendige overflater
Boligens 1. etasje: Det er malt plate i tak på alle rom. Gang har malt panel på vegger og flis på gulv. Wc har malte murvegger og laminat på gulv. På soverommet er det malt plate på vegger og laminat på gulv. Boder har malt panel/malt mur på vegger og betong/vinyl på gulv. I garasjen er det malt plate/malt puss på vegger og flis/vinyl flis på gulv.

Boligens 2. etasje: Alle rom har malt plate i tak og laminat på gulv med unntak av badet. Vindfang har profilerte mdf plater på vegg. I gangen er det malt plate på vegger. Det ene soverommet har malt panel på vegger mens det andre har tapet. Stue/kjøkken har malt plate/panel på vegger. I boden er malt plate på vegger. Badet har baderomsplater fra 2022 monter på vegg. På gulvet er det flis med opp kant under baderomsplater.

Moderniseringer
Det er foretatt fasade endring i 1. etasje, det er tatt ut to vinduer og byttet med garasjeport.

Servant med skap og dusjkabinetter er montert nytt i 2022 i følge selger.

Tekniske installasjoner
Varmtvannsbereder er fra 2015. Bereder er plasser i rom med slukrist.

Det er etablert to sikringsskap med skru sikringer, et skap i 1. etasje og et skap i 2. etasje.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Oransje E er vedlagt salgsoppgaven.

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

Det er luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler og vedovn/peis.

Det er innebygd peis i kjeller og åpen peis med gnistfanger i 2. etasje.

Tomten
4186,00 m² eiet tomt.

Terreng skråner lett fra grunnmur.

Parkering
I garasje samt 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.

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
Boligen ligger fritt til i et etablert boligområde på Oksvoll. Det er flotte turområder i umiddelbar

nærhet til boligen og sjøen ligger ca 800 meter unna.

Nærmeste barnehage er Solkysten barnehage som befinner seg i Vallersund oppvekstsenter, hvor man også finner 1. - 7. trinn. Oppvekstsenteret er ca. 10,6 km fra eiendommen. Botngård ungdomsskole ligger 12,2 km fra boligen, i samme område finner man Fosen videregående skole.

I Ørland kommune finner du et bredt og variert aktivitetstilbud for liten og stor. Du finner Ørland Kultursenter, hvor det blant annet er kino, bibliotek, konsertsal, kulturskole og kunstgalleri og en stor sal hvor det arrangeres lokal revy, konserter, stand-up og diverse teateroppsetninger. I gangavstand fra kultursenteret ligger anlegg for idrett, kunstgressbane, friidrettsarena og Ørland Sparebank Arena som er et relativt nytt idrettsanlegg hvor man kan spille håndball på tre flater, klatrevegg på tolv meter, to squashbaner, treningssenter og golfsimulator. I nabobygget finner man Ørlandshallen hvor det er innredet en flott turnhall og svømmehall.

Brekstad er handelssentrumet i Ørland kommune. Her finner man et bredt servicetilbud med et stort kjøpesenter med butikker for enhver smak, bank, restauranter, barer, nattklubber med mer.

Naturen i Ørland inviterer også til friluftsaktiviteter året rundt. Fra de ytterste holmer og skjær til fjellområdet Rusaset er det muligheter for flotte opplevelser. I tillegg er det et flott og spennende nett med turstier i herregårdslandskapet ved Austrått.

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 til Gardermoen med daglige avganger.

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.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass, Steinvik er 1,5 km fra eiendommen. Bussen stopper hvis man står på veien og signaliserer til den. .

Skole og barnehage
Nærmeste barnehage er Solkysten barnehage som befinner seg i Vallersund oppvekstsenter, hvor man også finner 1. - 7. trinn. Oppvekstsenteret er ca. 10,6 km fra eiendommen. Botngård ungdomsskole ligger 12,2 km fra boligen, i samme område finner man Fosen videregående skole.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 17 595 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.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Privat avløp.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 480 122,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 1 920 487,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 35 000,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 1 435 000,-. 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 ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertidig ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er ikke dokumentasjon på utført fasadeendring i 1. etasje.

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Kommunen opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av

eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Privat avløp og vei/adkomst.

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

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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
Eiendommen er konsesjonsfri, men tomten har ett areal på over 2 mål(2000 kvm.) og grønn egenerklæring for konsesjonsfrihet må signeres av kjøper. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av eiendommen.

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

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Hellemsveien 327
8/33/0/0 i Ørland

Type bolig: Enebolig

Selger
Dag I Schjølberg Indseth

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 16-26-00032
Ansvarlig megler: Hilde Myklatun
+47 41 27 25 19
hilde@yrjar.no

ASK Kysten
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 med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester

i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

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
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

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 via 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 20.000.000 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, 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 46 000 inkl. mva

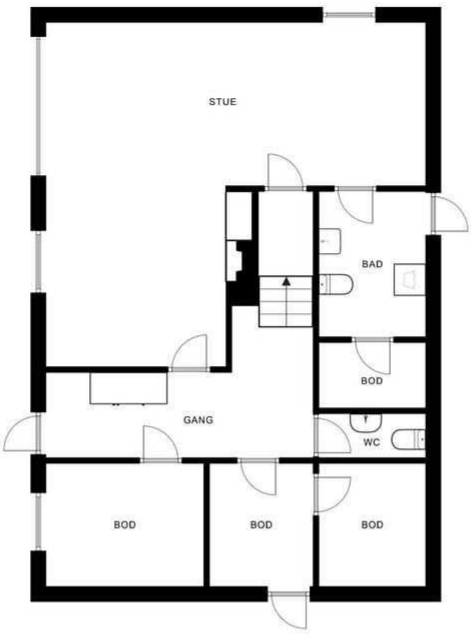
Tilrettelegging: 1 750,00

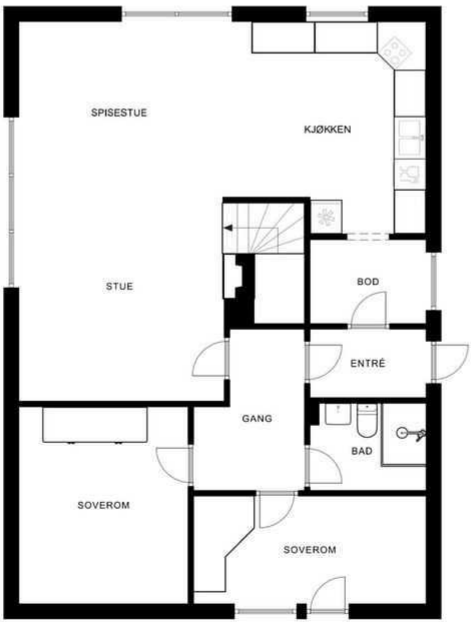
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Hellemsveien 327

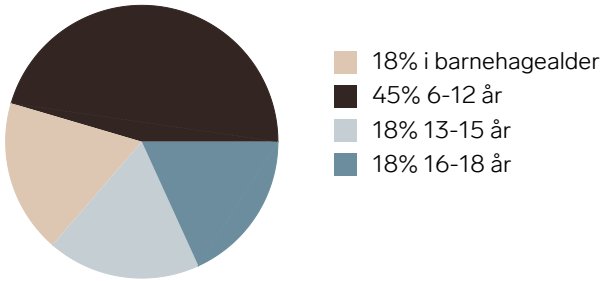
Offentlig transport

Dypfest ferjekai Linje 850	4 min 3.7 km
Liakryss Linje 453	10 min 11.1 km
Ørland lufthavn	30 min

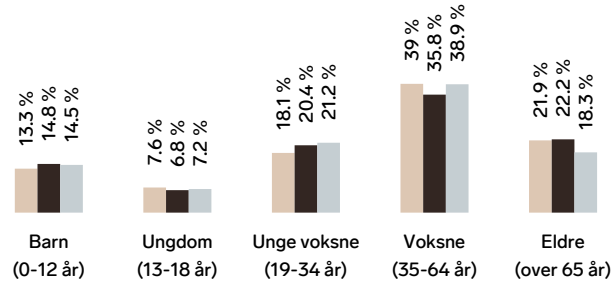
Skoler

Vallersund oppvekstsenter (1-7 kl.) 53 elever, 3 klasser	11 min 10.6 km
Botngård barneskole (1-7 kl.) 274 elever, 18 klasser	12 min 12 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 13 klasser	12 min 12.2 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	13 min 12.5 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	48 min 57 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Steinvik-hell...	104	57
Kommune: Ørland	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kosmos barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 11.6 km
Solkysten barnehage Avd Sandnes (1-5 ... 19 barn	11 min 10.6 km
Bekkfaret barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min 12.5 km

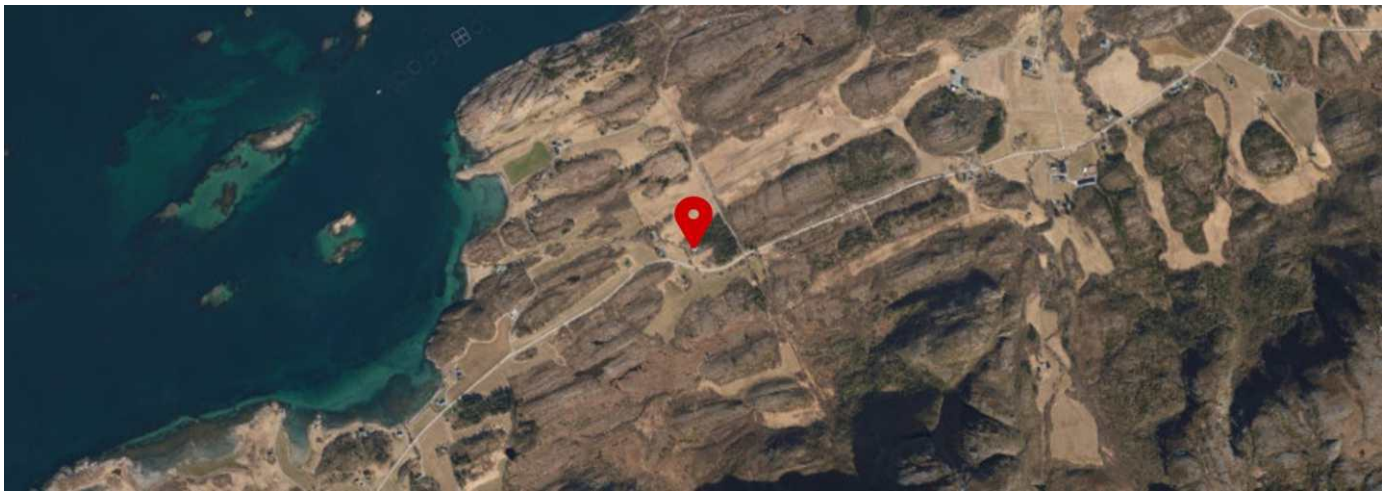
Dagligvare

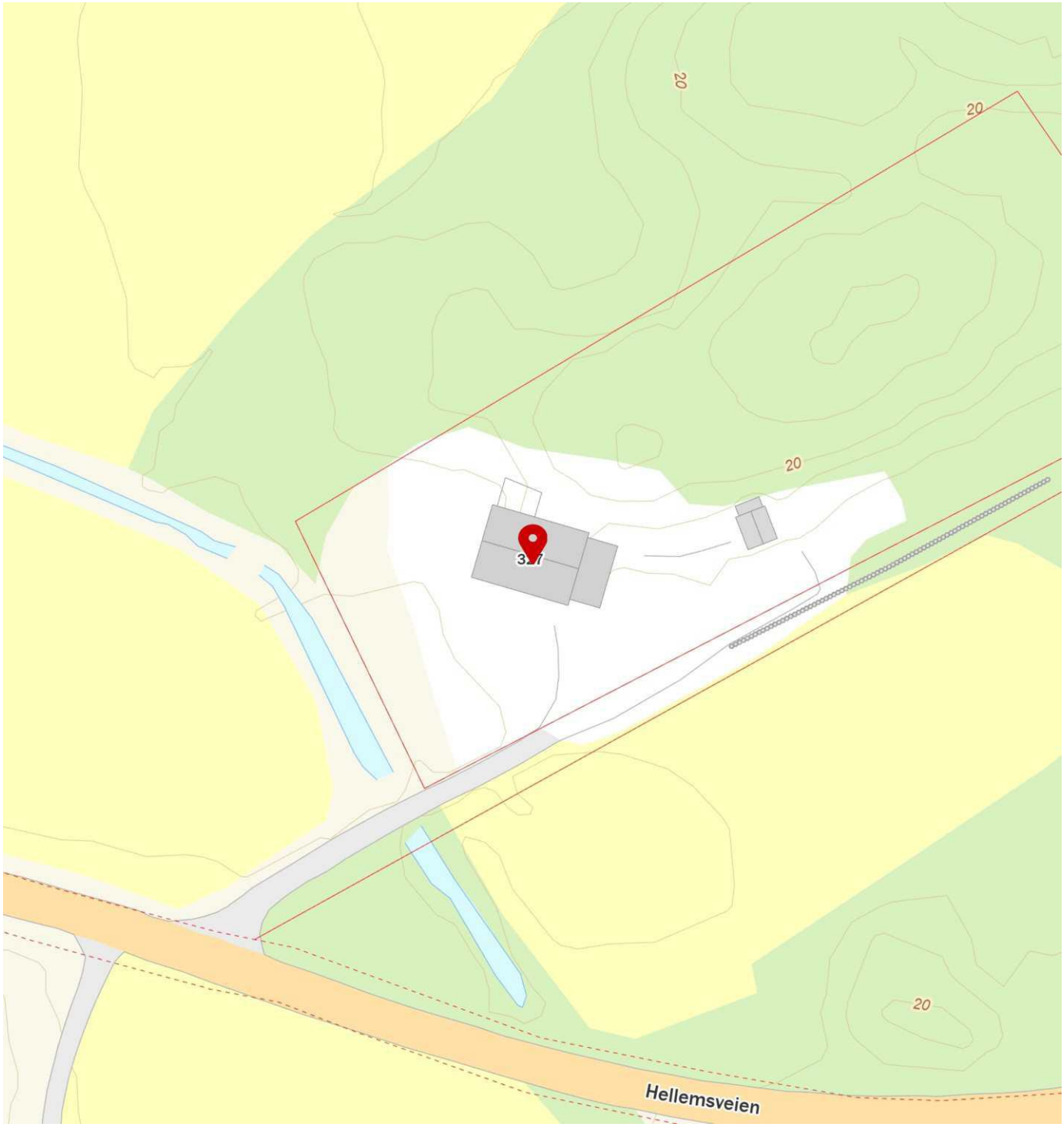
Kiwi Bjugn	11 min
Coop Marked Vallersund Post i butikk, PostNord	11 min 10.9 km

Sport

Nes stadion - grasbane Fotball	2 min 2.3 km
Oksvoll ipl gressbane Fotball	3 min 2.9 km
Fitnesspoint Bjugn	10 min
Fosen Trenings- og kampsportsenter	25 min

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





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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Kysten	Oppdragsnr.	16-26-00032
Addresse	Hellemsveien 327		
Postnr.	7165	Sted	OKSVOLL
Selgers navn	Dag I Schjølberg Indseth		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Hilde Myklatun

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Framtind

Polise/avtalenr.:

38384471

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Før baderom ble renovert i 2022 var det lekkasje igjennom fliser. Ingen lekkasje etter renovering.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet fra flislagte vegger til våtromsplater.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Følgeseddel av våtromsplater.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt fuktsperre før baderomsplater ble montert.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet stikk kontakt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort selv

Initialer selger:
D I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet klosett,montert servant, montert kjøkkenbatteri,skifte rørtilkobling utekran.Skiftet varmtvannsbereder og stoppekran.Skiftet hovedvannkran utvendig året før jeg kjøpte huset(2013)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt vann og privat septik.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlige vindskier

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

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

Piper og ildsteder

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje garasje tak.Dårlig bordkledning på yttervegg første etasje.

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

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

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

Skiftet vinduer og inngangsdør.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert gelender på terasse bak hus.Påbegynt montert gelender på terasse over garasje.Montert garasjeport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

TimelisteFaktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Avrettet gulv i peisestue, og lagt fliser. Lagt gipsplater i tak og vegger i peisestue.Montert port.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet elanlegg i peisestue.Montert varmepumpe.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skifte av elanlegg i peisestue.Fjernet elanlegg i garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Spesifisert faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hopmo Elektro AS 2016

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Varmepumpe kjøler ikke.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv soverom i 2. etasje og wc kjeller.2015.Lagt fliser på vaskerom i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller lukt i lagerbod ved garasje.Fukt i bod under terasse på baksiden av huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hatt mus i kjøkkenbenk. Monterte musebørste på vegg mot skogen.Skogsmaur på gårdsplass på varme dager.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje i tak på garasje

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet port til to dører.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dag Inge Indseth

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Montert redskapbod

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen var full av rot når jeg kjøpte den i 2014.99% er ryddet vekk.Bekken ved eiendommen kan bli stor ved snøsmelting, men har ikke kommet inn på eiendommen mens jeg har bodd der.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.09.2026

Signert av *Dag I Schjølberg Indseth*

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Eiendom

Adresse	**Hellemsveien 327, 7165 Oksvoll**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**Ørland**
Matrikkelnummer	**8 / 33 / 0 / 0**

Sak

Hjemmelshaver	**Dag Inge Indseth**
Oppdragsgiver	**Eier**
Befaringsdato	**14.10.2026**
Rapportdato	**17.10.2026**
Rapportnr.	**01**

Takstmann

Dag Tyrhaug
Byggmester/ Takstmann
Tonstad 15
7160 Bjugn
41504466
dag.tyrhaug@idehus.no

TYRHAUG AS
Tonstad 15
7160 BJUGN

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**12**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**12**
◆	**TG3**	Store avvik	**5**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**2**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 5 punkt(er) med TG3, 12 med TG2 og 2 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**14.10.2026**
Rapportdato	**17.10.2026**
Takstmann	**Dag Tyrhaug**
Tittel	**Byggmester/ Takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

En eiendom der de fleste bygningsdeler har nådd sin forventet levetid.
Det er foretatt noe oppgraderinger siden byggeår, men en del videre oppgraderinger gjenstår å utføre.
Det må påregnes å utføre videre løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Anbefalte videre undersøkelser

Det er ikke mottatt noen form for opplysninger om søknad for fasade endring er utført.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (5)

1. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører. – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)
2. Yttervegg – Yttervegg – Lav kostnad (0–100 000 kr)
3. Peis 2 etasje – Peis 2 etasje – Lav kostnad (0–100 000 kr)
4. Garasje under balkong øst – Overflater – Betongdekke som tak – Lav kostnad (0–100 000 kr)
5. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Baderomsplater på vegger. – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (12)

1. Kjøkken – Kjøkken
2. Yttertak – Eternit plater på tak.
3. Innvendige vann- og avløpsrør – Innvendig vann- og avløpsledninger.
4. Frittstående bod – Frittstående bod
5. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Drenering og fuktsikring.
6. Terreng – Terreng
7. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.
8. Innvendige vann- og avløpsrør – Vann- og avløpsrør i kjeller.
9. Yttervegg – Yttervegg på kaldt loft mot vest.
10. Toalettrom 1 etasje. – Vann- og avløpsledninger – Vann- og avløpsledninger

11. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
12. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon

TGIU – Ikke undersøkt (2)

1. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Sluk
2. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Innvendige trapper
3. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
4. Radon
5. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Dag Inge Indseth**
Oppdragsgiver	**Eier**
Befaringsdato	**14.10.2026**
Rapportdato	**17.10.2026**
Rapportnummer	**01**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Hellemsveien 327, 7165 Oksvoll**
Kommune	**Ørland**
Matrikkelnummer	**8 / 33 / 0 / 0**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Kommentar til byggeår	**Byggeår er oppgitt av eier.**
Eierform	**Selveier**

Vesentlige endringer etter byggeår

Det er foretatt fasade ending i 1 etasje, det er tatt ut 2 vinduer og satt inn garasjeport.

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Privat**
Vei/adkomst	**Privat**

Oppvarming

- Luft-til-luft-varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Det er innebygd peis i kjeller og åpen peis med gnist fanger i 2 etasje.

Byggemetode

Bolig er oppført som plate på mark med murt og pusset stein i 1 etasje, front vegg 1 etasje er med isolert bindingsverk pålagt utvendig tre paneler. 2 Etasje er oppført med isolert bindingsverk pålagt utvendig tre paneler.
Tak er av saltaks type med eternit stein fra byggeår som taktekking.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke mottatt noen tegninger.

5. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

Merknad om lovlighet

Det er ikke mottatt noen dokumentasjon på utførte fasade endring i 1 etasje.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. Etasje	80 m²	—	—	80 m²	Delvis innredet som isolert garasje.
1. Etasje	—	29 m²	—	29 m²	Garasje på siden av bolig
2. Etasje	87 m²	—	—	87 m²	
Sum hovedbygning	**167 m²**	**29 m²**	**0 m²**	**196 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse med betong dekke	**30 m² (beregnet, Terrasse er etablert over garasje på siden.)**
Sum TBA	**30 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Areal er oppmålt iht NS 3940

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

1. Etasje:
Soverom 1 har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Gang har malt plate i tak, malt panel på vegger og flis på gulv.
Wc har malt plate i tak, malt mur vegger og laminat på gulv.
Garasje har malt plate i tak, malt plate/ malt puss på vegger og flis/ vinyl flis på gulv.
Boder har malt plate i tak, malt panel/ malt mur på vegger og betong/ vinyl på gulv.

2. Etasje:
Stue/ kjøkken har malt plate i tak, malt plate/ panel på vegger og laminat på gulv.
Gang har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.
Vf har malt plate i tak, profilert mdf plate på vegger og laminat på gulv.
Soverom 2 har malt plate i tak, malt panel på vegger og laminat på gulv.
Soverom 3 har malt plate i tak, tapet på vegger og laminat på gulv.
Bod har malt plate i tak, malt plate på vegger og laminat på gulv.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Bad 2 etasje.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Tak med malt plate fra byggeår. Vegger med baderomsplater fra 2022 montert av eier.
Det gjøres oppmerksom på ikke alle flater på vegger er kontrollert pga dusjkabinett.
Det er ukjent hvorfor det er montert tre list i overgang sokkel flis og plater på vegg.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

På gulv er det flis med opp kant under baderomsplater.
Alder på flis er ikke kjent.
Bade gulv med fint fall mot sluk.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak

Bad – Overflater – gulv – bilder



Badegulv

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Under håndvask er det ikke foretatt nødvendig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.

ÅRSAK
Mangelfull/ feil utførelse av gjennomføringer og far efor fukt i konstruksjonen i våt sone.

RISIKO
Fukt belastning på vegger medfører økt fare for fukt inntrengning i tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for redusert levetid på vegger og tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Skader kan utvikle seg over tid og gi behov for omfattende reparasjoner.
Risiko for fukt relaterte følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK
Etablere vann tett sjikt på vegg under håndvask etter faglige retningslinjer.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Tetting rundt rørgjennomføringer i vegg. – bilder



Bildet viser rør gjennomføring i vegg under vask

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 2 TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING
Tilslutning sluk i gulv.

TGIU ÅRSAK
Det er ikke tilgang til sluk på befarings dagen, da den ligger under dusjkabinett.

TGIU RISIKO
Risiko for nedsatt funksjon på membran/ slukmansjett pga alder.

TGIU KONSEKVENS
Konsekvens er at bygningsdelen kan ha risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

TGIU ANBEFALING
Overvåke og foreta lokale reparasjoner eller utskiftninger ved behov.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 2 – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Baderomsplater på vegger. TG3 – Store avvik

VURDERING
Baderomsplater er ikke montert etter plate leverandørens monterings anvisning.
Det er ikke dokumenter godkjent løsning mellom sokkel flis og vegg plate.
Plate skal legger rett på spikerslag uten fukt sperre bak.

ÅRSAK
Baderomsplater er ikke montert etter plate leverandørens monterings anvisning.

RISIKO
Fukt belastning på vegger medfører økt fare for fukt inntrengning i tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for redusert levetid på vegger og tilstøtende konstruksjoner.

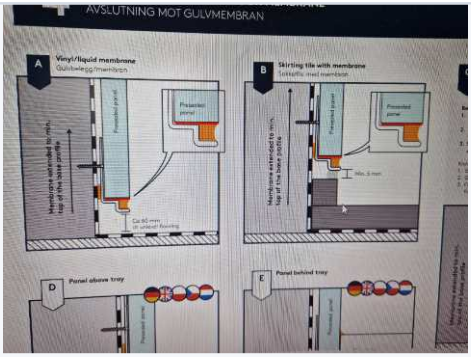
KONSEKVENS
Skader kan utvikle seg over tid og gi behov for omfattende reparasjoner.
Risiko for fukt relaterte følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK
Etablere vann tett sjikt på bad etter faglige retningslinjer.
I følge eier har det vært benyttet tett dusjkabinett, og det anbefales det fortsatt brukes det frem til bad blir oppgradert slik at det unngås å utsette gulv og vegger for fritt vann.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Baderomsplater på vegger. – bilder


Bilde mottatt fra eier.



Monterings anvisning baderomsplater.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Baderomsplater på vegger. – bilder (forts.)


Bilde viser fukt sperre bak plate på vegg

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 1 TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING
Det er ikke tilgang til sluk på befarings dagen, da den ligger under dusjkabinett.

TGIU ÅRSAK
Det er ikke tilgang til sluk på befarings dagen, da den ligger under dusjkabinett.

TGIU RISIKO
Risiko for nedsatt funksjon pga alder.

TGIU KONSEKVENS
Konsekvens er at bygningsdelen kan ha risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

TGIU ANBEFALING
Overvåke og foreta lokale reparasjoner eller utskiftninger ved behov.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 1 – bilder



Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 2 TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger av kobberrør og avløpsledninger av plast.
Vann- og avløpsledninger er 48 år gamle. Beregnet levetid er 33 år på begge.

ÅRSAK
Vann- og avløpsledninger er 48 år gamle. Beregnet levetid er 33 år på begge.

RISIKO
Risiko for nedsatt funksjon pga alder.
Vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS
Konsekvens er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

ANBEFALT TILTAK
Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Overvåke og foreta lokale reparasjoner eller utskiftninger ved behov.
Bytte ut vannledninger ved rehabilitering av bad.

Bad – Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Avtrekk på bad er i tak, og vifte er kanal vifte på kaldt loft.
Det er ikke etablert nødvendig til luft/ overstrømnings luft for avtrekk på bad.

ÅRSAK
Det er mekanisk ventilasjon på bad, men ingen til luft ved dørterskel eller egen ventil i vegg.
Til luft mengde er vurdert å være for liten.

RISIKO
Manglende luft tilførsel til rom vil øke faren for fukt og kondens skader i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Fukt og kondens skader kan utvikle seg over tid og gi behov for mer omfattende reparasjoner.
Risiko for fukt relaterte følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK
Etablere til luft/ overstrømning for mekanisk avtrekk på bad etter faglige retningslinjer.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bildet viser dørstokk dør til bad.

Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Servant med skap og dusjkabinett er montert nytt i 2022 i følge eier.
Wc, lys og speil er av ukjent dato.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er etablert plast kasser over lyskilder i tak.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – bilder



Spoter som lyskilder.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er foretatt fukt måling i våt sone på vegg mot vindfang bak servant og dusjkabinett.
Fukt måling viser 6,9 % som er normal verdi.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Bad – Dokumentasjon for våtrom

Ikke vurdert

VURDERING

Det er ikke mottatt noen sjekklister eller øvrig dokumentasjon på ulike arbeider utført på bad.
Det er mottatt noen bilder som er tatt under utførelsen.

Bad – Dokumentasjon for våtrom – bilder



Bilde tatt av selger under rehabilitering.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken fremstår som det er kjøpt brukt og remontert. Alder er ukjent.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkken fremstår som det er montert brukt.
Det er ulike detaljer med tettinger ved koke topp og avtrekksvifte som tilsier dette.

ÅRSAK

Detaljer ved koke topp og vifte fremstår som hjemmelagd.

RISIKO

Forholdet kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved overkoking m.m..

KONSEKVENS

Fuktskader som utvikler seg over tid kan utvikle seg til større fuktskader i nærliggende konstruksjoner, og økte kostnader med å utbedre disse.

ANBEFALT TILTAK

Montere ny vannfast overflate ved komfyr topp som sikrer vann ved overkoking i underskap og tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkken – bilder



Metall plate på side av koketopp

10. Toalettrom

Toalettrom 1 etasje. – Overflater – vegger, himling og gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Toalett rom i 1 etasje har laminat på gulv og malt puss på vegger. I tak er det malte plater.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak

Toalettrom 1 etasje. – Overflater – vegger, himling og gulv – bilder



Toalettrom 1 etasje. – Sanitærutstyr TG1 – Svake avvik

VURDERING
Håndvask og wc

ANBEFALT TILTAK
Ingen anbefalte tiltak.

Toalettrom 1 etasje. – Vann- og avløpsledninger TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger av kobberrør og avløpsledninger av plast.
Vann- og avløpsledninger er 48 år gamle. Beregnet levetid er 33 år på begge.

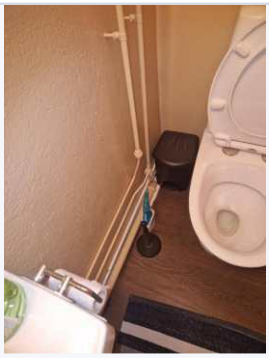
ÅRSAK
Vann- og avløpsledninger er 48 år gamle. Beregnet levetid er 33 år på begge.

RISIKO
Risiko for nedsatt funksjon pga alder.
Vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS
Konsekvens er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

ANBEFALT TILTAK
Overvåke og foreta lokale reparasjoner eller utskiftninger ved behov.

Toalettrom 1 etasje. – Vann- og avløpsledninger – bilder



Vannrør fra byggeår.

Toalettrom 1 etasje. – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er montert ventil i yttervegg.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Beskrivelse
En del av bolig ligger under terreng, det er bod rom og toalett rom 1 etasje.

1. Rom under terreng. Ikke vurdert

VURDERING
Vegger innvendig i rom under terreng er pusset murer.
Det er registrert noe forhøyet fukt verdier i overgang gulv og vegg.

1. Rom under terreng. – bilder



Forhøyet fuktverdier i overgang gulv og vegg

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

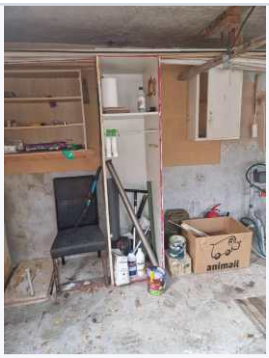
15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Beskrivelse – Garasje under balkong øst
Garasje fremstår som uinnredet rå kjeller.

Garasje under balkong øst – Overflater 1 Ikke vurdert

VURDERING
Det er betong gulv, pusset murvegger og betong dekke som tak.
Det er grove overflater.

Garasje under balkong øst – Overflater 1 – bilder



Innvendig garasje.

Garasje under balkong øst – Overflater – Betongdekke som tak TG3 – Store avvik

VURDERING
Det er registrert lekkasjer i betongdekke ved mye nedbør.

ÅRSAK
Betongdekke er ikke tett, og fungerer ikke som taktekking.

RISIKO
Fukt belastning av betong dekke kan medføre sprekkdannelser i betong dekke.
Risiko for redusert levetid og funksjon på betong dekke dersom forholdet ikke utbedres.

KONSEKVENS
Videre fuktinntrengning kan medføre økende skadeomfang i betongdekke og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for fukt relaterte følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK
Tekke betongdekke med folie membran etter faglige retningslinjer.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

Garasje under balkong øst – Overflater – Betongdekke som tak – bilder



Vannlekkasje i betongdekke.

Garasje under balkong øst – Tekniske installasjoner Ikke vurdert

VURDERING
Det er ingen tekniske installasjoner.

Garasje under balkong øst – Ventilasjon Ikke vurdert

VURDERING
Det er montert 1 ventil i bakvegg.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Peis 1 etasje
Peis 1 etasje.

Peis 1 etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING
Peis i 1 etasje er innebygd.
Tilslutning til pipe er synlig via rist over ovn.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak.

Peis 1 etasje – bilder



Peis 1 etasje.

Beskrivelse – Peis 2 etasje

Peis 2 etasje

Peis 2 etasje TG3 – Store avvik

VURDERING

Peis på stue i 2 etasje er plass bygd uten brenn kammer.
Det er ikke etablert nødvendig brannsikring foran peis på gulv.

ÅRSAK

Peis uten brenn kammer.
Det er ikke etablert nødvendig brannsikring foran peis på gulv.
Brann sikring foran peis i stue er ikke iht teknisk forskrift. Det skal være minst 30 cm ut ifra dør foran peis.

RISIKO

Det er risiko for brann i tilstøtende bygningsdeler ved bruk av peis.

KONSEKVENS

Det er fare for brann i brennbart materialer i umiddelbar nærhet av peis ved bruk.

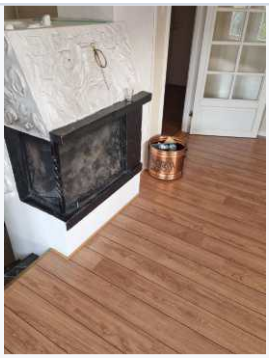
ANBEFALT TILTAK

Etablere brannsikring foran peis i henhold til tekniske og faglige retningslinjer

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

Peis 2 etasje – bilder





Åpen løsning i peis.

17. Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

1. Innvendig vann- og avløpsledninger. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vannledninger av kobberrør og avløpsledninger av plast.
Vann- og avløpsledninger er 48 år gamle. Beregnet levetid er 33 år på begge.

ÅRSAK

Vann- og avløpsledninger er 48 år gamle. Beregnet levetid er 33 år på begge.

RISIKO

Risiko for nedsatt funksjon pga alder.
Vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS

Konsekvens er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

ANBEFALT TILTAK

Bygningsdelen er delvis skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Overvåke og foreta lokale reparasjoner eller utskiftninger ved behov.

1. Innvendig vann- og avløpsledninger. – bilder



Vann og avløpsrør i 1 etasje.

2. Vann- og avløpsrør i kjeller. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er observert vann- og avløpsrør i kjeller som ikke er i bruk.

ÅRSAK
Vann- og avløpsledninger er 48 år gamle. Beregnet levetid er 33 år på begge.

RISIKO
Risiko for nedsatt funksjon pga alder.
Vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS
Konsekvens er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

ANBEFALT TILTAK
Fjerne og plugge rør på vann- og avløps anlegg som ikke er i bruk etter faglige retningslinjer.

2. Vann- og avløpsrør i kjeller. – bilder



18. Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannsbereder.

1. Varmtvannsbereder. TG1 – Svake avvik

VURDERING

Varmtvannsbereder er fra 2015 i følge eier.
Bereder er plassert i rom med sluk rist.

ANBEFALT TILTAK

Ingen anbefalte tiltak.

1. Varmtvannsbereder. – bilder



Bereder.

19. Vannbåren varme

Vannbåren varme: Bygningsdelen finnes ikke.

20. Varmesentraler

Varmesentraler: Bygningsdelen finnes ikke.

21. Ventilasjon

Ventilasjon: Bygningsdelen finnes ikke.

22. Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger og utvendige flater som er pålagt tre paneler.

1. Yttervegg TG3 – Store avvik

VURDERING

Utvendige tre paneler har for det meste TG2
Noe av utvendige tre paneler har mer omfattende råteskader, og der må det utføres strakstiltak.
Dette gjelder også vindskier.

ÅRSAK

Noe av utvendige tre paneler har mer omfattende råteskader, og der må det utføres strakstiltak.
Dette gjelder også vindskier.

RISIKO

Forholdet kan gi fukt relaterte følgeskader på tre panel og på tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for redusert levetid på tre panel og tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Fukt relaterte følgeskader medfører over tid til større råteskader i nærliggende konstruksjoner og økte kostnader med å utbedre disse.

ANBEFALT TILTAK

Utføre løpende vedlikehold og oppgraderinger av utvendige tre paneler etter faglige retningslinjer.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

1. Yttervegg – bilder



Råteskader på tre paneler



Råteskadet vindski

2. Yttervegg på kaldt loft mot vest. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er registrert punktvise skader i papp som fungerer som vind tetting over 2 etasje

ÅRSAK
Papp har smuldret opp på grunn av vær og vind.

RISIKO
Forholdet kan gi fukt relaterte følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Fukt relaterte følgeskader medfører over tid til større råteskader i nærliggende konstruksjoner og økte kostnader med å utbedre disse.

ANBEFALT TILTAK
Montere vind sperre papp på punktvise skader.
Utføre løpende vedlikehold av vegger etter faglige retningslinjer.

2. Yttervegg på kaldt loft mot vest. – bilder



Papp mangler stedvis i gavl vegg mot vest.

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse
Vinduer og ytterdører.

1. Vinduer og ytterdører.

TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er registrert råteskader, manglende funksjon på vinduer, punkterte vinduer og manglende beslag over og under vinduer.
Vinduer og dører som er skiftet siden byggeår har TG1, unntatt 1 stk montert i grunnmur uten beslag.
Det er registrert dårlig tetting ved ytterdør 1 etasje.
Noen få vinduer fra byggeår har TG2
Resterende vinduer og dører har TG3

ÅRSAK

Råteskader og manglende funksjon på vindu og dører.
Manglende beslag og vannbord vinduer vurderes å ha en sammenheng med manglende kompetanse på funksjonen på denne bygningsdelen.

RISIKO

Værslitte dører, vinduer på vegger gir økt fare for fukt belastninger på tilstøtende bygningsdeler.
Risiko for redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

KONSEKVENS

Fukt inntrengning medfører økt fare for fukt og økende skadeomfang i tilstøtende bygningsdeler.
Skader kan utvikle seg over tid og gi behov for mer omfattende reparasjoner.

ANBEFALT TILTAK

Utføre løpende vedlikehold på vinduer med TG2
Skifte ut råteskader vinduer og dører.
Montere nødvendig tetting og omramming rundt dør og vinduer.
Montere beslag og vannbord over vinduer etter faglige retningslinjer.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

1. Vinduer og ytterdører. – bilder



Råteskadet vindu, det som er mest skadet.



Blikk mangler over og under vindu

24. Yttertak

Beskrivelse

Yttertak på enebolig er eternitt plater fra byggeår.
Beregnet levetid på eternit plater er 35 år.

1. Eternit plater på tak. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Beregnet levetid på eternit plater er 35 år. Beregnet levetid er oversteget.
Det er registrert mose groe på eternit plater som forkorter levetid på tekking.
Usikker fremtidig funksjon på taktekkingen.

ÅRSAK

Beregnet levetid er oversteget med 13 år.
Det er registrert mose groe på eternit plater som forkorter levetid på tekking.
Usikker fremtidig funksjon på taktekkingen.

RISIKO

Mose magasinerer fukt, som trekker ned i taktekking.
Dette medfører økt risiko for fremtidig ødeleggelser på taktekking.

KONSEKVENS

Mose magasinerer fukt, som trekker ned i taktekking. Ved frost utvider vannet seg og tekking sprekker og eller deler seg.

ANBEFALT TILTAK

Vaske tak, og fjerne all mose.
Utføre løpende vedlikehold.

1. Eternit plater på tak. – bilder



Mosegrodd eternitplater.

25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Balkong øst

Det er etablert balkong over betongdekke på garasje på siden av enebolig.

Balkong øst TG1 – Svake avvik

VURDERING

Betongdekke som gulv. Det er registrert manglende rekkverk på befarings dagen. Avvik står under HMS forhold.

ANBEFALT TILTAK

Sikre adkomst til rekkverk blir montert.

Balkong øst – bilder



Balkong under etablering.

26. Terrasser og platting på terreng

Platting på terreng foran garasjeport. TG1 – Svake avvik

VURDERING

Markterrasse har grei tilstand.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak

27. Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er stedlige masser.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Fundamenter, grunnmur, drenering fuktsikring.

1. Drenering og fuktsikring. TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Drenering trolig fra byggeår og har en alder som tilsier fremtidig funksjon.
Det er ikke påvist grunnmurs plast, men det er støpt på utside av bolig, og det er fuget mellom støp og grunnmur.

ÅRSAK

Det er ikke observert synlig grunnmurs plast utvendig.

RISIKO

Risiko for redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Økende fukt inntrengning kan medføre skader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for fukt relaterte følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

ANBEFALT TILTAK

Drenerings forhold må vurderes nærmere og evt mangler utbedres.

1. Drenering og fuktsikring. – bilder



Støpt kant på utside av grunnmur

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående bod

Type bygg	**Frittstående bod**
Byggeår	—

Arealmåling – Frittstående bod

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Sum Frittstående bod	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	

Frittstående bod

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Frittstående bod fremstår som rehabiliteringsprosjekt.
Bod uten fast gulv og grunnmurer.
Bunnsvill er anlagt på pillarer.

ÅRSAK
Bod er trolig tenkt som midlertidig bygning.
Bod er ikke bygd for å tåle stedlig vær og vind.

RISIKO
Ved vind og snø laster er det risiko for kollaps av bod.

KONSEKVENS
Ved et kraftig snøfall eller vind vil bod ha usikker fremtidig funksjon.

ANBEFALT TILTAK
Rive bod og igjen oppføre bod etter faglige retningslinjer.

Frittstående bod – bilder



30. Andre forhold innvendig

Andre forhold innvendig: Bygningsdelen finnes ikke.

31. Andre forhold utvendig

Beskrivelse

Takoverbygg ved inngangsparti over ytterdør er vurdert sammen med yttervegger.

32. Terreng

Beskrivelse

Terreng skråner lett fra grunnmurer.

1. Terreng TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Lite fall fra grunnmurer.

RISIKO
Mye regn over tid gir høyere fukt belastning mot grunnmur, mer vann i drens sonen og høyere risiko for innlekking dersom fuktsikringen Ikke fungerer optimalt.

KONSEKVENS
Manglende fall bort fra grunnmur gir økt fukt belastning på grunnmur, drens og fuktsikring.

ANBEFALT TILTAK
Etablere nødvendig fall fra grunnmur etter faglige retningslinjer.

1. Terreng – bilder



33. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen finnes ikke.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Det er etablert 2 sikrings skap med skru sikringer. et skap i 1 etasje og 1 skap i 2 etasje.

Framlagt dokumentasjon

Eier har fremlagt dokument fra el-kontroll utført av Hopmo elektro As 19.04.2016

Avvik

Ingen synlige avvik

Anbefalt tiltak

Ingen konsekvens.

35. Branntekniske forhold

Branntekniske forhold: Bygningsdelen finnes ikke.

36. Lyd- og støyforhold

Lyd- og støyforhold: Bygningsdelen finnes ikke.

37. Innvendige trapper

Observasjoner

Trapp utført i plass støpt betong.

Avvik

Ingen

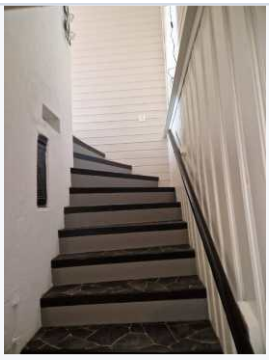
Konsekvens

Ingen

Anbefalt tiltak

Ingen

Bilder



Trapp mellom 1 og 2 etasje.

38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Rekkverk er ikke ferdigstilt på balkong.
Høydeforskjell fra bakkeplan er ca 2 meter på det meste.

Avvik

Nivå forskjeller på 0,5 meter og større skal sikres med rekkverk med tilfredsstillende høyde og utforming.

Konsekvens

Manglende sikring kan føre til person skader.

Anbefalt tiltak

Etablere nødvendig sikring for fallskader med rekkverk med tilfredsstillende høyde og utforming.

Bilder



Manglende rekkverk på balkong.

HMS-forhold 2 – Observasjoner

Innvendig trapp mellom 1 og 2 etasje mangler hånd løper.

Avvik

Innvendig trapp mellom 1 og 2 etasje mangler hånd løper.

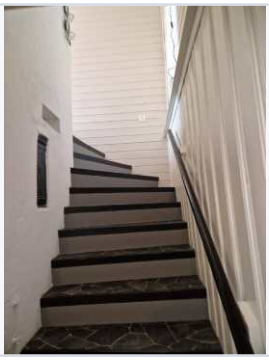
Konsekvens

Fare for fallskader i trapp.

Anbefalt tiltak

Montere manglende hånd løpere i trapp.

Bilder



39. Radon

Observasjoner

Radon målinger.

Avvik

Det er ikke fremvist noen dokumentert radon målinger på boligen.

Konsekvens

Det kan være radon innvendig i boligen.

Anbefalt tiltak

Utføre radon måling med sporfilm etter faglige retningslinjer.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fukt krevende insekter på befarings dagen.

Avvik

Ingen.

Konsekvens

Ingen.

Anbefalt tiltak

Ingen.



Adresse	
Hellemsveien 327, 7165 OKSVOLL	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364929**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183561839**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **242,49**

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5057.8.33.0.0

Eiendom	Hellemsveien 327
Eier navn	Indseth Dag I Schjølberg
Adresse	Cathrine Fiskvik Larsen
	Bukken Bruse 15C
Poststed	8028 BODØ

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

Type abonnement	Antall	Brutto
Slamtank 4m3 - hv. 2. år	1	1 391,52
Kommunal andel slam	1	230,00
Renovasjon 240 l	1	6 708,76
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		**8 455,28**

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 30.09.2026

Neste forfall: 20.11.2026

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

Beløp: ***kr 0,00***

Forfallsdato:

Gjelder termin:

KID: _____

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

Restanser termin: ***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: 30.09.2026

Saksbehandler Hege Grønning

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: 05.10.2026

Gnr	8	Bnr	33	Fnr	0	Snr	0

Adresse: Hellemsveien 327, 7165 Oksvoll

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	8542,-
fyringsanl.	598,-

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

Legalpant (vann, feiing)

Restanse : 0,-

NB !!! KUNDE HAR BENYTTET AVTALEGIRO SOM MÅ SIES OPP 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: 7.10.2030

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 33	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Hellemsveien 327, gatenr 1151 7165 Oksvoll	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	402 3	Steinvik-Hellem Oksvoll
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050304	Bjugn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tørresheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.10.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 186,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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:	01.01.2020	Mottaker	5057/8/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/8/33	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	23.10.1974	Avgiver	5057/8/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/8/33	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.04.1974	Berørt	5057/8/4	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2026	Berørt	5057/8/33	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hellemsveien 327	Bolig	178,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	178,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	178,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183561839			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			100,0		100,0				
H01	1		78,0		78,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



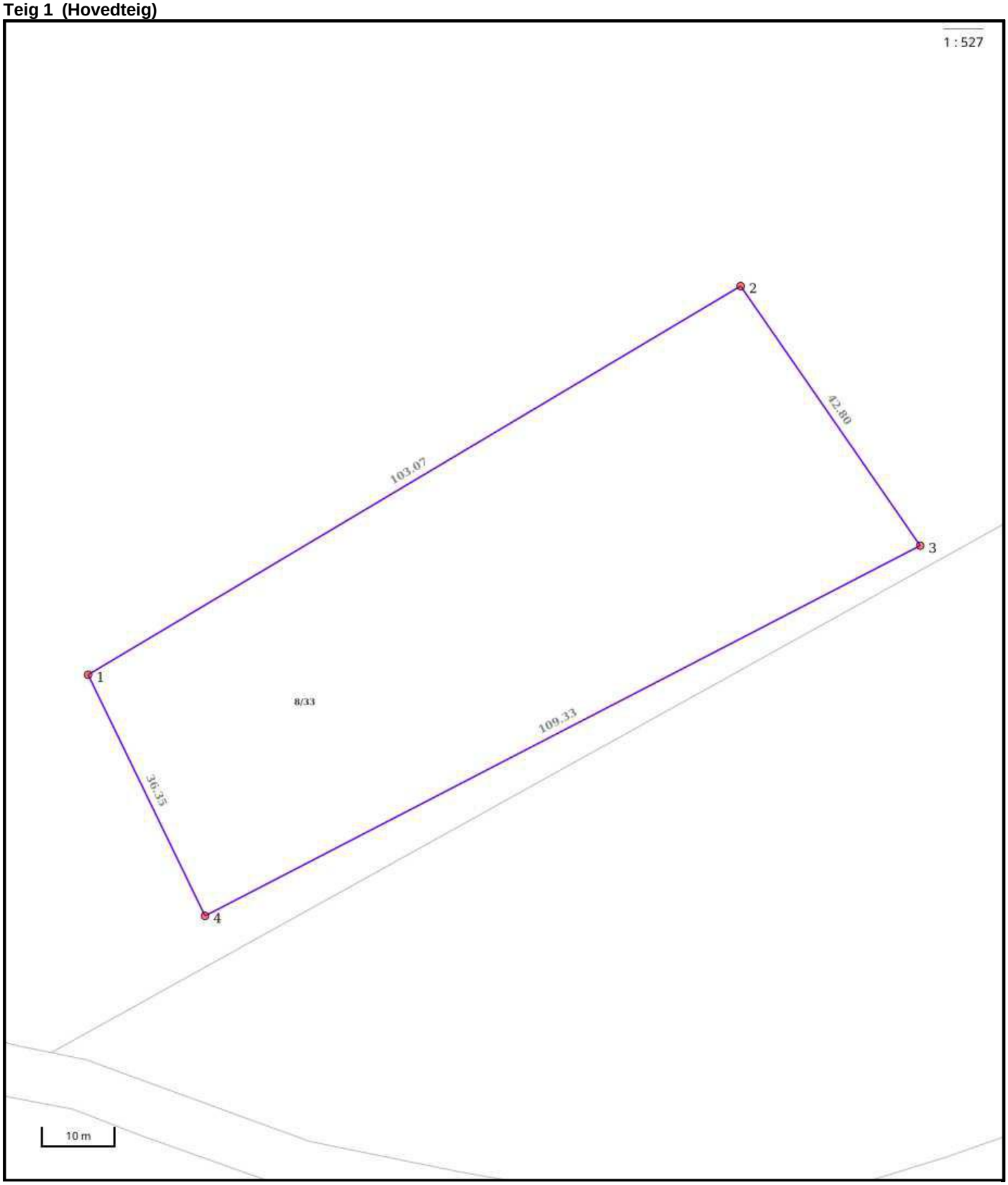
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 186,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 074 446,97	530 817,82	103,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 074 507,72	530 901,07	42,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 074 474,98	530 928,64	109,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 074 415,88	530 836,67	36,35m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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.

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
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

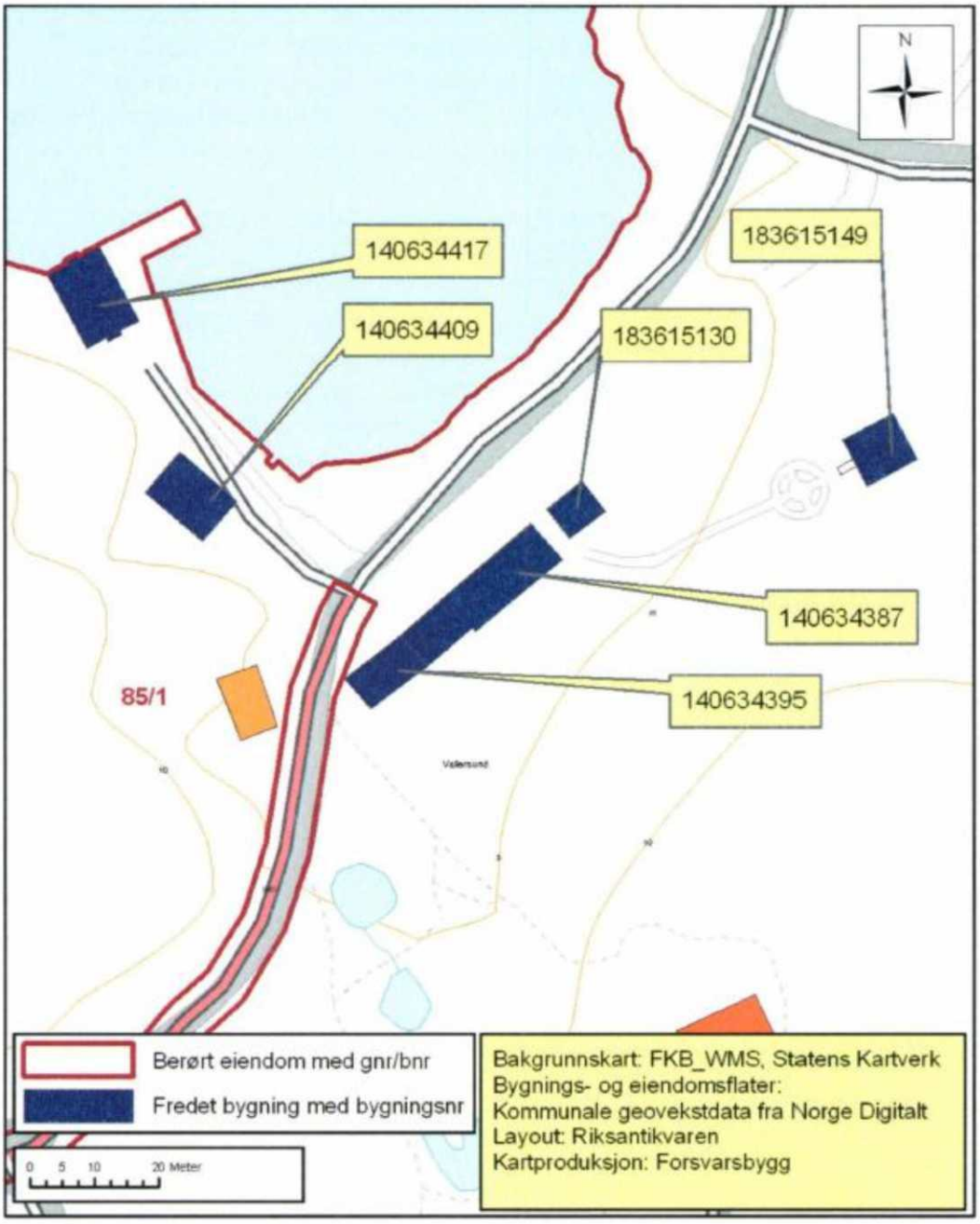
Fredningen omfatter følgende bygninger:

- 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

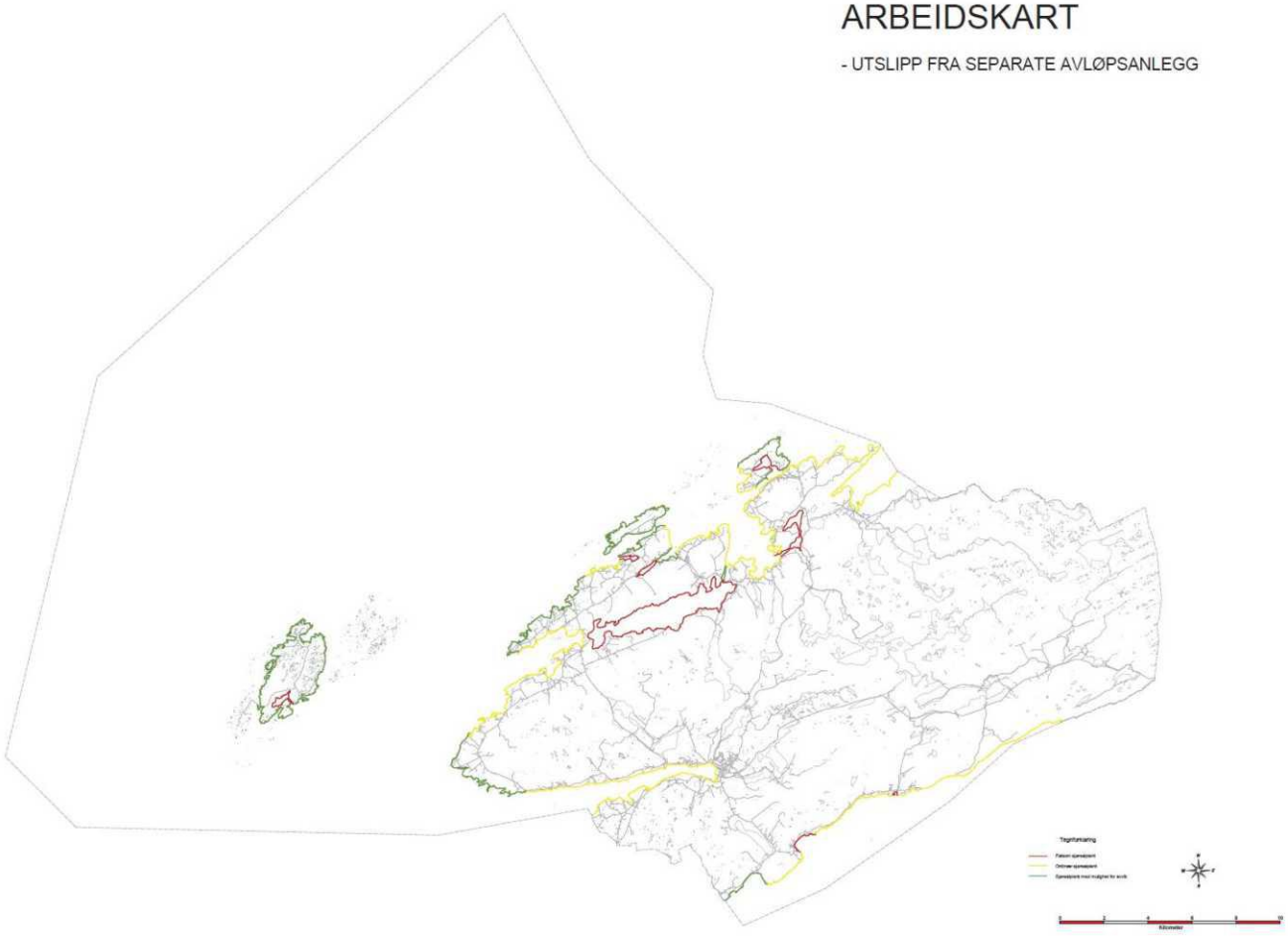
Jørn Holme

TINGLYST
DOKUMENTNR. 21931
20 JAN. 2011
STATENS KARTVERK

Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

ARBEIDSKART

- UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG



Retningslinjer
Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

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

Hensikt	Retningslinjene har til hensikt å sikre FBRT sin rednings- og slokkeinnsats i bygninger mtp tilgjengelighet og tilrettelegging, og benyttes ved planlegging av bygg og anlegg som et 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

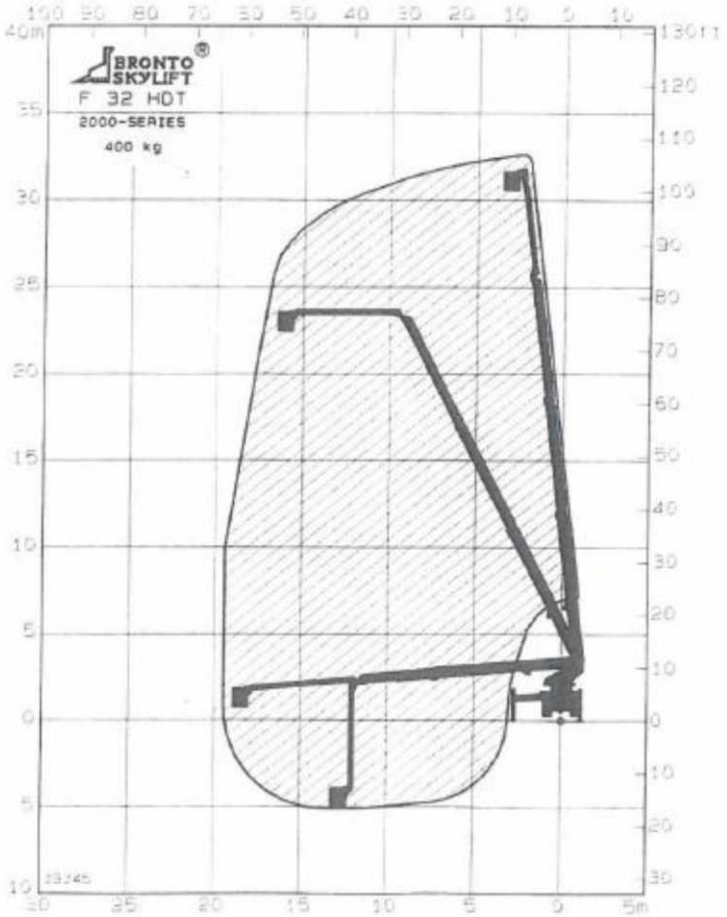
BRONTO SKYLIFT

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	

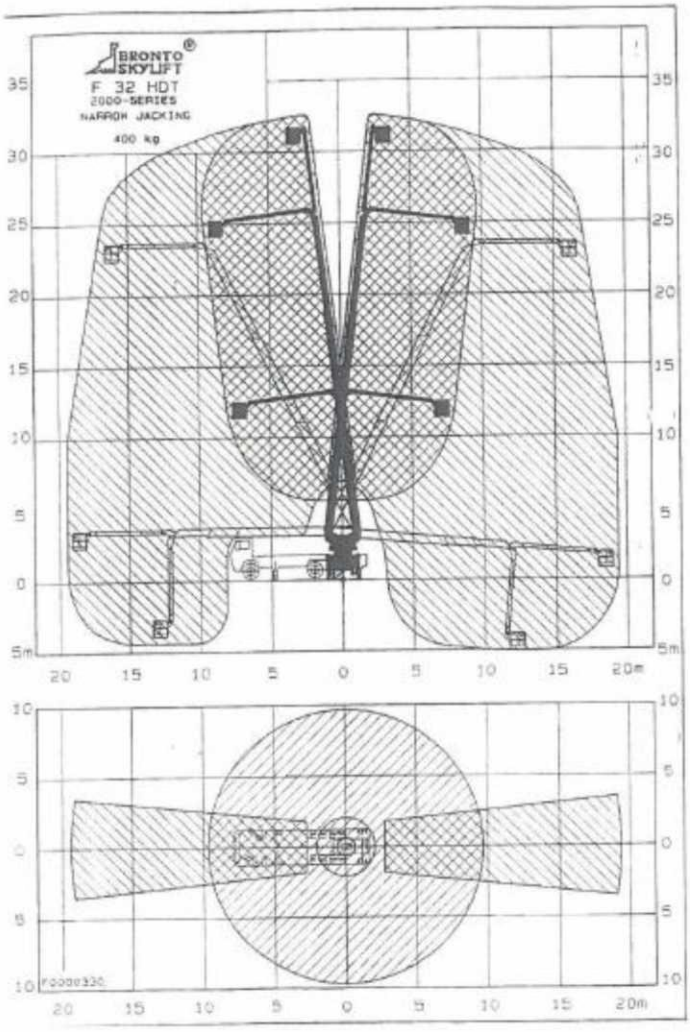


BRONTO SKYLIFT

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 WITH 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.

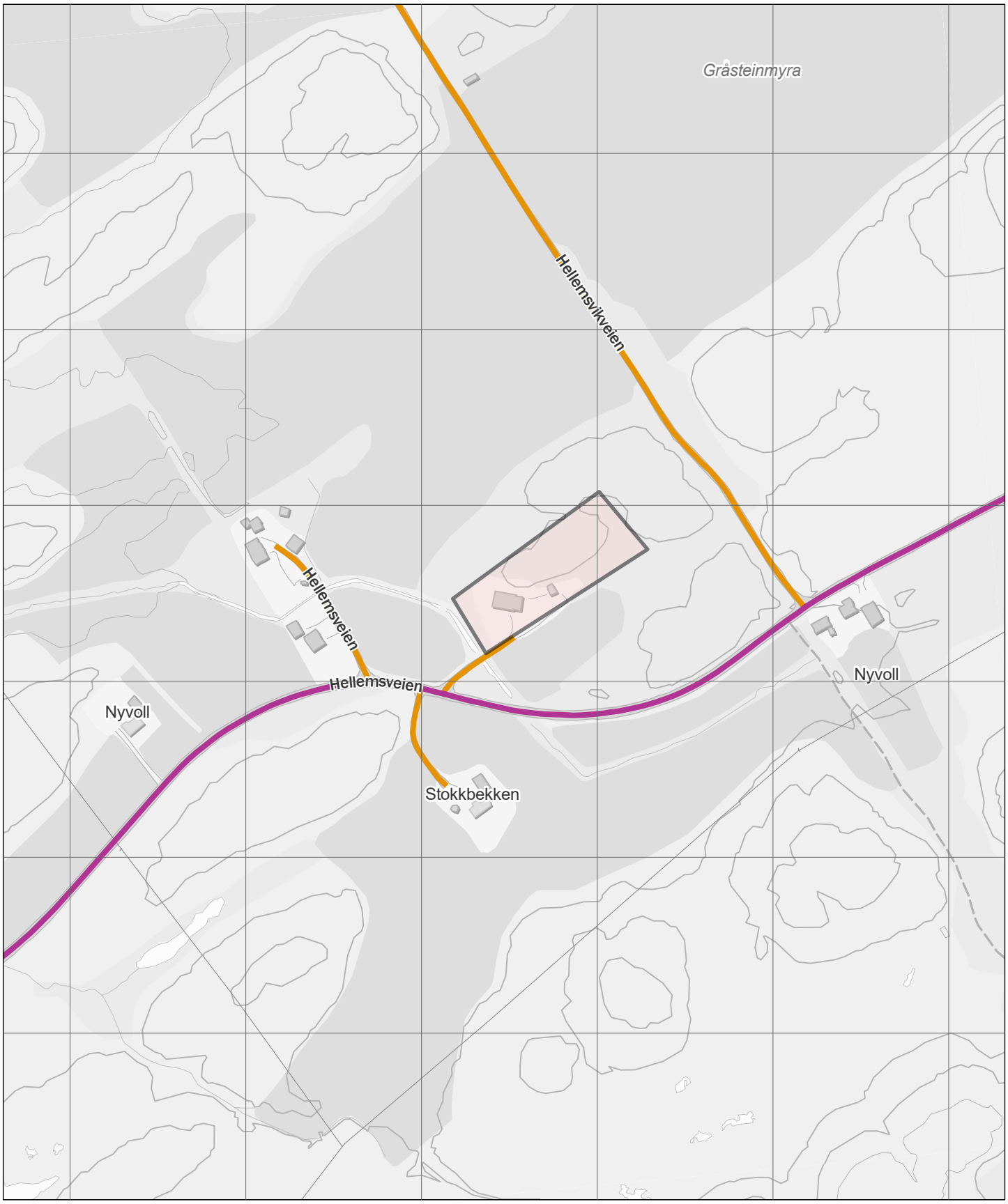
5. Gjennomføring av utbyggingsavtaler
   - Kommunestyret delegerer myndighet til Rådmannen til å forhandle og inngå utbyggingsavtaler
   - Utbyggingsavtale kan inngås med en enkelt grunneier eller utbygger eller et grunneier-/utbyggersamarbeid
   - Det utarbeides standardavtale som utgangspunkt for forhandlingene

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/33/0/0
Adresse: Hellemsveien 327, 7165 OKSVOLL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/09/2026



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

ambita

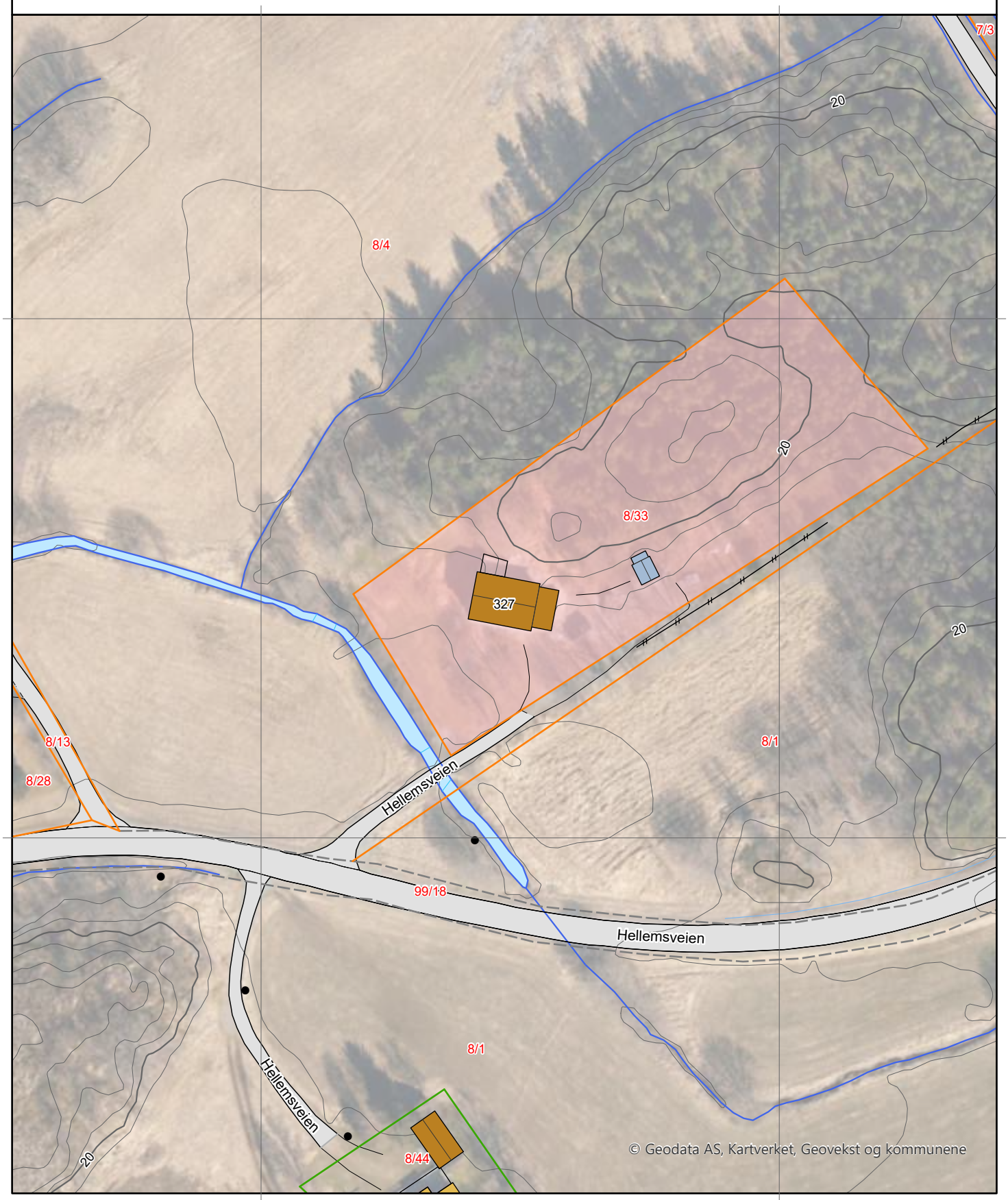
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/8/33/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

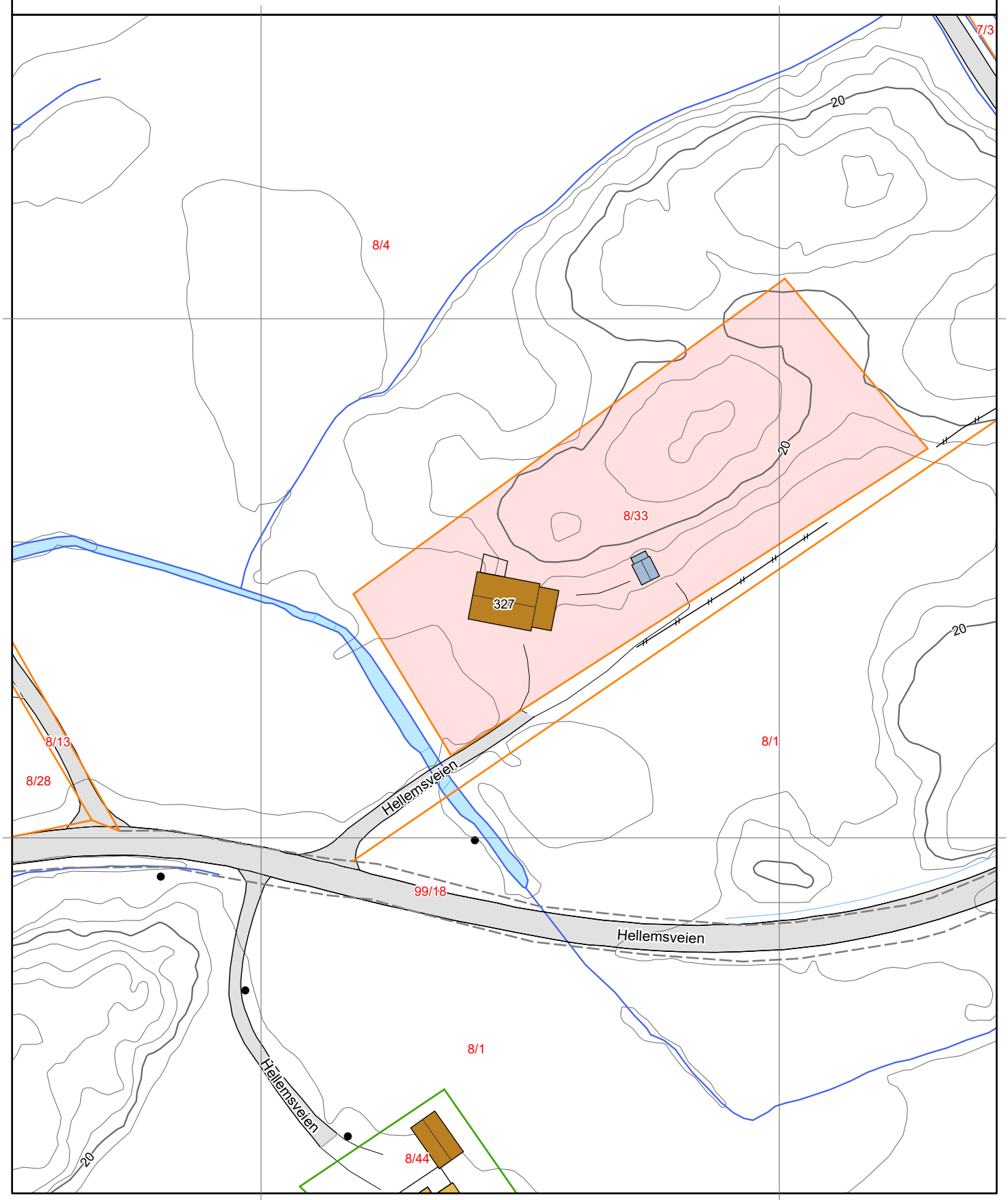
Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/8/33/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2026

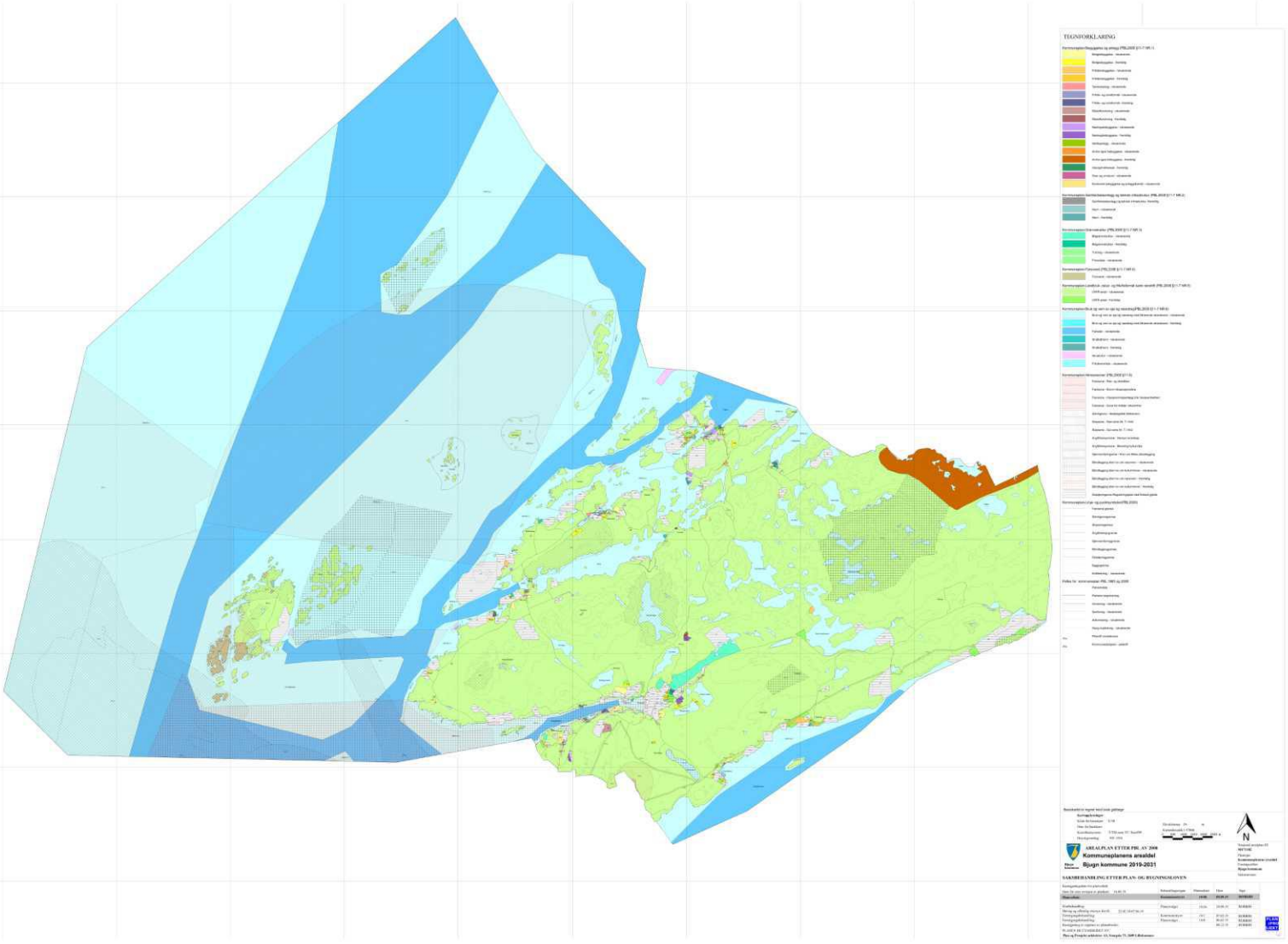


0 12.5 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




TEGNFORKLARING
Kommuneplanen arealdel (PBL 2008 §11-7 nr 1)
Kommuneplanen Samfunnsutvikling og temaer (Hovedmål - PBL 2008 §11-7 nr 1)
Kommuneplanen Grønnstruktur (PBL 2008 §11-7 nr 1)
Kommuneplanen Fjorsonen (PBL 2008 §11-7 nr 5)
Kommuneplanen Landbruk- natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL 2008 §11-7 nr 5)
Kommuneplanen Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 §11-7 nr 6)
Kommuneplanen Hensynssoner (PBL 2008 §11-8)
Kommuneplanen Arealbruksgrense (PBL 2008)
Felles for kommuneplaner PBL 1985 og 2008
Reguleringsplaner
Bebyggelsesplaner
Detaljreguleringsplaner
Områderegulering
Byggeområder
Fritidsbebyggelse
Spesialområder
Samferdselsanlegg
Grønnstruktur
Forsvaret
Landbruks-, natur- og friluftsområder
Bruk og vern av sjø og vassdrag
Hensynssoner
Faresoner
Sikringssoner
Bevaringsområder
Andre arealformål
Juridiske bestemmelser
Kommunegrense
Arealbruksgrense
Bruksområder
Vernområder

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.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

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: 16-26-00032
Adresse: Hellemsveien 327, 7165 Oksvoll
Betegnelse: Gnr. 8, Bnr. 33, 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 22.10.2026

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, 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