

aktiv.



Titranveien 231, 7268 TITRAN

**Sjarmerende enebolig | Ikke
boplikt | Betydelig oppgradert i
senere år | Stor terrasse | 5
soverom | Idyllisk nært sjøen**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 330 000,-

Omkostn.: Kr 77 390,-

Total ink omk.: Kr 2 407 390,-

Selger: Unni Skaret

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1900

BRA-i/BRA Total: 120/120 m²

Tomtstr.: 827.9 m²

Soverom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 175

Oppdragsnr.: 1702240049

Sjarmerende enebolig | Ikke boplikt | Betydelig oppgradert i senere år | Stor terrasse | 5 soverom |

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere- en koselig enebolig over to plan, med eget naust og idyllisk beliggenhet i havgapet. Huset er betydelig oppgradert de siste åtte årene. Her får man et sjarmerende trehus fra år 1900, med mye historie, stor utebod og hele fem soverom. Rundt store deler av huset er det en herlig terrasse på ca. 100 kvm, der livet utendørs virkelig nytes til fulle. Bilen parkeres på en gruset gårdsplass.

Verdt å merke seg:

- Like ved flotte turmuligheter
- Hyggelig stue med downlights
- Vedovn og varmepumpe
- Romslig kjøkken med spiseplass
- Godt med skap- og benkeplass
- Bad med varme i gulvet
- Vaskerom i 1. etasje

Tilgang til naust er via en sti på baksiden av eiendommen over haugen og deretter ned til naustet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Nabolagsprofil	29
Plantegninger	31
Egenerklæring	33
Tilstandsrapport	38
Energiattest	59
Info fra kommunen	60
Tinglyst bruksrett naust	109
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, gang, entré.

2. etasje

BRA-i: 50 m² 4 soverom, 2 ganger

TBA fordelt på etasje

1. etasje

100 m² Terrasse - og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg til nevnte areal, så er det en frittstående bod på ca.14m².

Det er også et eldre tilhørende naust. (Naustet ble ikke oppmålt pga. manglende tilkomst)

Terrasse/platting har kompleks utforming mtp. oppmåling, og TBA (terrasse - balkongareal) er å betrakte som ca. areal.

Rombenevnelser er gjort i h.h.t dagens bruk, uten hensyn på forskriftens krav

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

827.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger åpent og fritt til i naturskjønne omgivelser, rett ved sjøen og flotte turmuligheter. Nede ved vannet har boligen et eget naust, og alt er tilrettelagt for ekte sommeridyll. Selve tomten er på ca. 828 kvm, opparbeidet med gressplen, busker, diverse beplantning og en gruset gårdsplass for parkering.

Beliggenhet

Eneboligen ligger på Titran, lengst vest på Frøya og helt ute ved havgapet. Det er rett over 100 fastboende på stedet og sjarmerende Titran har fra gammelt av vært et tradisjonelt fiskevær som byr på et yrende folkeliv om sommeren.

Området har et mylder av turmuligheter, opplevelser og severdigheter. Det er ca. 15 min med bil til SalMar sitt anlegg på Kverva, ca. 16 min i bilen til Coop marked med post i butikk og ca. 40 minutters kjøring til Sistranda med flere dagligvarebutikker.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er skolebussordning til Sistranda barneskole og til Frøya ungdomsskole. Ellers har øya tre barnehager, og den nærmeste er Nordskog barnehage som ligger ca. 14 km fra boligen.

Om du ønsker å utforske øya på fritiden bys det på flott turterreng, og området er godt egnet for sykkelturet. Havrafting på storhavet, overnatting på fyr og kajakkpadling står også på menyen. Du kan prøve fiskelykken, se øya fra hesteryggen eller fra båtdekket.

For å nevne noe, har Frøya diskolfpark, golfklubb, fotballbaner, idrettshall og ikke minst en rekke badeplasser. På badeplassen ved Tungvågvatnet arrangeres «Ta sjansen» hvert eneste år i perioden juni til august, og for den som er glad i festivaler er Frøyafestivalen den største musikkfestivalen i Trøndelag utenfor Trondheim – med toppartister fra inn- og utland.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på øya består av buss. Nærmeste holdeplass er Titran skole, som ligger ca. 8 minutters gange fra boligen. Skolen er forøvrig nedlagt.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av takstmann Morten Jønland:

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur/ringmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: En liten sprekk i 1flis inne i dusjhjørne ,den er tettet med sikaflex.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skifte av varmtvannsbereder 21/11-2023. Opprydding og maling etter flytting av bereder gjort av oss.

Arbeid utført av: Frøya rør og sveiseservice

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt inn varmekabel i vannrør 09/12-2021.

Arbeid utført av: Frøya rør og sveiseservice.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulv er skjeve pga alder.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lynnedslag /forsikrings sak.

Arbeid utført av: Elektro 1 på Hitra.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Alt ble sjekket av el.anlegg etter vinter 2023/2024.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Satt inn 2stk fastvindu på kjøkken gjort av huseier,

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terasse egeninnsats.

Innhold

Eneboligen består av to etasjer og inneholder følgende:

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, gang, entré.

2. etasje: 4 soverom, 2 ganger.

Det er også en frittstående bod og et naust som tilhører eiendommen.

Standard

Entré: Eneboligen har en overbygd ytterdør på en herlig terrasse som strekker seg rundt store deler av huset. Terrassen måler ca. 100 kvm og har trapp ned til hagen. Det er montert utestikk, belysning og uttrekkbar skjermvegg. Vel inne møtes man av en entré med 1-stavs laminatgulv og en kontrastvegg kledd i romantisk tapet. Yttertøyet ryddes enkelt bort i to plassbygde garderobeskap med lyse fronter i profilert utførelse.

Kjøkken: Hjertet i huset er et lyst og romslig kjøkken med god plass til spisebord. Innredningen har profilerte fronter malt i hvitt og turkis, i tillegg til hvit benkeplate med dobbel oppvaskkum. For et luftigere uttrykk er overskap i stor grad droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over deler av benken er det hvite fliser, og over kokesonen er det installert en innebygd hetteventilator. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Stuen er et koselig oppholdsrom for hele familien, med direkte utgang til en stor og innbydende terrasse. Om sommeren er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. På stuegulvet er det lagt parkett, mens veggene er kledd med hvitmalt flater og mønstret tapet.

Det sjarmerende uttrykket forsterkes av takbjelker malt i hvitt, og dagslyset suppleres ypperlig av downlights i store deler av himlingen. Stuen har en lun atmosfære med både vedovn og varmepumpe.

Bad/wc/vaskerom: Planløsningen byr på et bad og et eget vaskerom i hovedetasjen. Badet er innredet med grå gulvfliser, varmekabler og hvitmalt panelvegger. På badet er det toalett og en flislagt dusjnische.

Langs den ene veggen har badet en stor og hvit skap- og skuffeløsning med toppmontert servantskål, plassert under et speil med tilhørende hylle og belysning. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, og i 2023 ble det installert en ny

bereder på 100 liter.

Soverom og garderobe: Eneboligen har hele fem soverom, fordelt med ett i første etasje og fire sammen i andre etasje. Soverommet nede måler ca. 9 kvm, mens rommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 6,5, 8,5, 9 og 9,5 kvm. Hele fem soverom gir mange valgmuligheter til familien, og ved behov kan et av rommene benyttes som kontor eller en ekstra stue.

På soverommet nede er det en hylle og en stang for oppheng, oppført i tilknytning til et hvitt garderobeskap. Både entreen, gangen nede og tre av de øvrige soverommene er innredet med skap. Ekstra lagringsplass finnes i en utvendig bod på ca. 14 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering
Takkonstruksjon
Taktekking
Etasjeskille og gulv på grunn
Ildsted/skorstein
Trapp
Avløpsrør
Elektrisk
Ventilasjon
Våtrom: Bad

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak:
Takstigen er en eldre tre - stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning etter dagens krav. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak:
Forskriftsmessig adkomst for feier i h.h.t dagens krav må påregnes å etableres.

Det henvises til vedlagte rapport for nærmere beskrivelse.

Det gjøres oppmerksom på at naustet ikke er gjennomgått av takstmann. Ifølge selger trenger det full oppgradering.

Innbo og løsøre

Møbler og hvitevarer medfølger i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Vesentlig fornyet de siste 8 årene
- 100 liters bereder fra 2023.
- Vinduer ble byttet ut i 2008.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser om at det er inngått avtale med Telenor med 1 års bindingstid. Avtale overtas av kjøper.

Parkering

Det er parkering på en gruset gårds plass inntil husveggen.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med stedvis panelovner og gulvvarme på badet, supplert av en vedovn og en varmepumpe i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 330 000

Kommunale avgifter

Kr 4 139

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Beløpet er opplyst for 2023 og dekker vann, og feiing. I tillegg betales det kr 3 881,- pr-år for slamtømming og kr 1988,- for renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at avgift kan variere avhengig av forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 466 781

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 773 767

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 175 i Frøya kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5014/1/175:

26.02.2024 - Dokumentnr: 1141559 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

28.01.1985 - Dokumentnr: 487 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5014 Gnr:1 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 38743 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1620 Gnr:1 Bnr:175

25.03.1985 - Dokumentnr: 1383 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:5014 Gnr:1 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5014 Gnr:1 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:5014 Gnr:1 Bnr:308

Rettighet hefter i: Knr:5014 Gnr:1 Bnr:309

Rettighet hefter i: Knr:5014 Gnr:1 Bnr:310

Bestemmelse om naustplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Frøya kommune opplyser om at de ikke har bygningstegninger av boligen i deres arkiv pga. bygningens alder.

Det er mottatt byggetillatelse og tegninger på naustet, datert 23.09.1988. Det er tinglyst bruksrett til naustet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Privat septikanlegg. Eiendommen er tilknyttet kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert med Id: 1620-1-118. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Ta kontakt med megler for ytterligere opplysninger.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 330 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
58 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 330 000,00))

77 390,- (Omkostninger totalt)

2 407 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 77 390

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 2 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Oppdragsgiver har salgsgaranti og betaler ingenting dersom boligen ikke blir solgt. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

28.08.2024



Velkommen til Titranveien 231 – en sjarmerende enebolig over to plan.



Eneboligen ligger på idylliske Titran, lengst vest på Frøya og helt ute ved havgapet.



Her bor man rett ved sjøen, busstopp og flotte turmuligheter.



Tomten er på ca. 828 kvm, opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.



Boligen har en koselig stue, som innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld.



Stuen har en lun atmosfære med både vedovn og varmepumpe.



Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager på den store terrassen.



Stuen passer fint til både rolige og sosiale kvelder.



Hjertet i huset er det romslig kjøkken med egen spiseplass og mye naturlig lys.



Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt integrert platetopp og stekeovn.



Badet har dusjnise, god skaplass og flislagt gulv med varme.



Et eget vaskerom forenkler hverdagen, og i 2023 ble det installert en ny varmtvannsbereder på 100 liter.



Planløsningen byr på hele fem soverom, fordelt med ett i første etasje og fire sammen i andre etasje.



Soverommet nede er på ca. 9 kvm, mens rommene oppe er tildelt arealer på henholdsvis ca. 6,5, 8,5, 9 og 9,5 kvm.



Med hele fem soverom er det god plass til familier med flere barn.



Soverommene innredes enkelt etter familiens behov og ønsker.



Hele fem soverom gir mange valgmuligheter, og ved behov kan et av rommene brukes som kontor eller en ekstra stue.



Soverommet er malt i lysegult for en behagelig atmosfære.



Man ønskes velkommen av en entré med hvite vegger og romantisk tapet.



Yttertøyet ryddes enkelt bort i plassbygde garderobeskap i entreen.



Rundt store deler av huset har boligen en herlig terrasse på til sammen ca. 100 kvm.



Terrassen innredes enkelt i ulike soner for både store og små.



På terrassen er det belysning, utestikk og trapp ned til hagen.



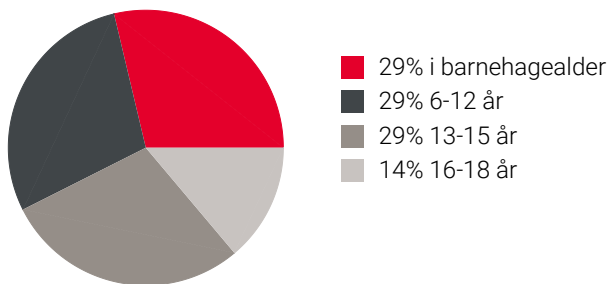
Nede ved vannet har boligen et eget naust, og alt ligger til rette for pur sommeridyll.

Titranveien 231

Skoler

Nordskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	16 min 🚶
35 elever, 3 klasser	14.3 km
Frøya ungdomsskole (8-10 kl.)	37 min 🚶
178 elever, 10 klasser	34.6 km
Guri Kunna vgs. (Sistranda)	37 min 🚶
160 elever	34.7 km
Guri Kunna vgs Hitra	52 min 🚶
180 elever	49.9 km

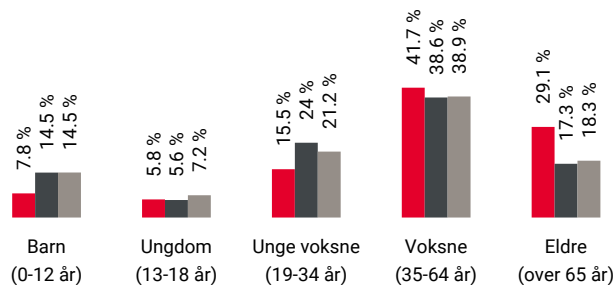
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Titran	103	70
Kommune: Frøya	5 265	2 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

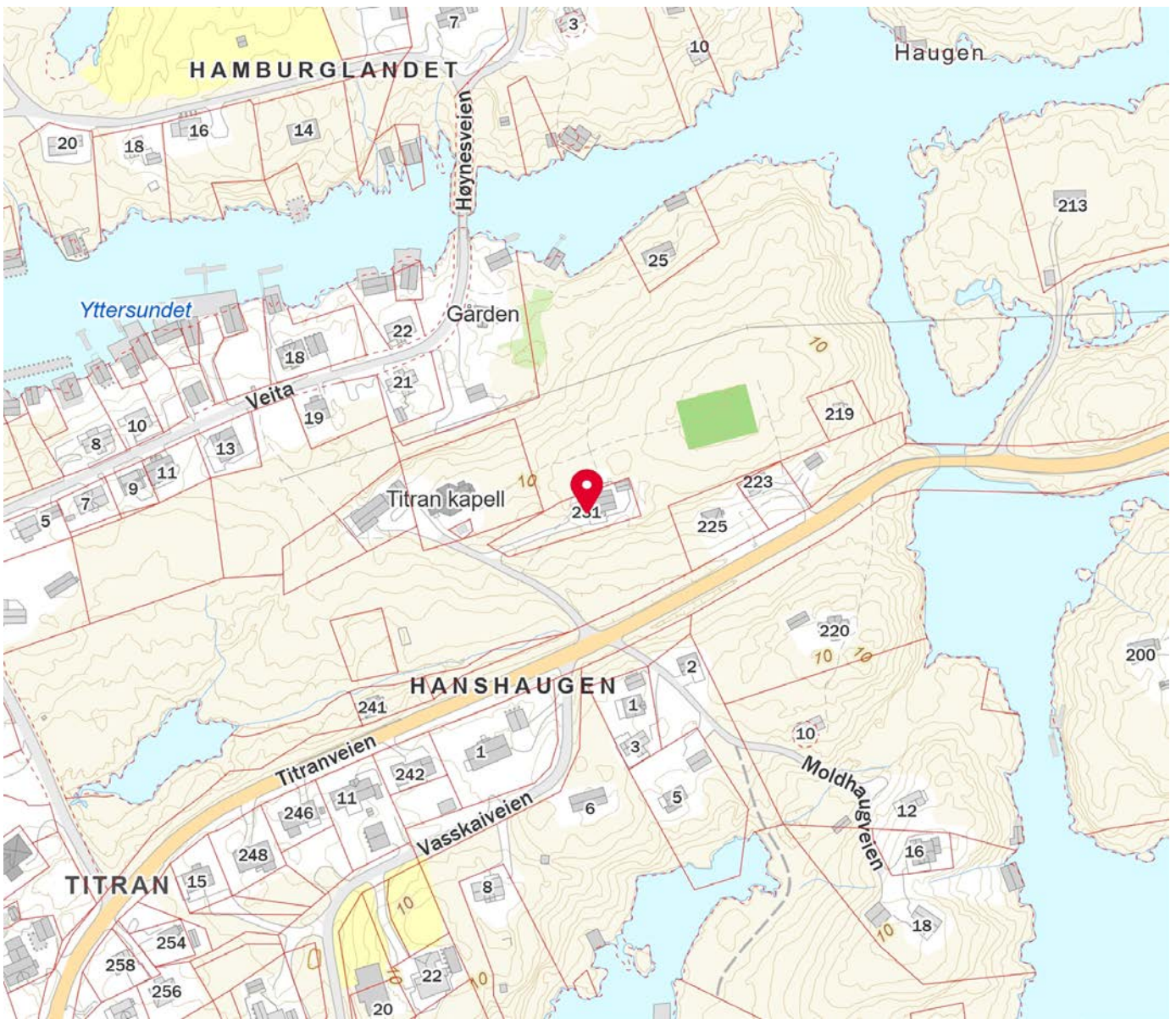
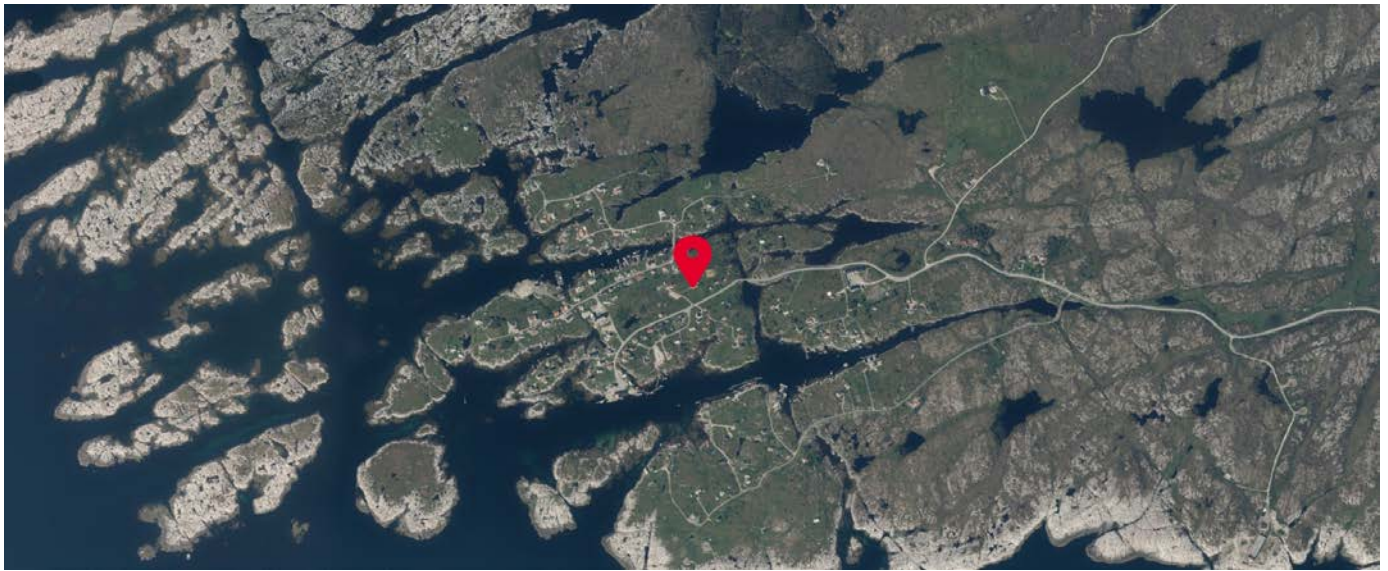
Nordskog barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
42 barn	14.3 km
Nabeita barnehage (1-5 år)	31 min 🚶
60 barn	29.1 km

Dagligvare

Coop Marked Nordskog	16 min 🚶
Post i butikk, PostNord	14.7 km

Sport

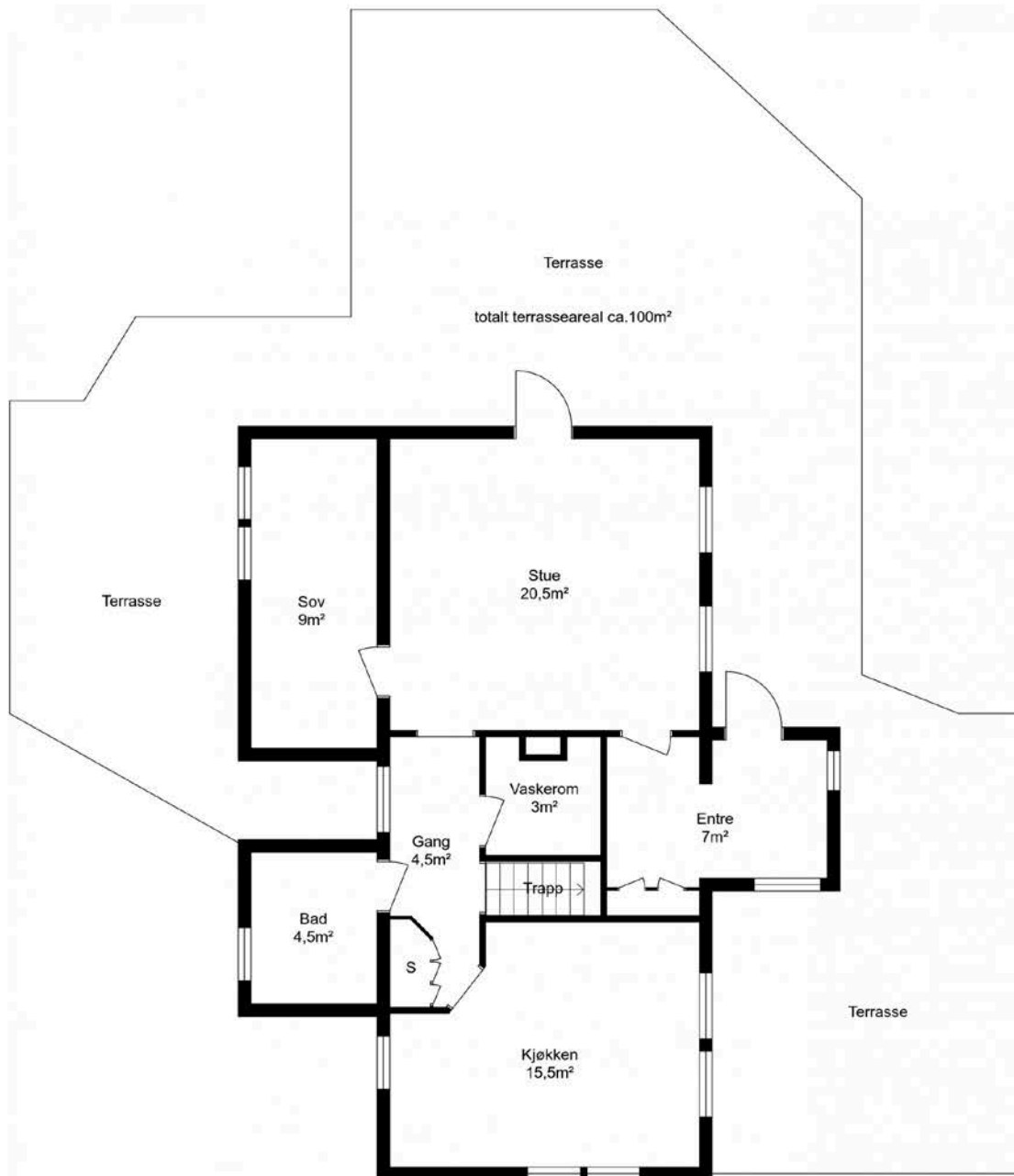
⚽ Titran skoleidrettsplass	7 min 🚶
Ballspill	0.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Titranveien 231

1.etg



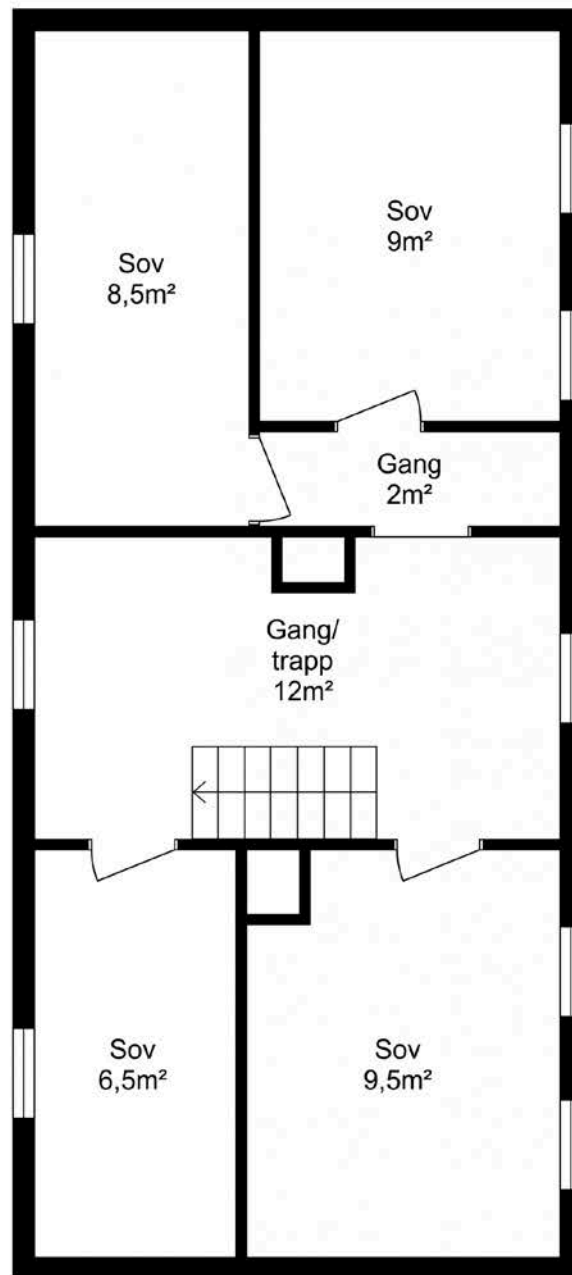
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
 Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
 Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Titranveien 231

2.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240049	
Selger 1 navn	
Unni Skaret	
Gateadresse	
Titranveien 231	
Poststed	Postnr
TITRAN	7268
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9592989

Document reference: 1702240049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

En liten sprekk i 1flis inne i dusjhjørne ,den er tettet med sikaflex

Initialer selger: US

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Satt inn 2stk fastvindu på kjøkken gjort av huseier

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terasse egeninnsats

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1702240049

Tilleggs kommentar

Det følger bruksrett på naust med som må oppgraderes og restaureres

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Document reference: 1702240049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Skaret	6f6ab8238a94bcd0a8eb94 c41a79bc02b6a1235f	05.04.2024 10:32:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240049

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Titranveien 231

7268 TITRAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1900
BRA: 120 m²
BRA-i: 120 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14331>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en eldre tre - stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning etter dagens krav. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier i h.h.t dagens krav må påregnes å etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får fuktbelastning.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst opp på tak.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble stedvis registrert helingsavvik opp mot 25-30mm på gulv/bjelkelag. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer, samt setninger - sig over tid.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

For øvrig så er pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Renovering bør påregnes over noe tid.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen på begge sider av trappeløpet, som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Deler av avløpsanlegg har generelt nådd en alder (over halvparten av forventet brukstid) som gjør at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette over noe tid.

TTG-1 settes på nyere deler av anlegget.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Koblinger inne i sikringskap er ikke avdekket. TG- settes ut i fra manglende dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefales på generelt grunnlag.

Ventilasjon

Oppsummering

TG settes ut i fra kun naturlig ventilasjon, selv om dette tilfredsstillende standarder i fra oppføringstidspunktet.

Våtrom: Bad

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle våtrom og kjøkken har mekanisk avtrekk med tilluftsmuligheter.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm.

Det ble registrert en sprekk i flis inne i dusjnise. TG-3 settes lokalt for dette forhold.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mtp. alder, så vil renoveringer, event. bruk av tett dusjkabinett kunne påregnes med tiden.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales på generelt grunnlag å etablere mekanisk avtrekk med tilluftsmuligheter på våtrom/bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2024

Rapportdato
11.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Unni Skaret**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Morten Jønland**

Telefon: **95237535**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **morten@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Titranveien 231, 7268 Titran**

Kommunenr: **5014**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **175**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1900 - Ca. byggeår, oppgitt av eier.**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur/ringmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	100
2. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	120	120	0	0	100

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, gang, entre.	
2. etasje	50	50	0	4 soverom, 2 ganger.	
Totalt m²	120	120	0		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal, så er det en frittstående bod på ca.14m².

Det er også et eldre tilhørende naust. (Naustet ble ikke oppmålt pga. manglende tilkomst)

Terrasse/platting har kompleks utforming mtp. oppmåling, og TBA (terrasse - balkongareal) er å betrakte som ca. areal.

Rombenevnelser er gjort i h.h.t dagens bruk, uten hensyn på forskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får fuktbelastning.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med datostempling er datert 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollert

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon i rundt hele boligen.

For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon, det er ikke etablert noen tilkomst opp over himling i 2.etg.

Er loftet innredet etter byggeår? Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det ble ikke registrert tegn på vesentlige avvik på synlige overflater.

6.7 Renner og nedløp

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på synlige deler av konstruksjonen.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Ikke inspisert pga. manglende adgang opp på tak.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

6.9 Takteking

Type teking	Betongstein, Skiferstein
Skifertekking på opprinnelig bygg. Betongstein på tilbygg.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takstigen er en eldre tre - stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning etter dagens krav. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier i h.h.t dagens krav må påregnes å etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble stedvis registrert helingsavvik opp mot 25-30mm på gulv/bjelkelag. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer, samt setninger - sig over tid.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

For øvrig så er pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renovering bør påregnes over noe tid.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ingen fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det foreligger ikke godkjente plantegninger i oversendt materiale i fra kommunalt arkiv. Lovligheten av dagens planløsning er derfor ikke videre vurdert av undertegnede.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp i lukket utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen på begge sider av trappeløpet, som er et krav iht dagens forskrift.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Deler av avløpsanlegg har generelt nådd en alder (over halvparten av forventet brukstid) som gjør at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette over noe tid.

TTG-1 settes på nyere deler av anlegget.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Koblinger inne i sikringsskap er ikke avdekket. TG- settes ut i fra manglende dokumentasjon på anlegget.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefales på generelt grunnlag.</p>	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvansbereder**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon via åpningsvinduer - klaffventiler.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

TG settes ut i fra kun naturlig ventilasjon, selv om dette tilfredsstiller standarder i fra oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle våtrom og kjøkken har mekanisk avtrekk med tilluftsmuligheter.

6.21 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm.

Det ble registrert en sprekk i flis inne i dusjnisje. TG-3 settes lokalt for dette forhold.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Mtp. alder, så vil renoveringer, event. bruk av tett dusjkabinett kunne påregnes med tiden.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjnise, servant, servantskap og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales på generelt grunnlag å etablere mekanisk avtrekk med tilluftsmuligheter på våtrom/bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig (tømmervegg - yttervegg). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik under befaringen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Øvrig: Kryprom/krypkjeller

Beskrivelse

Gulv/bjelkelag ned mot grunnen har ukjent oppbygging, og det er usikkert om det er kryprom under deler av etasjeskille i 1.etg.

Det ble ikke påvist tilkomst til eventuelt kryprom. Det ble heller ikke registrert ventilert etc. i ringmur.

På generelt grunnlag så betegnes kryprom som en risiko konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det anbefales i så måte å foreta ytterligere undersøkelser for å stadfeste hvordan konstruksjonen er oppbygget. Dette til orientering.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

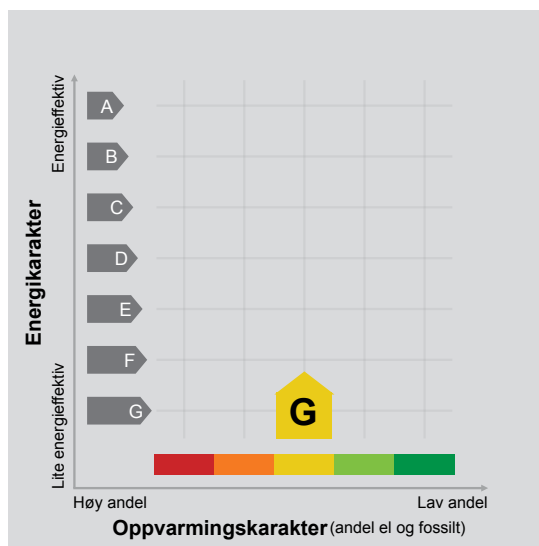
Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Titranveien 231
Postnummer	7268
Sted	TITRAN
Kommunenavn	Frøya
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140613932
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f11efc28-4eca-401a-a84a-3ccb8f1bd9f2
Dato	09.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



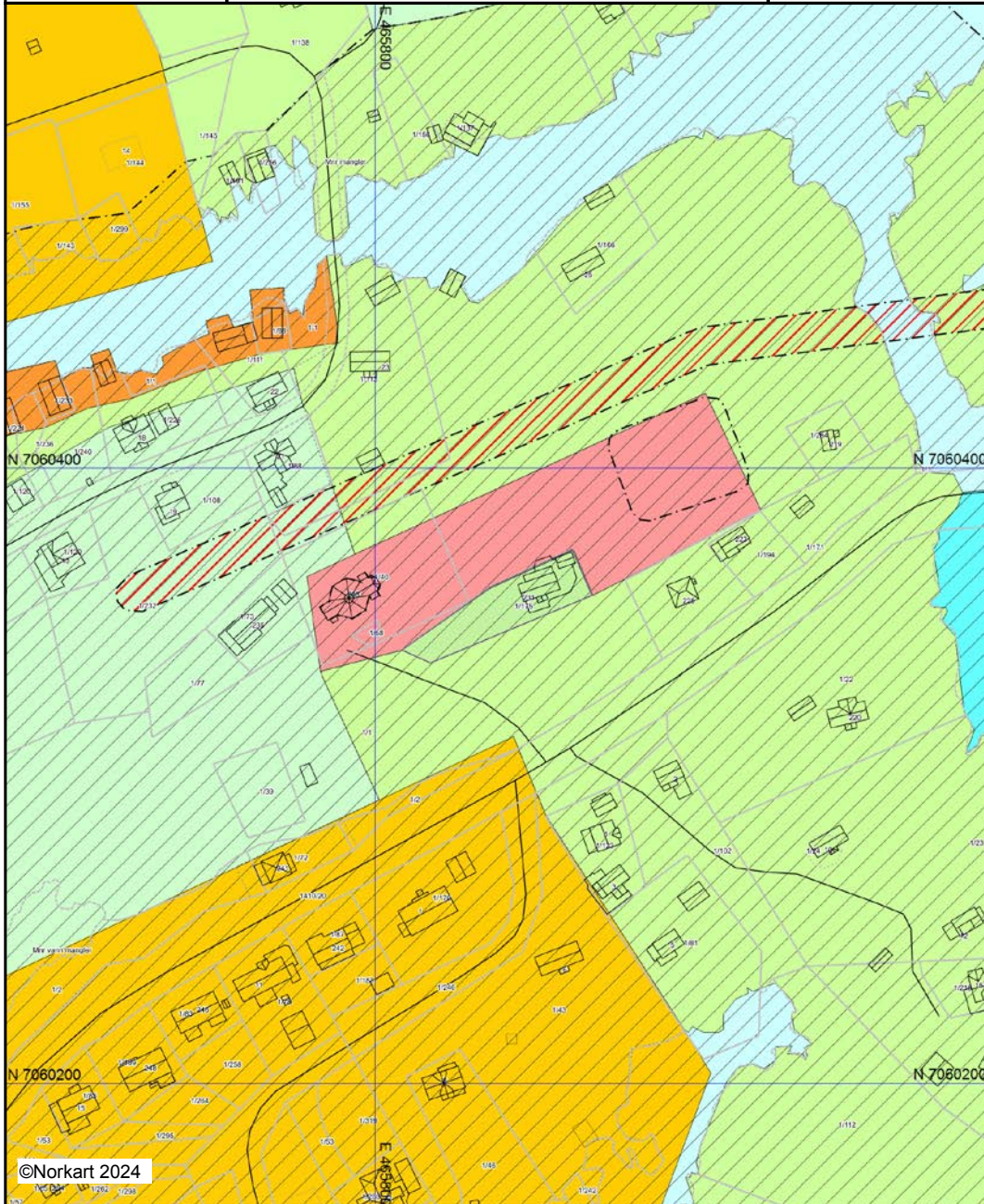
Frøya kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/175
Adresse: Titraveien 231
Utskriftsdato: 22.02.2024
Målestokk: 1:2000






UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende



Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst




Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Vedlegg 2

Kommuneplanens arealdel

2022-2034

PLANBESTEMMELSER

Dato: 27.04.23



FORORD

Kommuneplan for Frøya viser hvilken retning vi ønsker for utvikling av Frøyasamfunnet. Den er en felles plattform for Frøya kommune som organisasjon, andre offentlige myndigheter, næringsliv, lag og foreninger samt ikke minst den enkelte innbygger.

Planen er et resultat av en lengre prosess med som har involvert flere i vårt lokalsamfunn. Utfordringen i de nærmeste årene blir å sette kommuneplanen ut i handling. Dette krever fortsatt godt samarbeid og stor innsats.

Næringslivet i Frøya kommune er i kraftig vekst. Kommuneplanens arealdel vedtatt 24.10.19 (med egengodkjenning etter megling 27.03.20) er i perioden 2021 – 2022 gjennomgått en tematisk rullering med mål om få tilstrekkelige arealer til den næringsutviklingen som forventes.

Bestemmelsene er ved revisjon 2022 gjennomgått i sin helhet.

Følgende endringer er gjort:

- Tydeliggjøring/ presiseringer/bedre struktur for å lette plan- og byggesaksbehandlingen.
- Revisjon av bestemmelser til næringsformål i sin helhet.
- Revisjon av bestemmelser til fritids- og turistformål i sin helhet.
- Bestemmelser om avbøtende tiltak til hvert enkelt nytt konkrete areal tatt inn 2023.
- Nye tema som er aktuelle å hensynta (håndtering av matjord, infiserte frømasser fra Sitkagran, håndtering av steinmasser, vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) og boligsosial arealplanlegging.
- Bestemmelser revidert og tatt ut etter Innsigelser og faglige råd fra sektormyndigheter.

Frøya kommune

Revisjonsoversikt

Kommuneplanens arealdel – revisjonsoversikt			
24.10.19	KPA 2018 - 2030	FK egengodkjenner KPA unntatt arealer med innsigelse	Alle areal – hele kommunen
27.03.20	KPA 2018- 2030	FK egengodkjenner meklingsvedtak	Alle areal – hele kommunen
24.01.23	KPA (2018) - 2022 - 2034	Tematisk rullering -næringsarealer	Næringsformål og fritids- og turistformål

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse	2
Innledning og anvendte forkortelser	5
Generelle og tematiske bestemmelser	7
§1 Forhold til kommunedelplaner og kommuneplaner	7
§2 Forholdet til reguleringsplaner	7
§3 Krav om reguleringsplan (<i>pbl. § 11-9. nr. 1</i>)	8
§4 Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag (<i>pbl. § 1-8</i>)	9
§4.1 Innsjøer og vassdrag	9
§5 Utbyggingsavtaler (<i>pbl. 11-9. nr. 2, jf. § 17-2</i>)	10
§6 Rekkefølgekrav	10
§7 Form og arkitektur	11
§8 Barn og unges interesser	11
§9 Universell utforming/tilgjengelighet for alle	12
§10 Landskap og grønnstruktur	12
§11 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	12
§11.1 Vann og flom	12
§11.2 Støy	13
§11.3 Luftkvalitet	14
§11.4 Avfall og lagring	14
§11.5 Håndtering av matjord	14
§11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran	15
§11.7 Håndtering av steinmasser	15
§11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal	15
§11.9 Biologisk mangfold	16
§11.10 Kulturminner og kulturmiljø	17
§11.11 Teknisk infrastruktur	17
§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering	18
§11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften)	19
§11.14 Parkering og transport	19
§11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging	20
§11.16 Boligsosial arealplanlegging	20
§12 Bebyggelse og anlegg §§ 11-7 og 11-10	20
§12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr.1</i>)	20
§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	21
§12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	22
§12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	27
§12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	28
§12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	28
§12.7 Forretning – nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	28
§12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	28
§12.9 Naust (<i>§11-7. Nr. 1</i>)	29
§12.10 Sjø/sjøbod og brygge (<i>§ 11.7. Nr.1</i>)	29

§12.11	Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1).....	31
§12.12	Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1).....	31
§12.13	Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1).....	31
§12.14	Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1).....	31
§13	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr.2 og §11-11)	32
§13.1	Havn – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2).....	32
§13.2	Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2)	33
§13.3	Parkering – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)	33
§13.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2).....	33
§14	Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-11).....	33
§14.1	Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3)	33
§15	Landbruks-, natur- og friluftsmål (§11-7. nr. 5 og §11-11)	33
§15.1	LNFR - areal – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.5 og §11-11).....	33
§15.2	LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 5 og §11-11)	35
§16	Bruk og vern av sjø og vassdrag med ELLER UTEN tilhørende strandsone (§11-7 nr.6 og §11) 36	
§16.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 6)	36
§16.2	Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6)	37
§16.3	Farleder – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	37
§16.4	Småbåthavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)	38
§16.5	Fiske – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	38
§16.6	Friluftsområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)	39
§16.7	Naturområde.....	39
§16.8	Kombinerte formål i sjø og vassdrag– nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)	39
§16.9	FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)	39
§16.10	NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)	40
§16.11	FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	40
§16.12	Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6).....	40
§16.13	Vassdrag/ferskvann med byggeforbud	40
§17	Hensynssoner (§ 11-8 bokstav a-f, 12-6).....	40
§17.1	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f) 40	
§17.2	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a)	40
§17.3	Faresone høyspenningsanlegg (11-8, bokstav a)	41
§17.4	Sone med særlig hensyn til militær virksomhet (§11-8, bokstav a) (h380)	41
§17.5	Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c).....	41
§17.6	Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (§11-8, bokstav c) KM_Titran, KM_Hammarvatnet, KM_Halten, Stabben fort.....	42

§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS_Espneset, LS_Rottingen, IS_Inntian, LS_Vågøya	43
§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (§11-8, bokstav c) NA_Hjertøya, NA_Kalksjø, NA Uttian.....	43
§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)	43
§18 Bestemmelsesområde (§11-9).....	44
§18.1 #1 FoU-areal i sjø	44

INNLEDNING OG ANVENDETE FORKORTELSER

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (*plan- og bygningsloven, heretter kalt PBL.*) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. Etter PBL. § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1 og 2 i denne planens bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til PBL. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i PBL. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller. Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er. I Frøya kommune er forekommer ikke reindrift. Formel betegnelse LNFR til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål er her kortet ned til LNF (landbruks-, natur- og friluftformål).

Anvendt begrepsbruk er forklart i tabellen nedenfor.

Begrep	Beskrivelse	Kilde
Boenhet	Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal benyttes til boligformål	TEK17, § 1-3
Hovedfunksjoner	Stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.	TEK17, § 1-3
Varig opphold	Rom for varig opphold i boenhet er stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. Et tiltak kan ha rom til varig opphold uten å være en boenhet. Rom for varig opphold i arbeids- og publikumsbygg er arbeidsrom og publikumsrom. Lagerrom, korridor, gang, garderobe, toalett, dusjrom og liknende er ikke rom for varig opphold.	TEK17, § 1-3
Helårsbolig	En helårsbolig er en bolig ment for helårsbruk og som er registrert som en helårsbolig i matrikkelen.	
Fritidsbolig	En fritidsbolig er en bolig ment for delårsbruk og kan ikke benyttes som helårsbolig.	

Sekundærbolig	En sekundærbolig vil være matrikkelført som en helårsbolig, men kan benyttes som både helårsbolig og fritidsbolig.	
Hybel	En hybel er ikke en selvstendig boenhet, og skal ha tilgang til øvrig boligareal.	
Sekundærleilighet	En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med separat inngang.	
Anneks	Et anneks er et frittliggende bygg i tilknytning til bolig eller fritidsbolig, ment for varig opphold. Et anneks kan ikke være en egen boenhet.	
Erstatningsbygg	Et erstatningsbygg er tiltak som erstatter et eksisterende bygg som er nedbrent, skal rives eller av andre grunner søkes erstattet. Et erstatningsbygg skal ha tilnærmet likt fotavtrykk og bruksareal, og må settes opp til samme formål som eksisterende.	
Resttomt	Ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter)	

Anvendte forkortelser med forklaringer nedenfor.

Forkortelse	Forklaring
PBL	Plan- og bygningsloven
BYA	Bebygd areal
MUA	Minste uteoppholdsareal
TEK 17	Byggteknisk forskrift
dB A	En dB-skala som legger størst vekt på de frekvensene ørene våre oppfatter best, og som er mest brukt i støyregelverket.
SEFRAK	Et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner
BRA	Bruksareal
Daa	Dekar
NN2000	Høydesystemet som ligger til grunn når man angir meter over havet (<i>moh.</i>)
BK	<u>Bruksklasse</u>

GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

§1 FORHOLD TIL KOMMUNEDELPLANER OG KOMMUNEPLANER

- §1.1** Følgende Kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel: Kommunedelplan for Sistranda (*planid: 1620201508*), vedtatt 27.09.2018. Ved motstrid gjelder denne plan vedtatt 24.01.23.
- §1.2** Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt oktober 2019.

Kommunedelplanen suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.

§2 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER

- §2.1** Vedtatte reguleringsplaner i kommuneplanens område BA1 gjelder uendret. Ved motstrid gjelder KPA vedtatt 24.01.23.
- §2.2** Der byggegrense mot sjø ikke er angitt i reguleringsplaner for kommuneplanens områder BA1 og BA3, gjelder angitt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.
- §2.3** Dersom regulerings- og/eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og en maksimal mønehøyde på 9,0 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.
- §2.4** Dersom ikke annen møne-/gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende frittliggende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 4 meter. Dette inkluderer også annekst som er ment til varig opphold, men som ikke er en egen boenhet. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.
- §2.5** Dersom regulerings- eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad, skal bebygd areal per tomt ikke overskride %-BYA=30%.
- §2.6** I eldre reguleringsplaner hvor det er krav om bebyggelsesplan, skal det utarbeides illustrasjonsplan som vedlegges søknad om tiltak for det aktuelle område.
- §2.7** Ved regulering skal det oppgis minimum antall boliger innenfor planområdet, jfr. jordlova § 9.
- §2.8** Ved utbygging av eldre reguleringsplaner, skal det gjøres en konkret vurdering om behov for endringer som følge av konsekvenser av klimaendringer.

Retningslinje for minimum antall enheter pr. daa for ulike boligformål i reguleringsplan:

- *Boligbebyggelse: 2 enheter pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – frittliggende – småhusbebyggelse: 1 enhet pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – konsentrert – småhusbebyggelse: 1,5 enhet pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: 3 enheter pr. daa.*

§3 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9. NR. 1)

- §3.1** I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i PBL. § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. PBL. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 3.3.
- §3.2** Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.
- §3.3** Unntak fra krav om reguleringsplaner:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
 - Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
 - På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
 - Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m².
 - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.
 - Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

Ny bebyggelse må kunne innpasses i en bestående struktur, og underordne seg eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og volum. Tilsvarende gjelder også for boligbygging på ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter) i områder definert som områder for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved bebyggelse av resttomter skal det dokumenteres at følgende punkt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er ivaretatt: 8 Barns interesser, 11 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet, 11.9 uteoppholdsareal og lekeareal, og 14 kulturminner og kulturmiljø.

I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. PBL. §§ 12-3 og 4-2. Spørsmål om oppstart av reguleringsplan utenfor hovedformål kan forelegges Planutvalget for uttalelse før oppstart (oppstartsmøte) kan finne sted.

§4 FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 1-8)

§4.1 Innsjøer og vassdrag

- §4.1.1** Langs innsjøer og vassdrag vist med flate i kartbase N50 er det en byggeforbudssone på 50 meter. Innenfor den generelle byggeforbudssonen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL §1-6.

Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen byggegrense med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan.

- §4.1.2** Forbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kulturminneverdier og naturverdier. Tiltakene listet under er avklart med tanke på byggegrense mot sjø, PBL §1-8:
- Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
 - Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
 - Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. PBL §30-5. Skal være tilgjengelig for allmennheten.
 - Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
 - Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
 - Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
 - Fradeling av bebygd areal for naust.
- §4.1.3** Langs vassdragene skal det opprettholdes eller utvikles en naturlig vegetasjonssone på minst 10 meter bredde på hver side målt fra vassdragsbredden ved normalvannstand/-vannføring jfr. Vannressursloven §11.
- §4.1.4** Lukking/utfylling av vassdrag med årssikker vannføring er forbudt. Ved nødvendig kryssing av vassdrag skal vassdragets naturlige bredde og -bunn legges til grunn for valgt løsning og utforming av anlegg (bru/kulvert). Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg
- §4.1.5** For nevnte detaljreguleringsplaner i nedenstående tabell skal inntegnet byggegrense i plan gjelde som byggegrense mot sjø. Merket i plankart som BA2 (*Bebyggelse og anlegg*). Ved eventuell motstrid gjelder disse reguleringsplanene foran kommuneplanens arealdel.

Sula – Vassøya, Strangøya og Føllingen gnr. 64, bnr. 1 (1620201304)
Håvika havsgård (1620200202)
Veisan 2 (1620201607)
Holahaugan boligområde (1620201004)
Grindfaret (1620201603)
Setra og Strømsholmen (1620201405)
Vikan gnr. 41, bnr. 24 (1620201604)
Storbåtbukta (1620200907)
Dyrvik boligområde (160200702)
Nabeita boligfelt (1620201105)
Øya gnr. 8, bnr. 4 (1620201401)

- §4.1.6** For nåværende og fremtidige områder avsatt til bebyggelse og anlegg (BA) og LNF hvor er tillatt med spredt utbygging jfr. PBL. §11-7 pkt. 5 bokstav b, er byggegrense mot sjø sammenfallende med formålsgrense og fremgår av plankartet.

§5 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. 11-9. NR. 2, JF. § 17-2)

- §5.1** I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. §17-2 1.ledd).
- §5.2** Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (*innbetaling til fond*) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, renseanlegg for vann- og/eller avløpsanlegg, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

§6 REKKEFØLGEKRAV

- §6.1** Før det kan igangsettes bygging eller planlegging skal følgende være sikret på enkeltområdene:
- §6.1.1** Generelt
- Eksisterende regulerte næringsareal skal utnyttet best mulig før nye tilliggende utbyggingsareal tas i bruk.

- Der det er aktuelt, tillates beiting inntil områdene bygges ut.

§6.1.2 Boligformål

- For område B6 og B7 skal regulert gang- og sykkelvei mellom Hammarvika og Melkstaden være opparbeidet før det kan igangsettes bygging.
- Flatval/Hamarvik: Før det tillates bygging av nye boligfelt nord for Fv. 716 på Flatval/Hamarvik skal det etableres trygge krysningspunkt til gang- og sykkelvei til sørsiden av Fv. 716.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligfelt B8 skal ny adkomst til fylkesveien opparbeides før arbeidet med infrastruktur til feltet starter.
- Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging ved detaljregulering av område B6, B7, B8 og B11.
- For område B7 og B11 gjelder jordloven frem til detaljplan for området er vedtatt.
- For å ivareta drift av landbruksarealene på område B7 lengst mulig, skal utbygging skje etappevis og ikke være til hinder for landbruksdrift av resterende areal.

§6.1.3 Næringsformål

- For rekkefølgekrav for næringsformål se § 23.3.

§7 FORM OG ARKITEKTUR

- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
- I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og fjernvirkning.

§8 BARN OG UNGES INTERESSER

- Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.

- Det legges inn barnetråkk-søk ved oppstart av nye reguleringsplaner der kommunen finner det nødvendig.

Det skal tas særlig hensyn til trafiksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder.

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen, og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, det skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet (FUR) skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

§9 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET FOR ALLE

- Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).
- Kravene til byggeteknisk forskrift TEK 17, eller senere revideringer, skal oppfylles.

§10 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.
- Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
- Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapt kvaliteter.
- Boliger/fritidsboliger skal underordne seg landskapet. Nye bygninger skal ikke plasseres på høydedrag. De bør plasseres i nedkant av knauser og topper.

§11 MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§11.1 Vann og flom

- §11.1.1 Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom. Ny bebyggelse for varig opphold skal ikke ligge lavere en kote +3 NN2000.
- §11.1.2 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.
- §11.1.3 Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.
- §11.1.4 I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnsstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I områder der det er

identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessene.

- §11.1.5 Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning eller håndtering av overvann på egen grunn.
- §11.1.6 I områder som med sikkerhet ikke ligger på fjell, kreves geoteknisk vurdering. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
- §11.1.7 For tiltak i strandsone og sjø som medfører terrenginngrep i form av graving, mudring og/eller utfylling, må det gjennomføres en geoteknisk vurdering som konkluderer med sikker byggegrunn.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk. Geoteknisk utredning skal være utført av skredfagkyndig jf. Pbl. §28-1, sikkerhetskravene i TEK17 §7-3 skal være oppfylt, og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 skal være lagt til grunn.

§11.2 Støy

- §11.2.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)».
- §11.2.2 (T-1442), eller senere revideringer, legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.
- §11.2.3 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.
- §11.2.4 Følgende vilkår skal være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
- §11.2.5 For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. Støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

§11.3 Luftkvalitet

- §11.3.1** Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende. Krav til bygge- og anleggsfasen

- §11.3.2** Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen for større bygge og anleggstiltak, skal ligge ved byggesøknaden før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.
- §11.3.3** Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- §11.3.4** Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)», og luftkvalitetsgrenser angitt
- §11.3.5** Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

§11.4 Avfall og lagring

- §11.4.1** Reguleringsplan skal ivareta krav til oppstillingsplass for renovasjon (returpunkt) og adkomst for renovasjonsbiler etter de til enhver tid gjeldende krav hos renovasjonsselskap.
- §11.4.2** Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.
- §11.4.3** Lagring av kasserte løse gjenstander på en slik måte og omfang at det er skjemmende eller kan være til skade eller ulempe for miljøet er ikke tillatt. Jf. Forurensingslovens §28.
- §11.4.4** På utomhus næringsarealer er det ikke tillatt med lagring av løse gjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

§11.5 Håndtering av matjord

- §11.5.1** Ved utbygging som medfører håndtering av matjord skal det utarbeides en matjordplan etter kommunens veileder for håndtering av matjord.
- §11.5.2** Matjordplan skal være godkjent av kommunen før vedtak av ny detaljreguleringsplan.
- §11.5.3** Ved søknadpliktige tiltak etter eldre reguleringsplaner skal også disse bestemmelsene gjelde.

Med eldre reguleringsplaner menes alle reguleringsplaner vedtatt før 2018

§11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran

- §11.6.1 Alle tiltak som medfører berøring av infiserte frømasser fra sitkagran, skal følge kommunens prosedyre for håndtering av infiserte frømasser fra sitkagran.

§11.7 Håndtering av steinmasser

- §11.7.1 Ved regulering skal det dokumenteres om massene har egnet kvalitet som byggeråstoff, om overskuddsmasser kan brukes i andre områder, og hvordan massebalanse ivaretas ved utbygging.

§11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal

- §11.8.1 Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Fellesareal og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det gir ferdigattest for bygg innenfor planområde.
- §11.8.2 I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Felles areal skal ha som minimum en sandkasse el. annet lekeapparat beregnet på småbarn (1-5 år), benk, grønnstruktur og noe fast dekke. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

Privatareal	MUA, m ² /bolig (boenhet)
Eneboliger	150m ²
Tomannsboliger	150m ²
Rekkehus	75m ²
Bygg med 4 boenheter eller fler. Leilighetsbygg, blokk osv.	7m ²

Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.

Antall boenheter per minimum fellesareal	Minimum fellesareal
Inntil 5 boenheter	Min. 200 m ²
5 – 15 boenheter	Min. 350 m ²
15 – 30 boenheter	Min. 600 m ²
Over 30 boenheter	Min. 1000 m ²

§11.8.3 Uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Lokalklima: Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårvendøgn. Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
- Helse, miljø og sikkerhet: Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare.
- Form og struktur: Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, og restarealer medregnes ikke. Minst 50 % av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt i boligområdet.
- Opparbeiding: Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet, og skal ferdigstilles samtidig med første boligenhet. Arealene skal både invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer av aktiviteter.
- Lokalisering: Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 m fra byggets hovedatkomst. Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke med god terrengkontakt og god kontakt med hovedinngang.

§11.8.4 Lekeplassutstyr skal være opparbeidet i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

§11.9 Biologisk mangfold

- §11.9.1** Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8-12.
- §11.9.2** I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende gjelder føre var-prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf. NML §§ 8 og 9). Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.
- §11.9.3** Arealer med registrerte verdier for biologisk mangfold, områder med kulturlandskapsverdi skal ivaretas. Naturbasen og Artsdatabanken, i tillegg til lokal kunnskap skal benyttes i vurdering av naturmangfoldverdier.
- §11.9.4** Beplantning innenfor planområder skal bestå av stedegne arter. Ved funn av fremmede skadelig plantearter som kan spres til naturen, skal

disse fjernes i samråd med kommunen. Ved motstrid skal denne bestemmelsen gjelde foran eldre reguleringsplaner.

§11.10 Kulturminner og kulturmiljø

- §11.10.1 Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført før 1850 skal det foreligge samtykke fra regional kulturminnemyndighet.
- §11.10.2 Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført mellom 1850 og 1900 skal grad av verneverdighet vurderes, og regional kulturminnemyndighet kan høres ved behov.
- §11.10.3 Ved uklarheter knyttet til byggeår eller vernestatus på SEFRAK-registrert bebyggelse, skal dette avklares før det gis tillatelse til tiltak.
- §11.10.4 Alle tiltak i eller ved fredete kulturminner, kulturminner med uavklart vernestatus samt bevaringsverdige kulturmiljø, krever dispensasjon fra lov om kulturminner og skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

Bygninger registrert i SEFRAK, (og som anses som verneverdige) skal søkes bevart. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene. Ved saksbehandling som angår kulturminner og kulturmiljø, skal nasjonal kulturminnedatabase, Askeladden, benyttes. Kommunen kan kreve tilbakeføring, istandsetting og lagring av verneverdig bebyggelse.

§11.11 Teknisk infrastruktur

- §11.11.1 Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med teknisk infrastruktur menes:
 - Nødvendige teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon og energiforsyning).
 - Blågrønnstruktur (friområder, lekeområder, herunder også adkomst til overordnet grønnstruktur og gang- og sykkelvegnett).
 - Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningpunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk. Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.
 - Helhetlig leveringskapasitet for drikkevann for aktuelt plantiltak skal vurderes.
 - Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.
 - Ved all planlegging og utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt, skal Statens Vegvesen håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

Langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg hvor det ikke er regulert byggegrense, gjelder veglovens § 29.

§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering

§11.12.1 Vann og avløp

- Nye boliger og fritidsboliger skal tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, også for fritidsbebyggelse.
- Vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges ihht. kommunens krav.
- For permanente bassenger med volum større enn 5 m³ må det søkes om utslippstillatelse fra kommunens forurensningsmyndighet.
- VA-prinsippskisse skal inngå i alle reguleringsplaner. Prinsippskisse skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.
- Byggegrenser mot offentlig hovedvann- og hovedavløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.

§11.12.2 Overvannshåndtering

- Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
- Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering, og senest ved søknad om tiltak, skal det utføres ROS-analyse/konsekvensutredning som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis, hvis dette vurderes som nødvendig.
- I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp til det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

All saksbehandling må forholde seg til den til enhver tids gjeldende VA-norm og Hovedplan for vann.

§11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften)

- §11.13.1** Ved detaljregulering av tiltak som kommer i berøring med vannforekomster, skal det redegjøres for hvordan vannforskriftens §§ 4 og 12 er hensyntatt. Kunnskapsgrunnlaget for vannforekomsten skal oppgraderes, konsekvenser utredes og avbøtende tiltak beskrives.

§11.14 Parkering og transport

- §11.14.1** Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

Krav til parkeringsplass	
Fritidsbolig	Minimum 1 p-plasser per boenhet
Frittliggende småhus	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 2 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter	Minimum 2 p-plasser per boenhet
Kontor og forretning	Minimum 1 p-plass per 100 m ²
Industri og lager	Minimum 1 p-plass per 100 m ²
Tjenesteyting	Minimum 1 p-plass per 100 m ²

- §11.14.2** Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Parkeringsplass skal opparbeides med minstemål 2,5 x 5 meter. Med vegg på en eller begge sider skal bredde være 3 meter. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
- §11.14.3** Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x 4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- §11.14.4** All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjeplade dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
- §11.14.5** Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomte når garasjeplade eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

§11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging

- §11.15.1** Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.
- §11.15.2** Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområde.

For å ivareta folkehelse bør oversikten over sentrale folkehelse tema for planprosesser som ligger på Helsedirektoratets nettside legges til grunn. Barn og unges interesser, god tilgjengelighet og kommunens muligheter for å oppnå bærekraftig tjenesteyting og kriminalforebyggende tiltak vurderes for å ivareta folkehelse. Dette innebærer for eksempel tilgang til gang- og sykkelvei, solforhold, om det er støy, avstand til sosiale møteplasser, tilgang til muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv, avstand til handel og servicefunksjoner, avstand til barnehage/skole, samt avstand til legekontor og baser for helse- og omsorgstjenestene.

§11.16 Boligsosial arealplanlegging

- §11.16.1** Det skal utarbeides en boligsosial plan basert på kartlegging og gjennomgang av den kommunale boligmassen. Boligsosial plan skal vise hvilke typer boliger det er behov for å få etablert.
- §11.16.2** Kommunens boligsosiale plan og retningslinjer for tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte, skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.

§12 BEBYGGELSE OG ANLEGG §§ 11-7 OG 11-10

§12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.1)

- §12.1.1** Det er krav om detaljreguleringsplan for nye tiltak i områder for eksisterende og framtidig boligbebyggelse. Unntak fra dette er:
 - Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
 - Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
 - På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.

- Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m².
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.

§12.1.2 Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak kan vurderes for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.

§12.1.3 Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, annek, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnytting ikke overstiger 40% BYA.

§12.1.4 Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

§12.1.5 Det skal avsettes en buffersone fra nye boliger til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

§12.1.6 B13 Stølan boligfelt

- Detaljreguleringsplan skal vise trafiksikker adkomst.
- Ved detaljregulering skal de deler av området som består av våtmark avsettes til naturområde.
- Ved detaljregulering skal eksisterende turstier til Langvatnet gjennom planområdet ivaretas og opparbeides for allmennheten.
- Ved detaljregulering skal naturtyper og rødlistede fuglearter utredes.

§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

§12.2.1 Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.

§12.2.2 Innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.

- §12.2.3** Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Største tillatte % BYA er 25 %.
- §12.2.4** Det skal være en buffersone til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

§12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.3.1** Innenfor formålet tillates både sjø- og landbaserte næringer.

For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer. Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det kan knyttes forurensning til.

- §12.3.2** Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.
- Utbygging av eksisterende bebygde områder opp til % BYA 40 %.
- Konesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

- §12.3.3** Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

- §12.3.4** Ved utbygging av nye næringsområder skal grad av utnytting være min. % BYA 50 %

- §12.3.5** Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på minimum kote +3.0 NN2000.

- §12.3.6** Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.

- §12.3.7** Sjøkant skal bygges slik at det unngås avrenning/forurensning til sjø.

- §12.3.8** Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser.

Rene masser er jord, stein, grus, betong og andre bygningsmaterialer som ikke overskrider normverdiene i forurensningsforskriften, kapittel 2, vedlegg 1.

- §12.3.9** Ved detaljregulering skal det vurderes om tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om grønne tak.
- §12.3.10** Ved detaljregulering må det gjøres særskilte vurderinger knyttet til forsyningssikkerhet av kraft til de områdene hvor det ønskes etablert ladekai.
- §12.3.11** Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.
- §12.3.12** Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.
- §12.3.13** Det skal i detaljreguleringsplan dokumenteres at tiltaket ikke medfører utslipp som forårsaker forverring av økologisk tilstand i nærliggende vannforekomst.
- §12.3.14** Anleggs- og næringstransport skal i størst mulig utstrekning skje sjøvegs.
- §12.3.15 N Sørburøy**
- For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingssenter med tilhørende fasiliteter.
 - Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingssenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.
 - Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende uttrykkningstid for brann ivaretas.
 - Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.
- §12.3.16 N14 Husvika næringsområde I**
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
 - Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter ivaretas.
 - Trafiksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
 - Alle tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann.
 - Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
 - Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging.
 - Ved detaljregulering skal områder med semi-naturlig våteng skal bevares.

§12.3.17 N15 (A, B, C, D) + N28 Hestøya med tilleggsutvidelse

- Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for områdene N15 (A, B, C, D) og N28.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/fiskerihavn og nytt landareal for næring i områdene N15 A, B, og C. Nærmere avgrensning av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- For N28 tillates bygging av molo.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved utbygging skal lokalt viktig gytefelt for torsk og forekomst av ål hensyntas. Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.
- Ved detaljregulering skal ny adkomstveg til næringsområdene vurderes. Areal for veg skal ikke berøre verdifull kystlynghei.
- Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging og naturmiljø i sjø skal utredes.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

§12.3.18 N17 Frøya næringspark

- Eksisterende regulerte næringsareal i Frøya næringspark skal bygges ut før N17 tas i bruk.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Eksisterende adkomst skal videreføres til N17.
- Gang-/sykkelvei fra Dyrvik til avkjøring til næringsområdet skal opparbeides før brukstillatelse gis.
- Detaljregulering skal vise etablering av bussholdeplass ved avkjøring til næringsområdet.
- Ved detaljregulering skal en buffersone på 10 m avsettes mot Timannsvika. Buffersonen skal utformes som en naturlig overgang mellom utbyggingsområder og naturområde.
- Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai
- Ved detaljregulering skal naturmiljø sjø og på land utredes.

§12.3.19 N18 (A, B, C) Ørnflaugvågen

- For områdene N18 A og B tillates det utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturområder i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal registrert dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) innenfor N18 C avsettes til landbruksformål.

- Ved detaljregulering skal naturtyper på land og i sjø, og forurensa sjøbunn utredes.

§12.3.20 N19 Tuvneset – Storheia

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal det avsettes en landbrukskorridor for beitedyr på minimum 14 m fra næringsområde N2 til N19.
- Ved detaljregulering skal fugl og naturtyper i sjø, og på land og sjøbunn utredes.

§12.3.21 N20 Nordhammarvika

- N20 skal sees i sammenheng med og reguleres sammen med N1 i gjeldende kommunedelplan for Sistranda.
- Det tillates etablering av næringer som ikke medfører støy eller annen forurensning for nærliggende boligbebyggelse.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Adkomst etableres ut fra adkomst til det eksisterende næringsområdet fra FV 714 Nordfrøyvegen.
- Ved detaljregulering skal det avsettes et vegetasjonsbelte langs FV 714 mellom N20 og N1 (KDP Sistranda)
- I anleggs- og driftsperioden må det tas hensyn til nærliggende akvakulturanlegg, og det skal ikke foretas arbeid i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.

§12.3.22 N23 Setra

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold i sjø kartlegges.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Adkomst skal skje langs Strandavegen. Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for oppgradering av eksisterende adkomstveg.
- I anleggsperioden skal adkomst til eksisterende tursti sikres og tursti langs sjøkant bevares.

§12.3.23 N26 Nordskag industriområde

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for avsetting av areal til
 - Adkomstveger.
 - Trafikksikker holdeplass for buss.
 - Trafikksikre forbindelser for myke trafikanter.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) avsettes som landbruksområde.
- Ved detaljregulering skal det undersøkes om det finnes kulturminner i sjø. Ved funn av kulturminner i sjø skal NTNU Vitenskapsmuseet kontaktes.

Utbedring av innseiling til Nordskagsvaet bør utredes ved detaljregulering.

§12.3.24 N27 Husvika næringsområde II

- Mot sjø skal det ved detaljregulering avsettes en buffersone på 30 m.
- Detaljreguleringsplanen skal vise hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved detaljregulering skal våtmarksforekomsten i området avsettes til naturområde.
- Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
- Det skal foretas kartlegging av fugl og naturmiljø i sjø og på land ved detaljregulering.
- Ved detaljregulering skal det avsettes 10m byggeforbudssone på begge sider av bekk sør i området

§12.3.25 N30 Geitøya Mausund

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal og adkomst.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler eller flytebrygge.
- Utfylling i sjø kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at det ikke kommer i konflikt med marine naturtyper.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende utrykningstid for brann ivaretas.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

Felles reguleringsplan bør vurderes mellom eksisterende næringsareal og N30.

§12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

§12.4.1 Generelt

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.

§12.4.2 Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 40% uten krav om detaljregulering.

Fritids- og turistformål er blant annet rorbuer, utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte kommersielt leirsted med mer, jfr. T-1490.

§12.4.3 Rorbu

- Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold
- Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75m² BYA og det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
- Rorbu tillates oppført med fast platting/kaifront med rekkverk inntil 200 cm foran vegg mot sjø og inntil 100 cm langs en av sideveggene.
- Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.

§12.4.4 Sørburøy glamping

- Tiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke tiltak som medfører endring av grunn eller fylling i strandsonen. Peler kan tillates.
- Tiltaket skal ikke medføre varig forringelse på naturmiljøet.
- Tiltak skal tilpasses eksisterende kulturlandskap gjennom lokal fargebruk og materialbruk.
- Beiting tillates.
- Anleggsarbeid skal foregå utenfor hekketid (15.april til 20 juli).

§12.4.5 FT7 Lille Aursøy

- Ved detaljregulering skal det foretas fugle- og naturtyperegistreringer på land.

§12.4.6 FT8 Karvika

- Det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten til og langs strandsonen

§12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.5.1** Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende krav til universell utforming, trafiksikker adkomst, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.
- §12.5.2** Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende områder, kreves detaljregulering.

Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

§12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.6.1** Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
 - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.
- §12.6.2** Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 50% uten krav om detaljregulering.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, bygg for kommunal infrastruktur m.m. Bevertning er et underformål både under offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

§12.7 Forretning – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.7.1** Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- §12.7.2** Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- §12.7.3** Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.
- §12.7.4** For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell tilgjengelighet.
- §12.7.5** Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til %BYA50% uten krav om detaljregulering

§12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.8.1** Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det

ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.

§12.8.2 Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, arkitektur og landskap.

§12.9 Naust (§11-7. Nr. 1)

§12.9.1 Naust er en enetasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftaktivitet.

§12.9.2 Beliggenhet, størrelse, form og farge

- Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
- Utvendig veggkledning skal være i panel i tre.
- Naust tillates oppført med størrelse inntil 40 m² BYA.
- Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen på 10 meter. Naust skal primært oppføres på pæler.
- Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Naust skal oppføres med saltak 32 – 37 grader. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.
- Det tillates vinduer for lysinnslipp.
- Naust plassert nærmere enn 35 meter fra sjøen, skal ha enten rød farge eller jordfarger. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør/vindusomramminger og på vindskier.
- Naust skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til båtporten. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Naust tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskreriregistrert fartøy. Rom for varig opphold tillates ikke oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskreriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, mulldøløsninger ol.

§12.10 Sjå/sjøbod og brygge (§ 11.7. Nr.1)

§12.10.1 Sjå/sjøbod og brygge benyttes til oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter, men normalt ikke for oppbevaring av båt. Sjå/sjøbod kan

også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftaktivitet.

§12.10.2 Fellesbestemmelser for sjå/sjøbod og brygge - beliggenhet, størrelse, form og farge

- Sjå/sjøbod og brygge skal oppføres i tradisjonell størrelse, form og fargebruk
- Forholdet mellom bredde og lengde skal primært være 1:1,3 og 1:1,9.
- Sjå/sjøbod og brygge skal primært oppføres på pæler. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates oppført med fast platting/kaifront inntil 200 cm. foran vegg mot sjø og inntil 100 cm. langs en av sidene. Platting mot sjø skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskreriregistrert fartøy. Rom for varig opphold skal ikke tillates oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskreriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, mulldøsløsninger ol.

§12.10.3 Sjå/sjøbod

- Maksimal tomtestørrelse for sjå/sjøbod er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.
- Sjå/sjøbod tillates oppført med størrelse inntil 60 m² BYA.
- Sjø/sjøbod skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader eller pulttak. Det tillates takutbygg som f.eks. takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i sjå/sjøbu med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

§12.10.4 Brygge

- Brygge tillates oppført med størrelse inntil 100m² BYA.
- Brygge skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader. Det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde for brygge er 550 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i brygge med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

§12.11 Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1)

- §12.11.1 Massedeponi tillates kun etablert innenfor område angitt som massedeponi på plankartet. Det er krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før område kan tas i bruk.

§12.12 Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1)

- §12.12.1 Masseuttak tillates kun etablert innenfor område angitt som masseuttak på plankartet. Det er krav om detaljreguleringsplan før området kan tas i bruk.
- §12.12.2 Detaljregulering skal vise etappevis uttak, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

§12.13 Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.13.1 Framtidig og nåværende områder for grav- og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av § 3.3.
- §12.13.2 Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/syssel.

§12.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.14.1 Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg tillates forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.
- §12.14.2 Innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
 - Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere reguleringsplan, der forholdet til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
 - På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
 - Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m².
 - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m² til bebygd eiendom kan tillates.

- Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

§12.14.3 Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde for disse områdene inntil reguleringsplan er vedtatt.

§12.14.4 KBA3 Gammel sykehjemstomt gnr./bnr. 10/118, 10/142 og 10/140

- Før brukstillatelse gis, skal fortau langs Kvernhusvegen fra avkjørsel ved gammel sykehjemstomt og nordvest til Nordfrøyveien være ferdigstilt.

Følgende formål er aktuelle for Gammel sykehjemstomt, Nordhammarvika; kombinert bolig/kontor/tjenesteyting/handel.

§12.14.5 KBA4 Rabbaheia

- Ved detaljregulering skal deler av området som består av våtmark ikke bebygges.
- Detaljregulering skal vise adkomst til området fra FV 714 ved avkjøring til gnr./bnr. 19/41 og gnr./bnr.19/45
- Før detaljregulering skal det foretas kulturminneregistreringer.

Følgende formål er aktuelle for utvikling av Rabbaheia; kombinert handel (ikke detaljhandel), plasskrevende varegrupper, kontor og service. Ved detaljregulering kan det diskuteres om boliger kan kombineres sammen de de andre formålene.

§13 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7 NR.2 OG §11-11)

§13.1 Havn – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)

- §13.1.1** I havneområder kan det oppføres kai, havnelager, anlegg for el-lading, og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.
- §13.1.2** Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplussing av masse og mindre utfyllinger jfr. PBL § 11-11 nr. 3.
- §13.1.3** Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

§13.2 Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2)

- §13.2.1 Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafiksikkerhetsmessige tiltak.

§13.3 Parkering – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)

- §13.3.1 I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.
- §13.3.2 I nye private garasjer, frittstående eller integrert i boliger, tillates ikke innlagt vann, uten at det foreligger utslippstillatelse hvor krav til oljeutskiller er ivaretatt. Alternativt kan det etableres utvendig vanntappepost på garasjevegg.
- §13.3.3 Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500m² BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

§13.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)

- §13.4.1 Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

§14 GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR. 3 OG §11-11)

§14.1 Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3)

- §14.1.1 Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som friluft- og aktivitetsområde.
- §14.1.2 I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftaktiviteter som krever enkle installasjoner (*eks gapahuk*), er tillatt innenfor området.

§15 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (§11-7. NR. 5 OG §11-11)

§15.1 LNFR - areal – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.5 og §11-11)

- §15.1.1 Eksisterende lovlige helårs- og fritidsbolig i LNFR-områder inngår i planen.
- Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

- Tilbygg, påbygg, mindre fasadeendring, garasje og bod, samt anneks, støyskjerm, eller mindre tilleggsbebyggelse med fotavtrykk 50 m² BYA kan tillates. Max tillatt BRA er 50 m².

- §15.1.2** Støpt grunnmur eller annen fundamentering bør ikke tillates
- §15.1.3** Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates.
- §15.1.4** Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11. Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare plasseres på tunet. Våningshus eller kårbolig tillates ikke fradelt.
- §15.1.5** Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (*H550-H570*) kan godkjennes under forutsetning av at området miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (*PBL §§ 11-9 pkt. 7*).
- §15.1.6** Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (§ 11-11, pkt. 4) innenfor LNF-områdene for oppføring av driftsnødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til stedbunden næring, som landbruk, fiske og sjøvegs ferdsel rettet mot yrkesfiskere med fiskeriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng, blad B, samt tiltak listet i planbestemmelsene §4.1.2.
- §15.1.7** Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg, i LNF-områder tillates.
- §15.1.8** Det tillates opprusting av stier, som vedlikehold, klopping m. mer. Forutsettes at disse holdes åpne og er allment tilgjengelige.
- §15.1.9** Etablering av teknisk infrastruktur som fiber/strømkabler tillates.
- §15.1.10** Landbruksveger kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluft- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven, H-2401 Gården som ressurs og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

§15.2 LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 5 og §11-11)

- §15.2.1 Boligbebyggelse** innenfor LNFR-spredt, er frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår ikke.
- Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
 - For helårsbolig tillates det gesimshøyde på maks 10 meter og mønehøyde på 12 meter fra ferdig planert terreng. For helårsboliger skal ikke BYA overstige 40%.
- §15.2.2 Fritidsbebyggelse** innenfor LNFR-spredt omfatter frittliggende fritidsboliger og enkelttiltak knyttet til friluftsliv. Fritidsboliger er private hytter som i utgangspunktet ikke er en del av kommersiell drift.
- Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.
 - For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter fra ferdig planert terreng. Største tillate utnyttelse av tomt til fritidsbolig er % BYA er 25 %.
- §15.2.3** Innenfor LNF-spredt tillates **næringsbebyggelse** og tiltak som har et utspring i eksisterende landbruksdrift, friluftsliv og annen bruk av naturen, men som likevel ikke anses som en del av landbruket.
- §15.2.4** Antall tillatte nye boenheter (inkludert fritidsbolig), samt type bebyggelse, står beskrevet i plankart til KPA for hvert avsatt område. Der slik beskrivelse mangler, er det ikke tillat med nye boenheter.
- §15.2.5** Ved utbygging av 5 boenheter eller mer, er det krav om reguleringsplan.
- §15.2.6** Det tillates ikke fradeling til boenheter som overstiger antall vist på plankart.
- §15.2.7** Følgende omfangs- og lokaliseringkriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:
- Søknapliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka jord i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk.
 - Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning enn 50 m, og nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30 m. Avstandskrav gjelder ikke våningshus/kårbolig.
 - Andre søknadpliktige tiltak skal ikke plasseres nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30m.

- I områder avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan følgende tiltak tillates etter byggesøknad dersom ny bebyggelse:
 - ikke plasseres i økologisk funksjonsområde, sprednings- eller forflytningskorridorer for truede eller prioriterte arter.
 - Ikke plasseres nærmere enn 50 m fra truede naturtyper, eller naturtyper som vurderes å være av nasjonal eller vesentlig regional verdi, slik det går frem av kart over slike områder hentet fra Naturbasen, datert 01.11.2019 eller senere.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger. Søknadpliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for alminnelig ferdsel og friluftsliv.
- Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

§15.2.8 Kulturminnemyndigheten skal forelegges alle søknadpliktige tiltak til uttalelse før godkjenning gis, innenfor følgende områder:

- (4) LNF FB Daløya
- (6) LNF FB Gurvikdalen
- (7) LNF FB Fillingsneset
- (8) LNF B Bekken
- (10) LNF B4 Lunde/Lundåsen
- (11) LNF F Inntian
- (21) FB Mausund

§16 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTEN TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11)

§16.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 6)

- §16.1.1** Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6

eller fradeling / bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag, jf. PBL § 1-8.

- §16.1.2 Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt.
- §16.1.3 Akvakulturvirkosomhet kan tillates etter søknad. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom sektormyndigheter og det til enhver tid gjeldende regelverk.
- §16.1.4 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- §16.1.5 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.
- §16.1.6 **V1 Husvika**
 - Ved detaljregulering skal områdets formål detaljeres.
 - Det tillates ikke fysiske inngrep.

Ved saksbehandling av oppdrettsvirksomhet skal høringsuttalelse fra fiskeri-interessene vektlegges.

§16.2 Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6)

- §16.2.1 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- §16.2.2 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.

§16.3 Farleder – nåværende og framtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.3.1 Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøarealer i havner og fiskerihavner.
- §16.3.2 I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg, førtøyninger, kabler, eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel jfr. PBL § 11-11, pkt.6. Skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

All aktivitet og tiltak innenfor farleder skal avklares med kystverket, jf. havne- og farvannsloven § 27.

Kystverket har ansvaret for farledene på sjø og installasjonene som knyttes til disse. Kystverket kan innenfor disse områdene gjøre nødvendig vedlikehold, nyinstallasjoner mv som de ser som nødvendig for å trygge ferdselen på sjøen. Dette gjelder også framtidige farleder til nye havner i planområdet.

§16.4 Småbåthavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.4.1** Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse. Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.
- §16.4.2** Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.
- §16.4.3** I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplass pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige.
- §16.4.4** Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.
- §16.4.5** Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.
- §16.4.6** Flytebrygger (marinaer) tillates etablert med vanntappekran. Det kan etableres maksimum én tappepost pr. 10 lm brygge/flytebrygge.
- §16.4.7** Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.

Areal for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båtoppdrag, båttopplag, søppelhåndtering ol.

§16.4.8 SBH 13 Skagan småbåthavn

- Ved detaljregulering skal nærliggende trafo og sjøkabel hensyntas.
- Ved detaljregulering bør det opparbeides for minimum 10 båtplasser.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold på land og i sjø utredes.
- Ved detaljregulering skal ny adkomst til hyttefeltet utredes.

Inntil ny adkomst til Skagan hyttefelt er etablert, bør tiltaket forbeholdes beboere i området og eiere av eksisterende hyttefelt.

§16.5 Fiske – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.5.1** I områder satt av til fiske tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi.
- Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.6 Friluftsområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.6.1 I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.
- §16.6.2 I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten.
- §16.6.3 Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal friluftsliv veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.7 Naturområde

- §16.7.1 I områder satt av til naturområde tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi
- §16.7.2 Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.8.1 Innenfor disse områdene kan akvakulturanlegg tillates dersom sektormyndighetene gir sin tillatelse.

§16.9 FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.9.1 Fiskerihavner skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskeriretta næringsvirksomhet. Adkomst til fiskerihavner skal ikke hindres av andre fartøyer eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.
- §16.9.2 Før søknad om tiltak skal sektormyndighetenes tillatelse innhentes. I område avsatt til fiskerihavn har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

I statlige fiskerihavner har fiskeriinteressene fortrinnsrett til kaianlegg og havneinnretninger som er bygget/anskaffet for fiskeriformål. Fortrinnsrett for fiskeriinteresser gjelder både bruk av sjø- og landareal. Ved plassmangel har fiskere med fiskefartøy førsteprioritet, og tiltak kan bli krevd fjernet for å gi plass til fiskeflåten.

§16.10 NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.10.1 Ved etablering av akvakultur/tiltak i sjø, skal vassdrag med anadrome fiskeslag og/eller kvartærgeologisk verneverdi hensyntas.

§16.11 FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.11.1 I disse områdene skal hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak.
- §16.11.2 Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

§16.12 Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.12.1 I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsområde være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.13 Vassdrag/ferskvann med byggeforbud

- §16.13.1 Byggeforbudssone på 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg, gjelder for følgende vann: Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.
- §16.13.2 Byggeforbudssone på 50 m på bakgrunn av friluftinteresser som fiske og bading gjelder for følgende ferskvann: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.

§17 HENSYNSSONER (§ 11-8 BOKSTAV A-F, 12-6)

§17.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)

- §17.1.1 Innenfor disse områdene foreligger det godkjente reguleringsplaner.

§17.2 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a)

- §17.2.1 Innenfor sikringszone nedslagsfelt drikkevann (drikkevannskilden m/nedslagsfelt) er det ikke tillatt med nye tiltak eller fradeling til tiltak av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten. Dette gjelder også for mindre tiltak.
- §17.2.2 De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannverket.
- §17.2.3 Etter brann, naturkatastrofer o. l. kan det gjenoppføres boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse i tilsvarende størrelse og omfang som tidligere.
- §17.2.4 Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med riding, bading, oppsett av telt, bobil o.l., sportsstevner o.l., bruk av båt med drivstoffdrevet motor, installasjon av nedgravde oljetanker eller oppbevaring og

spredning av husdyrgjødsel. Områder som pr. i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden. Husdyr på beite og kunstgjødsel kan tillates etter skriftlig avtale med vannverkseier. Det tillates ikke foringsplasser, drikkekar, samleke eller andre samlingsplasser for husdyr nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden.

Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Vannverkseier inngår avtaler med tiltakshavere etter nærmere farevurdering. Dette gjelder både for eksisterende dyrehold, og eventuelle utvidelser/nye forhold.

§17.3 Faresone høyspenningsanlegg (11-8, bokstav a)

Ved nye tiltak eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 400 nT (*nanoTesla*) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreducerende tiltak blir urimelig store.

Det er byggeforbud 19 meter til hver side for 300 kV transmisijsnettledningen ihht. Energiloven.

§17.4 Sone med særlig hensyn til militær virksomhet (§11-8, bokstav a) (h380)

- §17.4.1** Hensynssone militær virksomhet, jf. Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a). Det kan ikke tillates faste anlegg eller installasjoner i sjø, med mindre det er fremforhandlet enighet om dette mellom

Forsvarsbygg og kommunen. Med faste anlegg eller installasjoner i sjø menes akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner og lignende som er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.

§17.5 Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c)

- §17.5.1** Ny bebyggelse skal ha en form, struktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og den tradisjonelle bebyggelsen i området der den skal oppføres. Innenfor sonen skal det blant annet tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse på tiltaket. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og skal ta hensyn til blant annet silhuettvirkning og terrengtilpasning
- §17.5.2** Nybygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke

reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

- §17.5.3** Ved plassering av ny bebyggelse i LNF skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskapselementer (PBL §§ 11-9 pkt. 6 og 7, 11-11 pkt. 1 og 2). Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 100m fra registrert kulturminne, jf. kulturminneregisteret Askeladden. (§ 11-11, pkt. 1 og 2).

**§17.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (§11-8, bokstav c)
KM_Titran, KM_Hammarvatnet, KM_Halten, Stabben fort**

§17.6.1 Generelt

- I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- Eksisterende hus, naust og uthus bør holdes ved like, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse og volum. Bruk, ankomst og tekniske løsninger bør underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
- Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming.
- Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes. Søknader oversendes Statsforvalteren for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier.

§17.6.2 Halten

- Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (*fylkeskommunen*) til uttalelse. Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet (*gjelder bygg oppført før 1900*).
- Ved søknadpliktige tiltak på Halten skal bebyggelseskart fra 1994 legges til grunn for plassering av tiltak. Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse (*fylkeskommunen*).
- Nye enheter må legges innenfor de grenser satt av område (22) LNF F på henholdsvis Husøya, Purkhauet, Rorsøya og Fuglholmen. Det er ikke åpnet for oppføring av mer enn 10 nye enheter til sammen på Halten i planen.

Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Søknader oversendes også Statsforvalteren for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier I sonene skal de oppgitte hensyn være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.

§17.6.3 Stabben fort

- Det må ikke foretas inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på landskap eller krigsminner. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen) til uttalelse.

Metallsøk innenfor områdene skal avklares med kulturminnemyndighetene.

§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS_Espneset, LS_Rottingen, IS_Inntian, LS_Vågøya

- §17.7.1** Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (§11-8, bokstav c) NA_Hjertøya, NA_Kalksjø, NA Uttian

- §17.8.1** Områder registrert med nasjonalt viktig biologisk mangfold/ Nasjonalt viktige naturtyper i Frøya kommune. Det er derfor et overordna mål å bevare det biologiske mangfoldet innenfor denne sonen. Tiltak som kan ha negativ påvirkning på naturverdiene er ikke tillatt. Uttalelsene til konkrete tiltak må innhentes fra Statsforvalteren. Dette er likevel ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt friluftsliv og ferdsel.
- §17.8.2** Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak. Innenfor dette området bør ikke taretråling tillates.

§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)

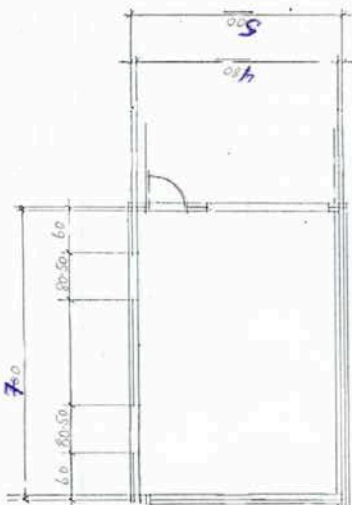
- §17.9.1** Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- §17.9.2** Heia husmannsplass, Vingleia fyr, Halten fyrstasjon, Slettringen fyrstasjon, Sula fyrstasjon er fredet ved vedtak etter kulturminneloven

- og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.
- §17.9.3** Titran kapell og Sør- Frøya kirkested er listeførte og av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
- §17.9.4** All bygging nærmere de listeførte kirkene enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i de listeførte kirkenes nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.
- §17.9.5** Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i noen av de listeførte kirkene skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til de listeførte kirkene, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.
- §17.9.6** Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde: Statsforvalteren har forvaltningsmyndigheten i området. Det tillates ikke tiltak som er i strid med verneforskriften eller tiltak som forringer verdiene som ligger til grunn for vernet i Froan.
- §17.9.7** For Stormyra naturreservat og Vassholmen naturreservat henvises det til enhver tids gjeldende verneforskrift.

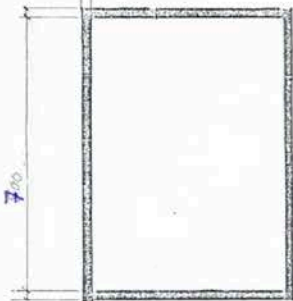
§18 BESTEMMELSESONMRÅDE (§11-9)

§18.1 #1 FoU-areal i sjø

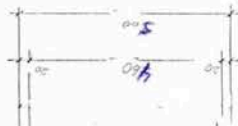
- §18.1.1** Før etablering av tiltak skal det foretas en vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12.



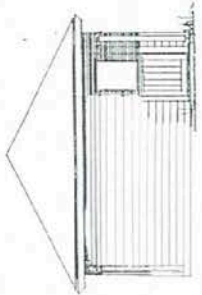
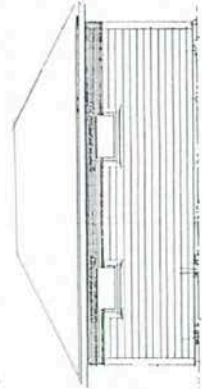
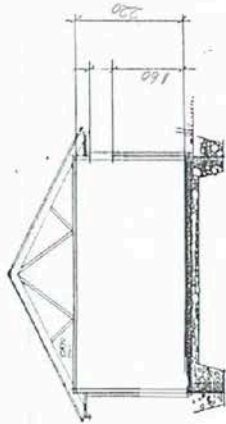
PLAN



FUNDAMENTPLAN



TVERSNITT



SOLFRIED BOTWIK		PROSJEKT	
SARINUS		DATABLAD	
PLANER : SHITT : FASADER		LØSNINGSNR.	
		TEGNERNR.	
		TITELNR.	

S Æ R U T S K R I F T

Organ: BYGNINGSRADET
Møtedato: 23/09/88
Møtested: TEKNISK ETAT
Arkivnr: 511
Journalnr: 245/88
Saksbeh: ARVID HAMMERNES

Saksnr: 171/88

SOLFROYD BOTNVIK - BYGGETILLATELSE NAUST 1/175.

Solfryd Botnvik. 7268 Titran, søker om byggetillatelse for oppføring av naust på eiendommen 1/175.

Grunnlag: Byggemelding, datert 22.08.88
Tegninger og kart
Gjenpart av nabovarsel, datert 15.07.88

Naustets bruttoareal er 35 m².
Ifølge tegninger skal naustet ha liggende bordkledning og valmet tak.

En finner å må kreve at naustet får en utforming som er mer tilpasset det som er vanlig for naust.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen lages slikt

V E D T A K :

"Søknaden godkjennes på betingelse av at plan- og bygningslov med forskrifter følges.

Imidlertid må naustets utforming endres slik at det blir mer tilpasset det som er vanlig for naust.
Naustet må ha stående bordkledning og saltak.
Takkonstruksjonen må dimensjoneres i.h.t. forskrifter m.h.p. belastninger.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før:
1. Nve tegninger er sendt inn og godkjent.
2. Ansvarshavende er oppnevnt og godkjent."

E K S P E D I S J O N :
FRØYA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN

Rett utskrift bevitnes.

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240049
Vår referanse: 3405633/23355418
Bestilling: C3 2024-02-26 (12) 49

Dato
26.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1383	63	25.3.1985	BRUKSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5014 FRØYA	1	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

250-
 100

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

25. MAR 85 01383

**SORENSKRIVEREN I
 FOSEN**

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
"Bakkan" Gnr.1 Bnr 175	Frøya

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Georg Ingar Lund	Dag - mnd. - år - personnr 1

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Solfryd Bøtnvik,	Dag - mnd. - år - personnr

KJØPESUMMEN KR. 3000,00 Tretusen er oppgjort på avtalt måte.

 Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøper gies rett til å benytte en sjøhustomt på
 50 m² aust for Gården bru etter nærmere anvisning
 fra selger.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

7268 Tiftran

12.1985.

Sted

 Utstederens underskrift

Dato

 Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.


 Vitneunderskrift


 Vitneunderskrift


 Gjentas med blokkbokstaver


 Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Riktig gjensert
 NORDMØRE SPAREBANK




OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Titranveien 231
7268 TITRANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Oppdragsnummer: 1702240049

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

28.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre