

aktiv.



Øragata 17D, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Kyrksæterøra: Pen selveierleilighet
over to plan. Flott beliggenhet i
sentrum, like ved SØa.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

| | |
|------------------------|--------------------|
| Prisant.: | Kr 2 490 000,- |
| Omkostn.: | Kr 63 490,- |
| Total ink omk.: | Kr 2 553 490,- |
| Felleskostn.: | Kr 1 208,- |
| Selger: | Espen Westgaard |
| Salgsobjekt: | Eierseksjon |
| Eierform: | Eierseksjon |
| Byggeår: | 2011 |
| BRA-i/BRA Total | 69/72 kvm |
| Tomtstr.: | 877 m ² |
| Soverom: | 1 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 101, bnr. 61 |
| Snr. | 4 |
| Oppdragsnr.: | 1702240269 |

Velkommen til Øragata 17D!

Velkommen til Øragata 17 D!

Sentrumsnær selveierleilighet over to plan. Leiligheten er ferdigstilt i 2011 og fremstår som velholdt med en gjennomgående moderne standard.

Eiendommen ligger meget sentralt i Øragata på Kyrksæterøra. Det er kort gange til alle fasiliteter Kyrksæterøra har å tilby. Her kan nevnes: skoler, barnehager, butikker, kommunesenter, bank, bussforbindelser, hotell, småbåthavn, turområder og flotte områder ved Rovatnet og sjøen.

Inneholder:

2. etg: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Fra stua er det utgang til terrasse. Her er det gode solforhold.

Loft: Stue.

Liten bod i byggets underetasje.

Bygget inneholder 5 leiligheter og det er en næringsdel.

Opprinnelig byggeår er trolig ca. 1965 for bygget. Renover/ombygd i 2011.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|--------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegninger | 28 |
| Egenerklæring | 30 |
| Tilstandsrapport | 35 |
| Opplysninger fra sameiet | 49 |
| Kommunal info | 60 |
| Seksjonering | 113 |
| Energiattest | 125 |
| Nabolagsprofil | 131 |
| Budskjema | 141 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² BRA-e er bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 49 m²

3. etasje

BRA-i: 20 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

877 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Eiendommen er ikke oppmålt, men iflg. arealberegning foretatt av kommunen er arealet anslått til 877,2 kvm. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i Øragata på Kyrksæterøra. Det er kort gange til alle fasiliteter Kyrksæterøra har å tilby. Her kan nevnes: skoler, barnehage, butikker, kommunesenter, bank, bussforbindelser, småbåthavn, turområder og flotte områder

ved Rovatnet og sjøen.

Kyrksæterøra er et tettsted i Heim kommune. Ligger ved utløpet til elva Sjøa ved Hemnefjorden, ca. 11 mil vest for Trondheim. Kyrksæterøra er administrasjonssenteret i kommunen, og har stor andel av kommunens arbeidsplasser. Her er 10-årig grunnskole samt videregående. Det tar i underkant av 1 time å kjøre til Orkanger.

Kyrksæterøra ligger idyllisk plassert mellom Hemnefjorden og Rovatnet. Her står naturopplevelsene i kø, være seg turområder på fjell sommer og vinter, sjøliv i fjorden eller bruk av flotte Rovatnet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er preget av sentrumsbebyggelse med bolighus, leilighetsbygg og næringsvirksomhet.

Barnehage/Skole/Fritid

Skole og barnehage på Kyrksæterøra

Skolekrets

Barne-og ungdomsskole: Sodin.
Kyrksæterøra Videregående Skole.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser, med kort gange fra eiendommen

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport fra takstmann vedlagt i salgsoppgaven):

"Eiendommen er opprinnelig næringsbygg som ble omgjort til leiligheter i 2. etasje i 2011. Bygget er oppført i betong. Oppforede og isolerte tregulv i etasjeskille. 2-lags vinduer og metallplater som takteking. Alle kontrollerte bygningselementer er fra 2011.

Bygget er oppført i betong, utvendig kledd med stående kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse mot sør med utgang fra stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja, kun av faglært

Ny strømmåler montert 21.09.2023

OneCo

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

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)?

Ja

Lagt flis på vegg over kjøkkenbenk oktober 2024.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/ laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Det har vært sølvkre i sameiet tidligere. Dette var noen år før jeg tok over leiligheten og ble ordnet opp i. Har selv ikke hatt problemer med skadedyr og har heller ikke hørt om at andre i sameiet har hatt problemer med skadedyr siden jeg flyttet inn.

Fasaden på bygget skal males i 2025. Felleskostnadene ble økt i 2024 slik at sameiet har midler til å betale dette arbeidet. Sameiet forventer ikke at felleskostnadene vil økes ytterligere de neste årene.

Se selgers egenerklæringsskjema i salgsoppgaven for nærmere info.

Innhold

Inneholder:

2. etg: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom. Fra stua er det utgang til terrasse. Her er det gode solforhold.

Loft: Stue.

Liten bod i byggets underetasje.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport fra takstmann vedlagt i salgsoppgaven):

"Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tregulv.
Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger.
ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i knevegg på loftstue.."

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.

Forhold som har fått TG2:
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:
INGEN

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på sameiets tomt.

Forsikringsselskap

EIKA

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 eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Oppvarming via el.

Varmekabler i gulv på badet. Varmepumpe på stue/kjøkken.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 6 948,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

Kommunen opplyser følgende:

Årlig forbruksavgift vann: $122\text{m}^2 \times 1,2\text{m}^3/\text{m}^2 = 146,4 \text{ m}^3 \times 27,20 \text{ kr} = 3982 \text{ kr}$ Årlig

forbruksavgift avløp: $122\text{m}^2 \times 1,2\text{m}^3/\text{m}^2 = 146,4 \text{ m}^3 \times 20,26 \text{ kr} = 2966 \text{ kr}$

Det betales i tillegg til ReMidt for renovasjon. Dette er ink. i fellesutgiftene, og det faktureres ikke for hver enkelt boenhet, men til sameiet.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er normalt med en økning i avgiftene hvert år. Merk at ovennevnte avgifter er opplyst for 2024.

Eiendomsskatt

Kr 3 295,- pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 475 473,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 901 893,- pr. 31.12.2023

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.

Boenheten

Eierbrøk

66/733

Felleskostnader inkluderer

Iht. sameiet inkluderer fellesutgiftene drift. Selger opplyser følgende:

«Mener felleskostnadene skal dekke: bygningsforsikring, renovasjon, brøyting/strøing, regnskapsfører og generelt vedlikehold utvendig.

Vann, avløp, eiendomsskatt, innboforsikring, strøm og fiber betaler hver enkelt selv.»

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 208

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øragata 17

Organisasjonsnummer

916186479

Om sameiet

Lite sameiet som består av 6 seksjoner, hvorav én seksjon er næringsdel.

Eier opplyser at de har dugnader hvert år og de deler på plenklipping og snømåking av feks. svalganger m.m.

Det er planlagt maling av bygget. Dette kan kreve låneopptak, ev. ekstra innbetaling fra hver seksjonseier.

Resultatregnskap viser - 29 671,- for 2023.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Se vedtekter og regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Se vedtekter og regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iflg. opplysninger fra sameiet er det tillatt med dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ronny Jenssen v/ Hegle Regnskap

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 61, seksjonsnummer 4 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5055/101/61/4:

24.08.1965 - Dokumentnr: 2386 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

VEDR.M KLOAKKLEDNING UNDER FYLKESVEGEN

Overført fra: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:61

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2011 - Dokumentnr: 839593 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/733

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest 24.01.2014

Gjelder: Rivning/tilbygg og ombygging/ fasadeendring av næringsbygg med boenhet til næringsbygg med 5 boenheter.

Ferdigattest er trolig gitt senere enn da leilighetene først var ferdig. Det er tidligere antatt rundt 2011, så det benyttes som byggeår i dette prospektet, selv om bygget opprinnelig trolig er fra 1960-tallet.

Står i ferdigattesten at igangsettingstillatelse er gitt i januar 2014, men tidligere muntlig oppstartstillatelse i 2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.01.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett (vann og avløp).

Privat adkomst på sameiets tomt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål - nåværende. Skravert område som betyr faresone (flomfare).

Kommuneplanens arealdel 2023-35 er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Sameiet bekrefter at fremleie er tillatt.

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 490 (Omkostninger totalt)

73 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 566 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 490

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Det 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

20.12.2024



Lysmalt stue og tidløs kjøkkeninnredning



Stue



Åpen løsning mellom stue og kjøkken



Stue



Praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer



Bad



Bad



Badet ligger praktisk plassert ved soverommet



Romslig loftstue med mange bruksområder



Loftstue



Her er det god plass til stor sofagruppe



Loftstue



Soverom



Gang



Entré



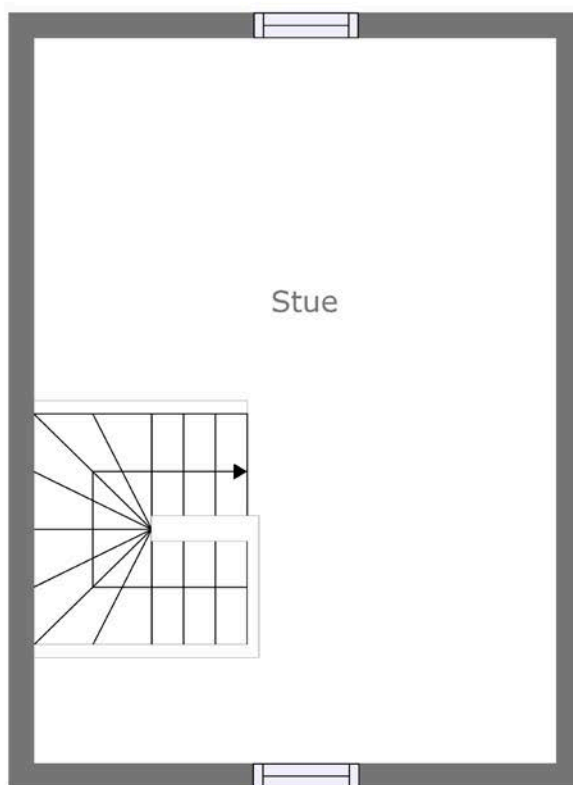








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Orkla | |
| Oppdragsnr. | |
| 1702240269 | |
| Selger 1 navn | |
| Espen Westgaard | |
| Gateadresse | |
| Øragata 17D | |
| Poststed | Postnr |
| KYRKSÆTERØRA | 7200 |
| 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 | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 2 |
| Antall måneder | 10 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1702240269

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- Det har vært sølvkre i sameiet tidligere. Dette var noen år før jeg tok over leiligheten og ble ordnet opp i. Har selv ikke hatt problemer med skadedyr og har heller ikke hørt om at andre i sameiet har hatt problemer med skadedyr siden jeg flyttet inn.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Fasaden på bygget skal males i 2025. Felleskostnadene ble økt i 2024 slik at sameiet har midler til å betale dette arbeidet. Sameiet forventer ikke at felleskostnadene vil økes ytterligere de neste årene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Espen Westgaard | 4465a169522f92c1d6084e7 5592e0e3f4523191a | 13.12.2024 15:25:33 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1702240269

- 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>

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Øragata 17 D, 7200 KYRKSÆTERØRA
-  HEIM kommune
-  # gnr. 101, bnr. 61, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 09.12.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 18900-1515

Referansenummer: ZL1808

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er opprinnelig næringsbygg som ble omgjort til leiligheter i 2. etasje i 2011. Bygget er oppført i betong. Oppførede og isolerte tregulv i etasjeskille. 2-lags vinduer og metallplater som takteking. Alle kontrollerte bygningselementer er fra 2011.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong, utvendig kledd med stående kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse mot sør med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tregulv. Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har fliser. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i knevegg på loftstue..

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

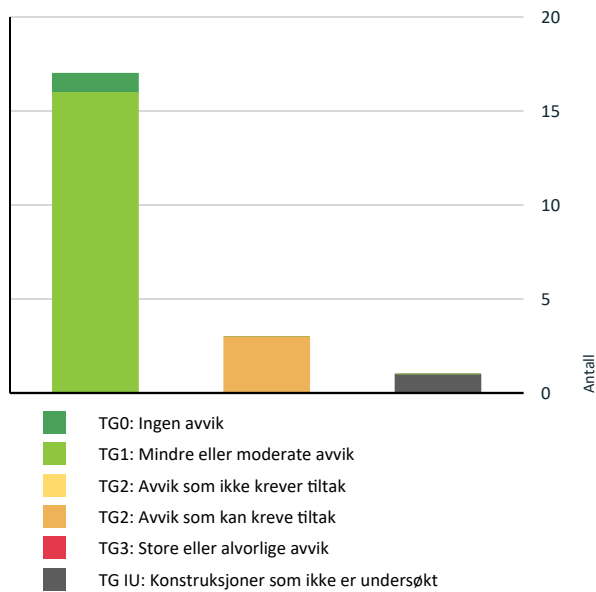
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med utgang fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tregulv.

TG IU Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under trapp. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. ventilator over stekesone.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i knevegg på loftstue..

Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Etterspør samsvarserklæring

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TO 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje | 49 | | | 49 | 10 |
| Loft | 20 | | | 20 | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| SUM | 69 | 3 | | | 10 |
| SUM BRA | 72 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Gang , 1 soverom , Bad , Stue , Kjøkken | | |
| Loft | Loftstue | | |
| Kjeller | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 69 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-----------------|---------------|
| 09.12.2024 | Egil Indergård | Takstingeniør |
| | Espen Westgaard | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 5055 HEIM | 101 | 61 | | 4 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Øragata 17 D

Hjemmelshaver

Westgaard Espen

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 290 000 | 2022 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL1808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØRAGATA 17

Vedtatt i sameiermote
Den 17.08.2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Oragata 17. og har gårdsnummer 101 og bruksnummer 61 i Hemne kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.10.2011

Sameiet består av 5 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.10.2011.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermotet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til følgende sameiebrøk:

| Seksjon | Sameiebrøk |
|---------|------------|
| 1 | 69 |
| 2 | 277 |
| 3 | 120 |
| 4 | 66 |
| 5 | 100 |
| 6 | 101 |
| Sum | 733 |

Senest en uke for ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Moteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overført seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Arsoppgjør for
SAMEIET ØRAGATA 17
916186479

01.01.2023 - 31.12.2023

| Innhold | Side |
|----------------------|------|
| Forside | 2 |
| Resultatregnskap | 3 |
| Eiendeler | 4 |
| Egenkapital og gjeld | 5 |
| Noter | 6 |

Årsregnskap for
SAMEIET ØRAGATA 17

916186479

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 0 | 24 440 |
| Annen driftsinntekt | | 66 611 | 40 697 |
| Sum driftsinntekter | | 66 611 | 65 137 |
| Driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | -96 543 | -84 592 |
| Sum driftskostnader | | -96 543 | -84 592 |
| Driftsresultat | | -29 932 | -19 455 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 261 | 87 |
| Sum finansinntekter | | 261 | 87 |
| Netto finans | | 261 | 87 |
| Resultat før skattekostnad | | -29 671 | -19 368 |
| Årsresultat | | -29 671 | -19 368 |
| Overføringer | | | |
| Annen egenkapital | | -29 671 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -19 368 |
| Sum overføringer | | -29 671 | -19 368 |

SAMEIET ØRAGATA 17
916 186 479

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|--------------|---------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 703 | 34 689 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 703 | 34 689 |
| Sum omløpsmidler | | 6 703 | 34 689 |
| SUM EIENDELER | | 6 703 | 34 689 |

SAMEIET ØRAGATA 17
916 186 479

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------|------|--------------|---------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 1 | 3 034 | 32 706 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 034 | 32 706 |
| Sum egenkapital | | 3 034 | 32 706 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 669 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 1 983 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 669 | 1 983 |
| Sum gjeld | | 3 669 | 1 983 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 703 | 34 689 |

Roger Kjørsvik
styrets leder

Espen Westgaard
styremedlem

Bjarne Øien
styremedlem

SAMEIET ØRAGATA 17
916 186 479

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter er skjedd etter forventet innbetalingstidspunkt

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Egenkapital

| | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|----------------------|--------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 32 706 | 32 706 |
| Årsresultat | -29 671 | -29 671 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 3 034 | 3 034 |

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



HEMNE KOMMUNE



Teknisk-Landbruk-Miljø

Hemne Eiendomsutvikling AS
Industriveien 8

7200 KYRKSÆTERØRA

| Saksnr. | Arkivkode | Avd/Sek/Saksb | Deres ref. | Dato |
|------------|------------|---------------|------------|------------|
| 09/1746-18 | GNR 101/61 | HK/TEKN/MPA | | 24.01.2014 |

FERDIGATTEST - TILTAK - RIVNING/TILBYGG OG OMBYGGING/FASADEENDRING AV NÆRINGSBYGG MED BOENHET TIL NÆRINGSBYGG MED 5 BOENHETER

Igangsettingstillatelse er gitt 02.01.14. (Tidligere muntlig oppstartstillatelse i 2010.)

| | |
|----------------------|---|
| <i>Gjelder:</i> | <i>Rivning/tilbygg og ombygging/ fasadeendring av næringsbygg med boenhet til næringsbygg med 5 boenheter</i> |
| <i>Byggested:</i> | <i>Øragata 17</i> |
| <i>Tiltakshaver:</i> | <i>Hemne Eiendomsutvikling AS</i> |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

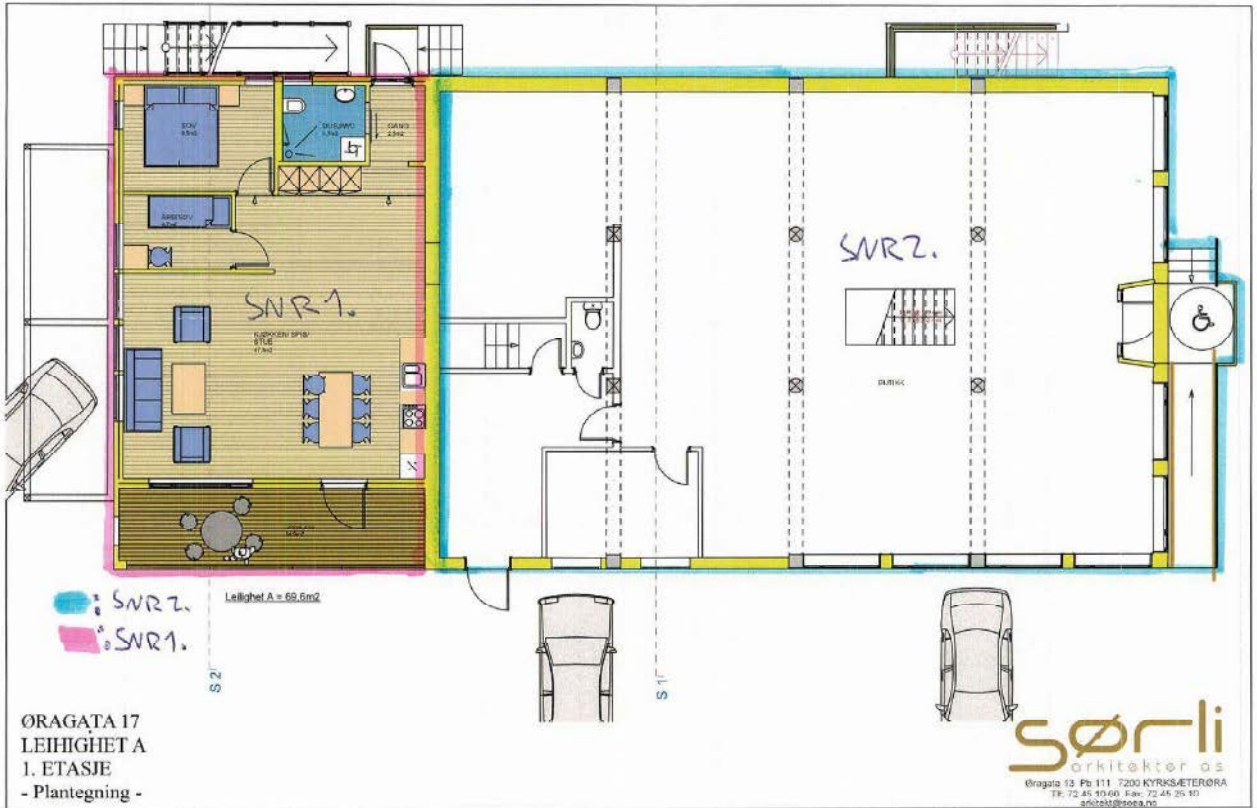
Ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages i henhold til § 1-9 i plan- og bygningsloven og § 28 i forvaltningsloven. Klageadgangen er avgrenset til det som ikke er avgjort ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er fattet.

| | | | | |
|---------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| <i>Postadresse:</i> | <i>Besøksadresse:</i> | <i>Telefon:</i> | <i>Bankgiro:</i> | <i>E-post/ Internett:</i> |
| Trondheimsveien 6 | Trondheimsveien 6 | 72 46 00 00* | 4312.07.53496 | postmottak@hemne.kommune.no |
| 7200 Kyrksæterøra | Kyrksæterøra | Telefax: | Organisasjonsnr. | www.hemne.kommune.no |
| | | 72 46 00 61 | 940 158 893 | |

Med vennlig hilsen
Hemne kommune

Marit Oline Paulsen
rådgiver
dir. innv. 72460327
marit.paulsen@hemne.kommune.no

Kopi til:
Adnor advokat, Dronningens gt 9, 7402 TRONDHEIM



01.09.2011 11:48



ORAGATA 17
 LEIIGHET B - E
 2. ETASJE
 - Plantegning -

sørli
 arkitekter AS
 Oragata 13 Pb 111 7200 KYRKSJETERØRA
 TR: 72 48 10 99 Fax: 72 48 25 10
 arkitekt@psca.no

01.09.2011 11:48



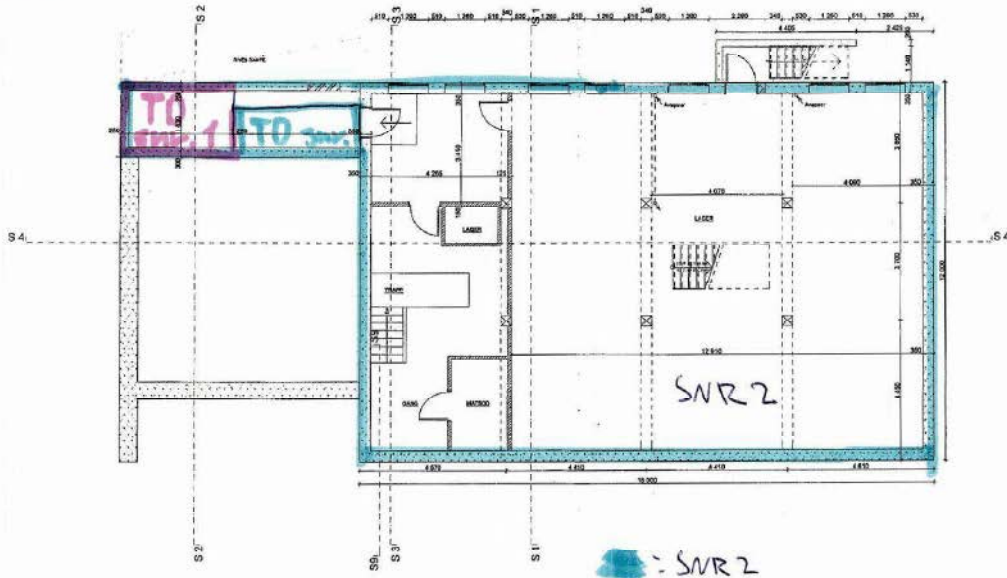
ØRAGATA 17
LEIHGHET B - E
2. ETASJE
- Plantegning -

sørli
arkitekter as
Øragata 13 Pb 111 7200 KYRKSÆTERØRA
Tlf: 72 45 10 60 Fax: 72 48 26 10
ask.sorli@sorli.no

01.09.2011 11:48

TD Snek 1

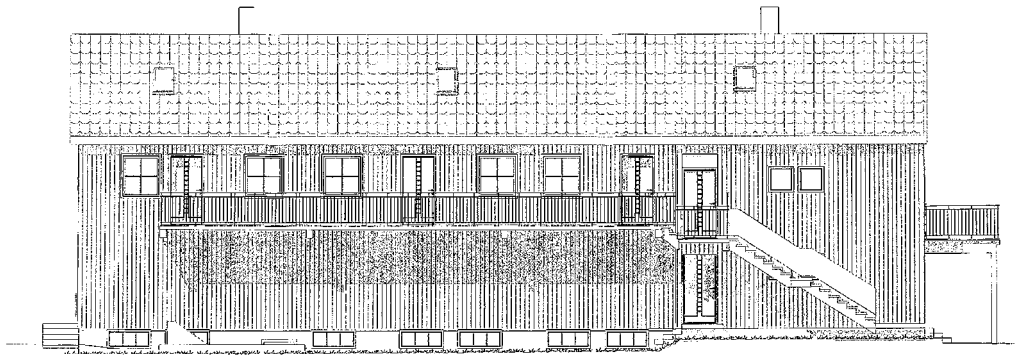
TD Snek 4



0939 Ørlogata 17
Tegning: Plan u.etg.
Dato: 24.02.10 Mål: 1:100
Hemme Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyrksæterøra

sørli
arkitektor as
Ørlogata 17, 0111 Oslo
T: 22 45 90 00 Fax: 22 45 90 10
www.sorli.no
VEDLEGG E1

01.09.2011 11:48



FASADE ØST

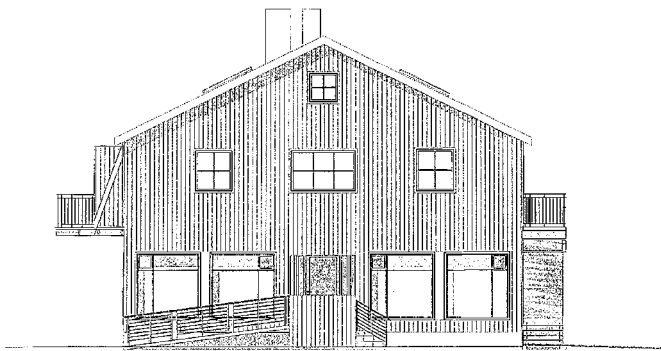


FASADE VEST

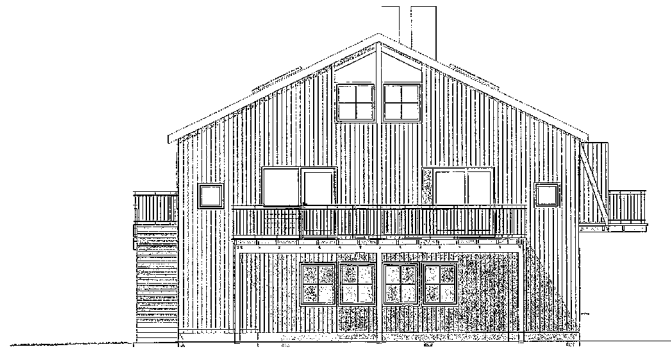
0939 Øragata 17
Tegning: Fasade vest og øst
Dato: 24.02.10 Mål: 1:100
Hemne Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyrksæterøra

sørli
Arkitekt AS
Øragata 13, PB 111, 7200 KYRKSÆTERØRA
Tlf: 72 45 15 00 Fax: 72 45 25 10
s@srli.no

VEDLEGG E7



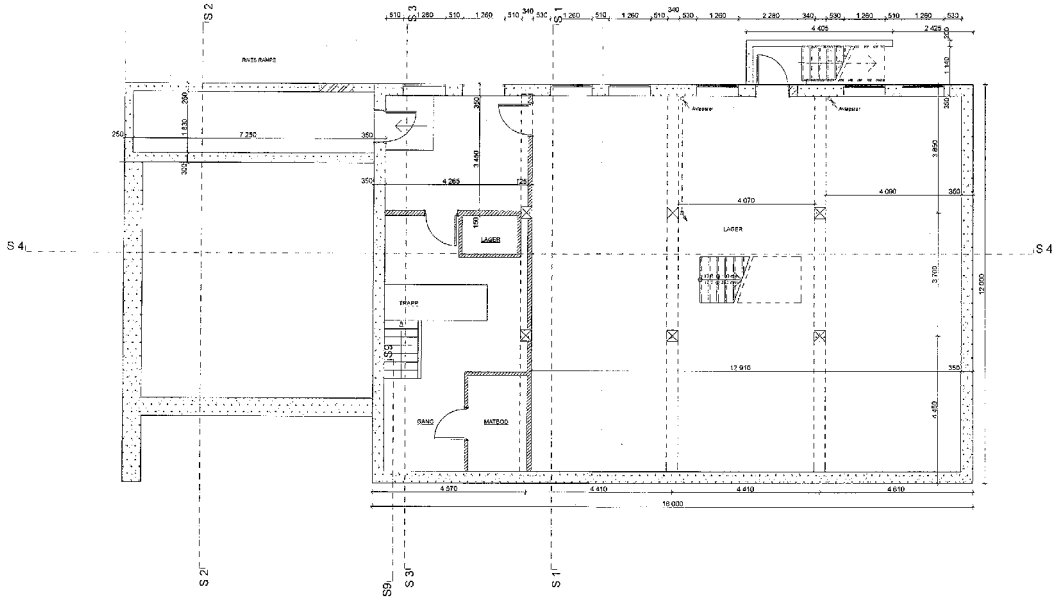
FASADE SØR



FASADE NORD

0939 Ørøgata 17
Tegning: Fasade nord og sør
Dato: 24.02.10 Mål: 1:100
Hemme Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyrksæterøra

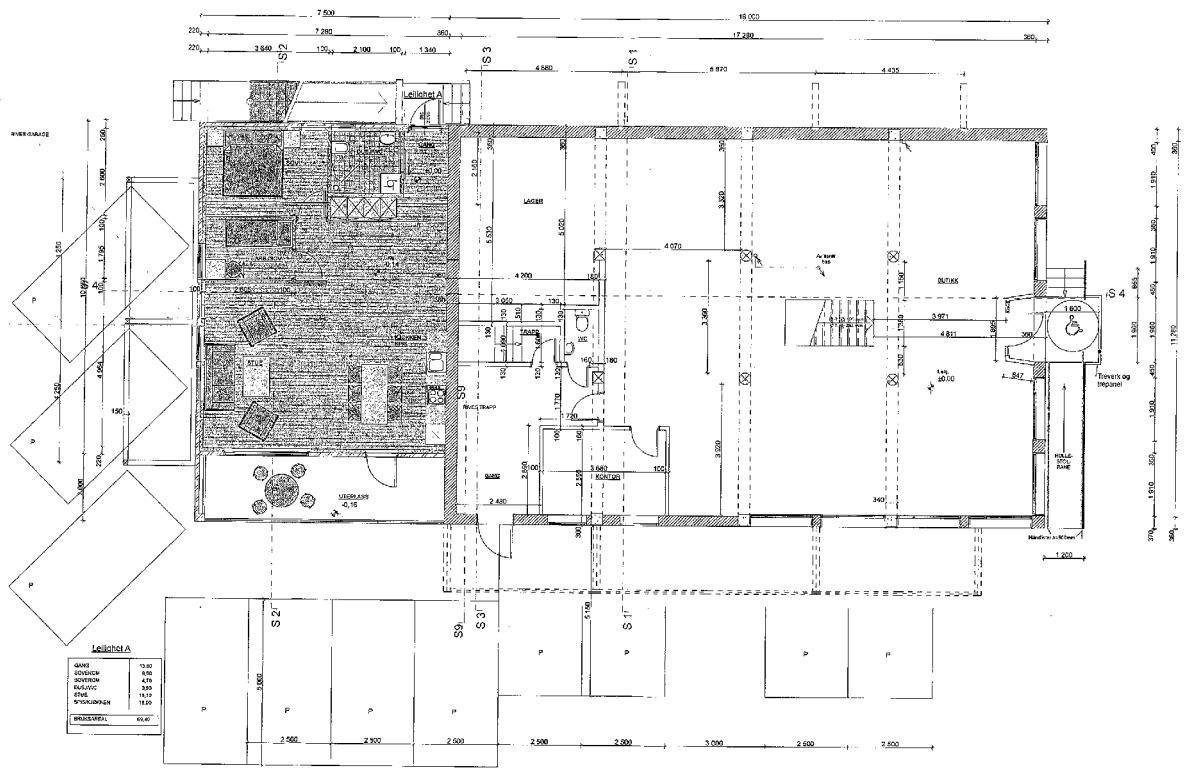
sørli
arkitekt AS
Ørøgata 17, Pb 151, 7200 KYRKSÆTERØRA
T: 72 45 80 00 Fax: 72 45 25 10
smk@srli.no
VEDLEGG E8



0939 Ørlogata 17
 Tegning: Plan u.etg.
 Dato: 24.02.10 Mål: 1:100
 Hemne Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyrksæterøra

sørli
 arkitektur as
 Ørlogata 13 Pb 111 7200 KYRKSÆTERØRA
 Tlf: 72 45 10 60 Fax: 72 45 25 10
 arkli@post.no

VEDLEGG E1



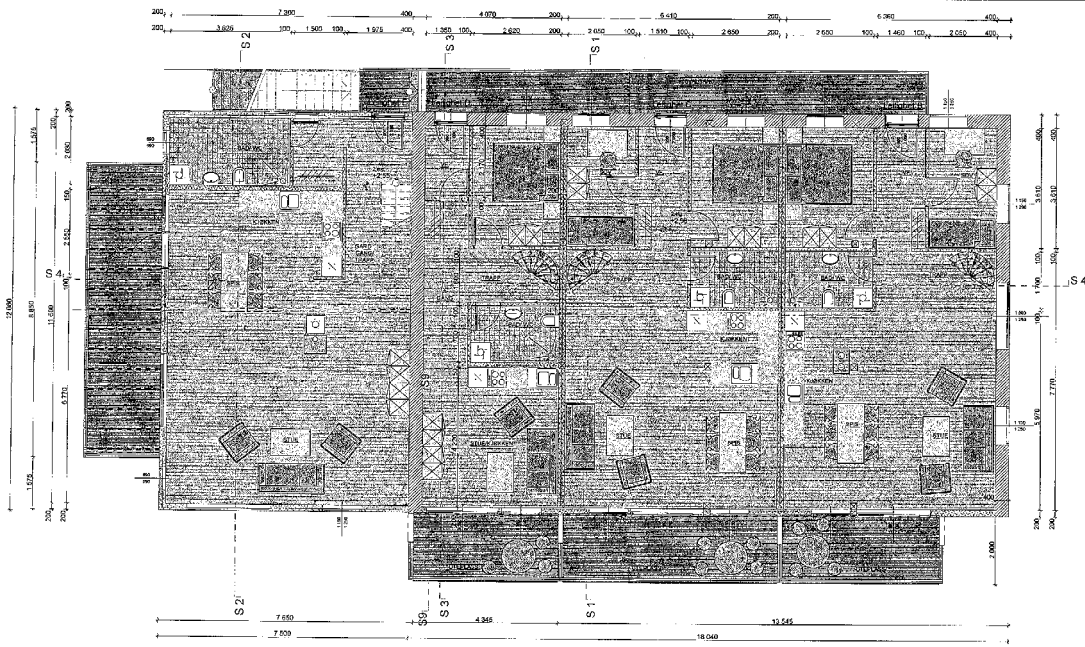
Leilighet A

| | |
|--------------|-------|
| OMRÅDE | 13,00 |
| LOKALE | 8,50 |
| BRUKSFL. (K) | 4,75 |
| BRUKSFL. (S) | 2,50 |
| BRUKSFL. (T) | 11,25 |
| BRUKSFL. (G) | 11,00 |
| BRUKSFL. (I) | 6,00 |

0939 Ørlogata 17
 Tegning: Plan 1.etg.
 Dato: 24.02.10 Mål: 1:100
 Hemne Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyrksælørøra

sørli
 arkitekter as
 Ørlogata 13, Pb 111, 7200 KYRKSÆLØRØRA
 Tlf: 72 45 10 00 Fax: 72 45 25 10
 ark@srli.no

VEDLEGG E2



| | |
|--------------|--------|
| BRUKSBESTEMT | 62,00 |
| BRUKSBESTEMT | 7,40 |
| BRUKSBESTEMT | 42,30 |
| BRUKSBESTEMT | 45,00 |
| BRUKSBESTEMT | 11,80 |
| BRUKSBESTEMT | 4,00 |
| BRUKSBESTEMT | 4,40 |
| BRUKSBESTEMT | 4,40 |
| BRUKSBESTEMT | 4,40 |
| BRUKSBESTEMT | 3,10 |
| BRUKSBESTEMT | 131,10 |

| | |
|--------------|-------|
| BRUKSBESTEMT | 2,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,20 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |
| BRUKSBESTEMT | 4,00 |
| BRUKSBESTEMT | 4,00 |
| BRUKSBESTEMT | 17,20 |
| BRUKSBESTEMT | 17,20 |
| BRUKSBESTEMT | 1,40 |
| BRUKSBESTEMT | 4,00 |
| BRUKSBESTEMT | 6,00 |

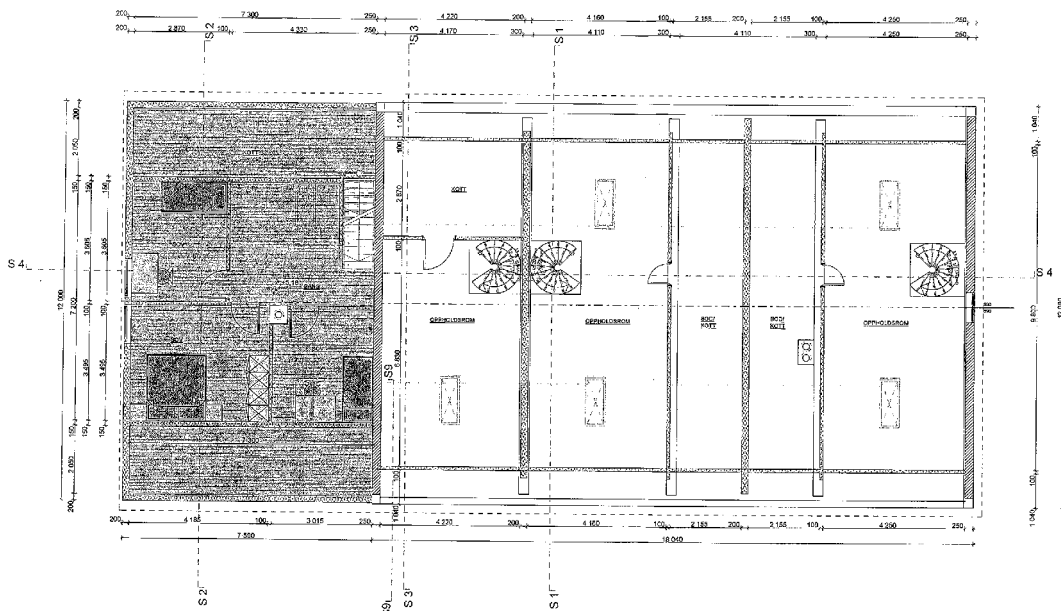
| | |
|--------------|------|
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |
| BRUKSBESTEMT | 0,40 |

| | |
|--------------|------|
| BRUKSBESTEMT | 6,50 |
| BRUKSBESTEMT | 7,00 |
| BRUKSBESTEMT | 2,00 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |
| BRUKSBESTEMT | 0,50 |

0939 Øragata 17
 Tegning: Plan 2.etg.
 Dato: 24.02.10 Mål: 1:100
 Hemne Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyrksæterøra

sørli
 arkitekt AS
 Østgata 13 Pb 111 7200 KYRKSÆTERØRA
 Tlf: 72 63 15 00 Fax: 72 63 15 10
 arkli@arkli.no

VEDLEGG E3



0939 Ørlogata 17
 Tegning: Plan loft
 Dato: 24.02.10 Mål: 1:100
 Hemne Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyrksæterøra

sørli
 arkitekter os
 Ørlogta 13 Pb 111 7200 KYRKSÆTERØRA
 tlf: 72 45 20 00 faks: 72 45 25 10
 sørli@soos.no
 VEDLEGG E4



Heim Kommune

Adresse Trondheimsveien 1, 7200

Telefon

Utskriftsdato: 09.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Heim Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5055 **Gårdsnr.:** 101 **Bruksnr.:** 61 **Seksjonsnr.:** 4

Adresse: Øragata 17D, 7200 KYRKSÆTERØRA

Referanse: 1702240269

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---------------|--|--|
| Vann | Bolig- og fritidseiendom pr boenhet kr 3 511,00 inkl. mva. | Stipulert forbruk, BRA x 1,2 x kr 27,20 inkl. mva. |
| Avløp | Bolig- og fritidseiendom pr boenhet kr 1 826,00 inkl. mva. | Stipulert forbruk, BRA x 1,2 x kr 20,26 inkl. mva. |
| Renovasjon | Ekstern leverandør | Leveres av ReMidt IKS |
| Eiendomsskatt | | 3295 |

Kommentar

Årlig forbruksavgift vann: $122\text{m}^2 \times 1,2\text{m}^3/\text{m}^2 = 146,4 \text{ m}^3 \times 27,20 \text{ kr} = 3982 \text{ kr}$ Årlig forbruksavgift avløp: $122\text{m}^2 \times 1,2\text{m}^3/\text{m}^2 = 146,4 \text{ m}^3 \times 20,26 \text{ kr} = 2966 \text{ kr}$

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Heim kommune

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer

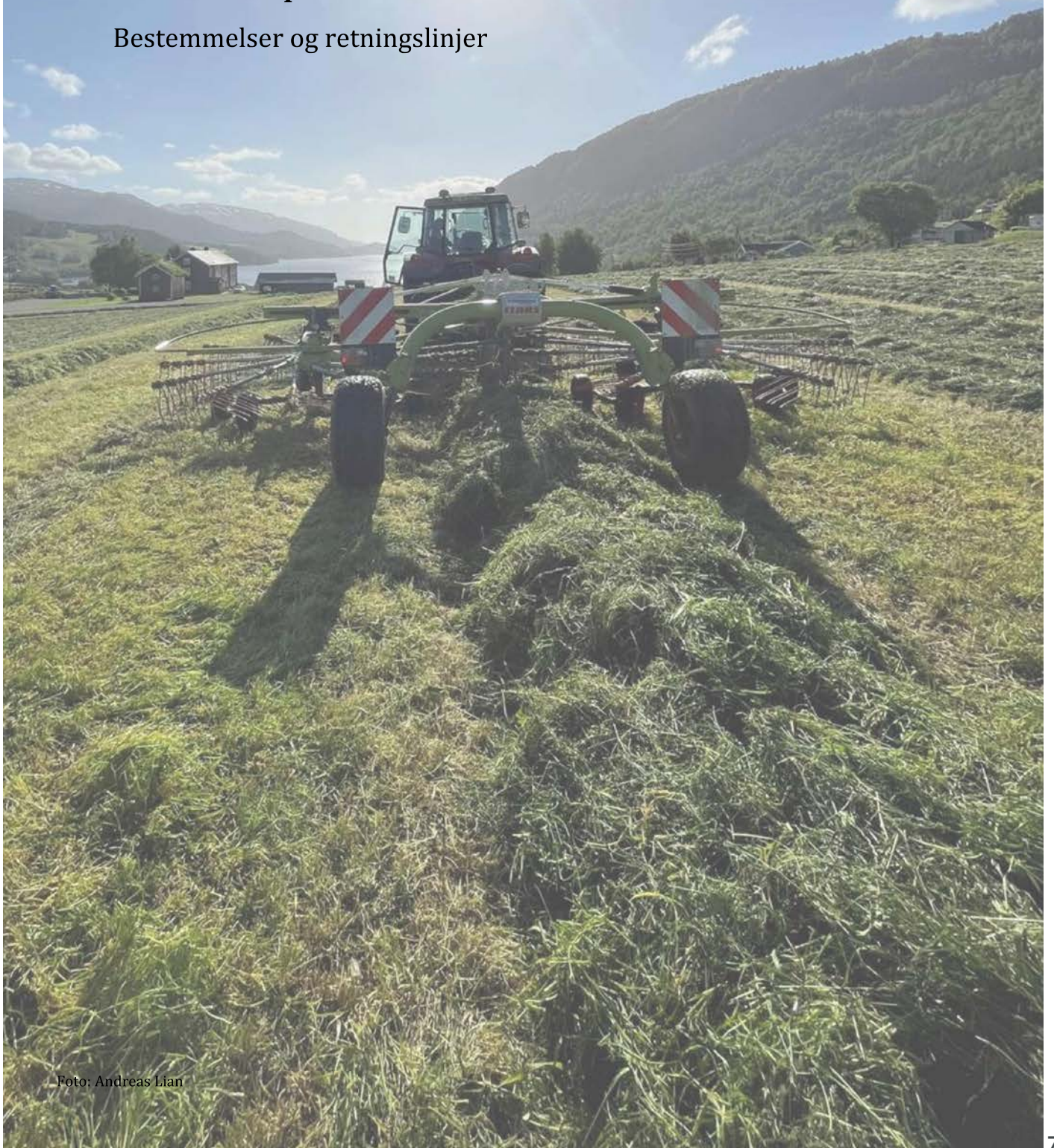


Foto: Andreas Lian

Behandling i Heim kommune

| Politisk behandling og milepæler i saksbehandlingen | Møtedato | Utvalgssak |
|--|-------------------------|-------------------|
| Varsel om oppstart | 01.03.2022 | |
| Førstegangsbehandling Formannskapet | 07.11.2022 | 112/22 |
| Førstegangsbehandling Kommunestyret | 17.11.2022 | 78/22 |
| Offentlig ettersyn | 23.11.2022 – 05.01.2023 | |
| Andregangsbehandling i Formannskapet | 20.06.2023 | 66/23 |
| Meklingsmøte med Statsforvalteren | 21.06.2023 | 22/04414-46 |
| Andregangsbehandling i Kommunestyret | 22.06.2023 | 53/23 |

Sist revidert: 30.06.2023



Innhold

| | |
|---|----|
| Innledning..... | 1 |
| § 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK..... | 2 |
| § 1-1. Forholdet til eksisterende planer | 2 |
| § 1-2. Plankrav | 2 |
| § 1-3. Utbyggingsavtale | 2 |
| § 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner..... | 3 |
| § 1-5 Natur, miljø og klima | 5 |
| § 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur | 8 |
| § 1-7. Byggegrenser | 11 |
| § 1-8. Funksjonskrav | 12 |
| § 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG | 13 |
| § 2-1. Sentrumsbebyggelse | 13 |
| § 2-2. Områder for boligbebyggelse..... | 13 |
| § 2-3. Områder for fritidsbebyggelse | 13 |
| § 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg..... | 14 |
| § 2-5. Områder for råstoffutvinning..... | 15 |
| § 2-6. Områder for næringsbebyggelse | 15 |
| § 2-7. Områder for fritids- og turismeformål..... | 15 |
| § 2-8. Områder for idrettsanlegg..... | 16 |
| § 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting | 16 |
| § 2-10. Grav- og urnelund..... | 16 |
| § 2-11. Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse | 16 |
| § 2-12. Kombinerte bolig- og forretningsbebyggelse | 17 |
| § 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | 17 |
| § 3-1. Havneområde..... | 17 |
| § 4. Grønnstruktur..... | 17 |
| § 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder..... | 18 |
| § 5. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)..... | 18 |
| § 5-1. Seterbebyggelse | 18 |
| § 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF | 19 |
| § 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF | 20 |
| § 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone..... | 21 |
| § 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder..... | 21 |
| § 6-2. Farled | 21 |
| § 6-3. Ferdsl | 21 |



| | |
|--|----|
| § 6-4. Område for fiske | 21 |
| § 6-5. Akvakultur..... | 22 |
| § 6-6. Småbåthavn | 22 |
| § 6-7. Havneområde i sjø | 22 |
| § 6-8. Naturområde i sjø | 22 |
| § 6-9. Friluftsområde i sjø | 22 |
| § 6-10. Drikkevann..... | 22 |
| § 7. Hensynssoner | 23 |
| § 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann, herunder også nedbørsfelt til de private drikkevannskildene Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjønnavatnet..... | 23 |
| § 7-2. Hensynssone kulturmiljø | 25 |
| § 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven..... | 25 |
| § 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven..... | 26 |
| § 7-5. Faresone høyspenning | 26 |
| § 7-6. Faresoner ras, skred, flom, radon og annen naturfare | 26 |
| § 7-7. Faresone kvikkleire | 26 |
| § 7-8. Faresone skytebane..... | 26 |
| § 7-9. Hensynssone støy..... | 26 |
| § 7-10. Sikringssone fortøyninger for akvakulturanlegg | 27 |
| Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune..... | 28 |



Innledning

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser er rettslig bindende for all arealdisponering i Heim kommune.

Plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet.

Arealformålet er enten vist som nåværende (lys nyanse) eller fremtidig (mørk nyanse). Bruk av hensynssoner følger av PBL § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene gis det bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som det må søkes om dispensasjon fra dersom de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges, redegjør for hvordan bestemmelsene skal tolkes og skal legges til grunn ved saksbehandling. Fravik fra bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.

Utdypende kommentarer og retningslinjer er skrevet i gråtone og står under bestemmelsen.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Anvendte forkortelser i dokumentet:

- BRA Bruksareal
- BYA Bebygd areal
- daa. Dekar (1000 m²)
- LNF Landbruks-, natur- og friluftsmål
- NVE Norges vassdrags- og energidirektorat
- PBL Plan- og bygningsloven
- ROS Risiko- og sårbarhetsanalyse
- TEK Byggteknisk forskrift
- VA Vann og avløp



§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK

§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer

Denne kommuneplanens arealdel erstatter alle tidligere kommuneplaner og -delplaner etter PBL, med unntak av kommunedelplan E39 Bergsøya-Liabø.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder inntil planen blir endret eller opphevet, jf. PBL § 12-4. Ved motstrid gjelder sist vedtatte plan. Reguleringsplaner markert med detaljeringszone H910 skal gjelde uavhengig av motstrid med kommuneplanens arealdel.

Motstrid mellom arealplaner foreligger når arealplanene har ulikt arealformål og/eller ulike bestemmelser om samme tema. Det er ikke motstrid dersom en arealplan dekker tema som ikke er dekket av den andre arealplanen. En liste over hvilke reguleringsplaner som er markert med detaljeringszone er vedlagt bestemmelsene.

§ 1-2. Plankrav

I alle fremtidige og ubebygde nåværende områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter PBL §1-6 kan tillates. Det skal kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Ved oppstart av reguleringsarbeid skal det avholdes oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Heim kommune. Det er forslagsstiller sitt ansvar å bestille oppstartsmøte.

Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakshaver.

§ 1-3. Utbyggingsavtale

Hovedprinsippet i alle plansaker er at utbygger bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur i planområdet. Dette gjelder også andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, vannforsyning, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende. 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 PBL kap. 18.

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Behovet for utbyggingsavtale bør avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtalen kan inneholde (listen er ikke uttømmende):



- Teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, energi, veg, parkering mm.)
- Gang-/sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer og utearealer med tilhørende møblering og utstyr
- Parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming, arkitektur og estetikk
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse, boligtype mm.
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av en andel boliger til markedspris
- Kommunal tilvisningsrett for boliger
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg mm.
- Økonomiske bidrag

§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det gjøres rede for hvordan planen bidrar til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft, og hvilke av FNs bærekraftsmål planen påvirker.

ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde hvor tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Hvis det ikke kan dokumenteres akseptabelt sikkerhetsnivå, skal planen avvises.

ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Det skal dokumenteres sikker byggegrunn for det planlagte tiltak. Behovet for grunnundersøkelser skal avklares ved oppstart av reguleringsarbeid og ved etablering av nye tiltak. Der det gjennom grunnundersøkelser påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres, også utenfor planens utstrekning.

Det skal sikres tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy og tilgjengelig slukkevann for nye eller utvidede utbyggingsområder.

VA-plan

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå plan for vann, avløp og overvann. Planen skal vise løsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system. VA-planen skal inngå som en del av planbeskrivelsen.



Bygge- og anleggsfasen

I reguleringsplaner skal det stilles krav til gjennomføring av bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsene skal beskrive nødvendige beskyttelsestiltak for å sikre at omkringliggende bebyggelse ikke blir påvirket ut over gitte grenseverdier for støy og luftkvalitet iht. kapittel 6 i retningslinje T-1442 og kapittel 6 i T-1520.

Bestemmelsene kan stille krav til trafikkavvikling, trafiksikkerhet, driftstider, støy, luftforurensning, rystelser og vibrasjoner i forbindelse med bygge- og anleggsfase. Listen er ikke uttømmende.

Folkehelse

Kommunens arealressurser skal forvaltes på en måte som fremmer befolkningens helse. I alle reguleringsplaner skal de folkehelsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives, herunder også støy, lukt og trafiksikkerhet. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle friluftsområder der spesielt barn og eldre sine interesser ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det vurderes om særinteresser skal involveres, slik som eldrerådet, råd for personer med nedsatt funksjonsevne, ungdomsråd osv.

Med folkehelsemessige konsekvenser menes både positive og negative konsekvenser planen medfører. Hvordan planområdet påvirker, og blir påvirket av, omgivelsene med tanke på støy og støy skal vurderes.

Barn og unges interesser

Planprosesser knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som berørt part kommer fram. Kommunestyret skal oppnevne en politisk representant som skal delta i Ungdomsrådets møter. Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan berøre barn og unges interesser.

Den politiske representanten skal være fast utvalgsmedlem i Kommunestyret, men trenger ikke å være del av kommunens planutvalg.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i samsvar med kulturminneloven. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner på land og i sjø være avklart med kulturminnemyndigheten. Saker av prinsipiell karakter som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes kulturminnemyndigheten for avklaring.

Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer skal tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. Kulturminnemyndigheten skal uttale seg om alle tiltak innenfor verneverdige kulturmiljøer.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner avnasjonal og regional verdi, Regional plan for kulturmiljø og SEFRAK-registeret er viktige kilder til informasjon.

Estetikk og landskap

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i både ved planlegging og utførelse av enkelttiltak. I fortettingsprosjekter skal det særlig legges vekt på steds karakter og gode helhetsløsninger. Gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Der høy grad av fortetting gir brudd med eksisterende karakter skal prosjektet tilføre området nye kvaliteter.



Fortettingsprosjekter skal planlegges slik at de ikke er til hinder for gjennomføring av tilsvarende prosjekt i fremtiden.

Bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den er minst mulig eksponert. Den skal også underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning skal begrenses.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. Ved regulering kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt.

For å minske lysforurensning bør utebelysning holdes til et minimum. Overdreven belysning som er sjenerende for nærmiljøet, trafiksikkerhet eller hensynet til kulturlandskap bør unngås.

Rekreasjon og friluftsliv

Kartlagte områder for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas. Eksisterende turveier, stier, snarveier o.l. skal ivaretas og holdes åpne for allmenn ferdsel. Eventuelle områder eller strekninger som fjernes, skal erstattes.

Rekkefølgekrav

Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk og offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas til behandling. Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.

Dersom kommunen skal overta infrastruktur skal avtale om overtakelse foreligge før igangsettingstillatelse gis. Der private utbyggere bygger ut anlegg for vei, vann eller avløp som i henhold til reguleringsplan skal overtas av det offentlige, kan det inngås avtaler om overdragelse av justeringsrett fra utbygger til kommunen og avtaler om overdragelse av justeringsplikt fra utbygger til kommunen.

Med offentlig infrastruktur menes eksempelvis barnehage, skole, helsetjenester og friområder. Listen er ikke uttømmende.

Med teknisk infrastruktur menes eksempelvis veier, gang- og sykkelveier, renovasjon, trekkør for fiber og løsninger for vann, avløp og overvann. Listen er ikke uttømmende.

§ 1-5 Natur, miljø og klima

Vann og vassdrag

For alle byggeområder hvor sjø, vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vannets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for søknaden. For byggeområder ved sjø, vann og vassdrag, som ikke har god økologisk tilstand, skal det vurderes miljøforbedrende tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

Alle saker som kan gi virkninger for overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning. Der lukkede vassdrag berøres skal gjenåpning av vassdraget vurderes.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte for å ivareta leveområder for planter og dyr. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 6 meter. Innenfor vegetasjonsbeltet er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst eller bebyggelse. Begrenset rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.



Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med kommunen og berørte sektormyndigheter før oppstart. Tiltakshaver kan bli pålagt kostnadene for miljøforbedrende tiltak.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Byggehøyde langs sjø

Planlegging og utbygging skal skje slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Bebyggelse skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN2000). Naust, lagerbygninger ol. der konsekvensen er liten kan ha lavere gulvhøyde. I alle flomutsatte områder skal gulvhøyden ligge minst 0,5 meter over minimumskravet for den aktuelle sikkerhetsklassen, satt av NVE.

Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold. Det skal tilstrebes arealnøytralitet ved planlegging. Planlegging og utbygging skal foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes der det er grunn til å anta at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt. Områder med naturverdier av nasjonal eller vesentlig regional interesse skal bevares og ikke bygges ned.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på naturmangfoldet skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.

Vurderinger skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt i samsvar med naturmangfoldloven. Det skal beskrives hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, hvilke avbøtende og/eller kompenserende tiltak som skal gjennomføres.

Ved vurdering av naturmangfoldlovens § 8 skal kommunens dekningskart for naturtyper inngå. I tillegg til lokalkunnskap er Naturbasen og Artsdatabanken viktige kilder til kunnskap.

Myr og matjord

Myr er viktig overvannshåndtering og lagring av klimagasser. Tiltak som medfører negative virkninger på myrområder skal unngås.

Nye områder med dyrka eller dyrkbar jord tillates ikke omdisponert med mindre andre alternativer er vurdert og utredet, og området inngår i en reguleringsplan. For reguleringsplaner der dyrka eller dyrkbar jord berøres skal det utarbeides en matjordplan som beskriver et matjordregnskap og viser plan for erstatningsareal. Matjordplanen er viktig for å ivareta landbruksressursene på best mulig måte. Matjordplan skal legges ved når planforslag sendes inn til kommunen og skal følge reguleringsplanen på høring. Før igangsetting med anleggsarbeid for å flytte matjord skal Mattilsynet kontaktes, for å få informasjon om status for de ulike skadegjørere, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes for å unngå smitte.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på myr, skogbruk eller matjord skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.



Der større arealer med dyrka eller dyrkbar jord omdisponeres skal det tilstrebes at nytt jordbruksareal av tilsvarende størrelse etableres på ikke-dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer kan jordressursen brukes for å bedre jordsmonnet på allerede dyrka jord.

Masseuttak og deponi

Masseuttak som har volum over 1000 m³, areal over 1 daa. og/eller avviker fra eksisterende terrengnivå med mer enn 3 meter, skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan. Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand til bygging av vegger, er ikke tillatt.

For deponi og utfylling av areal over 1 daa., eller som avviker mer enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå, skal det utarbeides reguleringsplan.

Drift av masseuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven. Masseuttak over 500 m³ er meldepliktige etter mineralloven. Masseuttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.

Drift av deponi skal skje i henhold til bestemmelser i forurensningsloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven.

Massehåndtering

Planer og tiltak skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak som reduserer terrengbearbeiding og masseforflytning, samt legge til rette for ombruk av masser i planområdet eller andre prosjekter i nærheten. Disse tiltakene sikres gjennom relevante bestemmelser i plandokumentene. Alle overskuddsmasser som ikke kan gjenbrukes, regnes som næringsavfall og skal leveres godkjent deponi.

Forurensning i grunnen

Ingen tiltak som kan føre til helse- eller miljøskade som følge av forurensning i grunnen tillates. For tiltak og planlegging der det er mistanke om forurensning i grunnen må omfanget, betydningen og eventuelle konsekvenser kartlegges.

Der det er påvist forurensning i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriften. Miljøundersøkelser og tiltaksplan skal utarbeides av foretak med tilstrekkelig kompetanse innen miljøgeologi og grunnforurensning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før reguleringsplan eller tiltak kan godkjennes.

Støy, støv og annen forurensning

Ved all planlegging skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning i grunnen eller luft vurderes. De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for håndtering av forurensning i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplan og byggesak, herunder retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og retningslinje for behandling av luft i arealplanlegging T-1520. Ved planlegging eller etablering av støyende virksomhet og tiltak skal det dokumenteres at grenseverdier for omkringliggende bebyggelse overholdes.

Støyfølsom bebyggelse tillates ikke innenfor rød støysone. Anbefalte støygrenser angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 skal være ivaretatt ved reguleringsplan og søknad om tiltak. For etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal kompenserende tiltak utredes. Kompenserende tiltak skal sikres gjennom bestemmelser til reguleringsplan.

Alle boenheter som etableres i gul støysone skal ha en stille side med minimum ett soverom. Så langt det er praktisk mulig skal uteoppholdsareal plasseres på stille side som tilfredsstillende anbefalte støygrenser angitt i tabell 3 i retningslinje T-1442.



Klimagassregnskap

Det skal utarbeides klimagassregnskap ved større reguleringsplaner samt oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning.

Med boligblokk menes alle boliger som ikke defineres som småhus. Et klimagassregnskap er grunnlag for at tiltakshaver gjør gode klimavurderinger i planleggingen, og vil være et utgangspunkt for å drøfte løsninger med kommunen og myndighetene. Klimagassregnskapet vil sikre at nødvendige vurderinger av hensynet til klima blir gjennomført.

Flom, skred, ras og annen naturfare

Alle tiltak skal ha tilfredsstillende sikkerhet etter PBL med forskrifter. Tiltak innenfor kartlagte områder for naturfare kan ikke skje før de lokale forholdene er vurdert. Der faresoner ikke tidligere er kartlagt, skal NVEs aktsomhetskart legges til grunn. Hvis det gjennom undersøkelser påvises at tiltaket er utsatt, eller utsetter annen bebyggelse, for fare for flom, skred, ras og/eller annen naturfare, må nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Kommunen kan kreve grunnundersøkelser for tiltak under marin grense.

Mindre tiltak på bebygd eiendom, som normalt er unntatt søknadsplikt, kan gjennomføres uten søknad til kommunen selv om de ligger i aktsomhetsområde for naturfare, hvis ikke annet fremgår av kommuneplan eller reguleringsplan. Ved tilsyn skal tiltakshaver kunne dokumentere at sikkerheten er blitt vurdert.

§ 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Ved all utbygging i nærhet til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkoping, jf. PBL §§ 27-1 og 27-2. I særskilte tilfeller kan kommunen kreve tilkobling til privat avløpsledning. Kommunen kan kreve tilkobling til vann- og avløpsledning, offentlig og privat, for fritidsbebyggelse, jf. PBL § 30-6. All utbygging, både kommunal og privat, skal utføres i henhold til kommunens gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) og KS standard abonnementsvilkår for vann og avløp ved tidspunkt for utførelse.

Dersom det skal føres vann innendørs, installeres vanntanker over 25 liter eller etableres vannklosett, skal det foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven. Kravet omfatter også ved vesentlig utvidelse av eksisterende utslipp, utslipp av oljeholdig avløpsvann og påslipp av kjemikalier m.m. til offentlig ledningsnett. Utslipp skal ledes til resipient via godkjent rensinnretning med tilstrekkelig renskapasitet.

Utslipp av avløpsvann inntil 50 pe og utslipp av oljeholdig avløpsvann, skal utformes i henhold til kommunens lokale avløpsforskrift. Utslipp av sanitært avløpsvann over 50 pe og påslipp til offentlig ledningsnett skal utformes etter forurensningsforskriften.

I byggeforbudssoner kan etablering av mindre avløpsanlegg tillates under følgende forutsetninger:

- Etableringen medfører ikke negative konsekvenser for planformålet.
- Etableringen påvirker ikke hensikten med byggeforbudssonen.
- Anlegget ligger i hovedsak under bakken.
- Anleggsdeler i dagen skjules på en naturlig måte.
- Byggeprosessen påvirker ikke et større område enn det som er strengt nødvendig.
- Anlegget plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.



- Anlegget, herunder tilhørende overflateplanering og vegetasjonsetablering, påvirker ikke allmennhetens interesser på en negativ måte.
- Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
- Viktig landskap, biologisk mangfold og kulturminner blir ikke berørt.

I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Kravet om søknad i forbindelse med basseng er satt ut fra at rent vann er en begrenset ressurs i kommunen. Ved behandling av slike søknader skal vannansvarlig i kommunen skrive faglig uttalelse til saken.

Det skal tas særlig hensyn til infiltrasjonsarealer og nedstrømsarealer i plan- og byggesaker.

Ved tiltak lokalisert mindre enn 25 meter fra etablerte avløpsanlegg med infiltrasjon i grunnen, skal det vurderes om tiltaket kan påvirke grunnens evne til å rense avløpsvann. I områder med særlige interesser skal vurderingene også gjøres ved større avstander til nærmeste infiltrasjonsanlegg.

Heim kommune har ikke kapasitet til etablering av ordinære sprinkleranlegg i planperioden. Alternative anlegg må benyttes for bebyggelse med krav til denne typen slukkeanordninger. Brannkonsept skal vise at valgt alternativ gir tilfredsstillende brannsikkerhet. I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.

Overvannshåndtering

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes for all utbygging. Der annen løsning velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett, dreneringssystem for offentlig vei eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag uten gitt tillatelse. Tilkobling til kommunalt ledningsnett skal utføres etter kommunens gjeldende VA-norm.

For å redusere risiko for overvannsfloam skal naturlige flomveier sikres og om nødvendig forbedres. Ved beregning av vannmengde skal et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring legges til grunn.

Dreneringsarbeider skal ikke medføre risiko for at miljømål ikke blir nådd i vannforekomster nedstrøms som følge av redusert lavvannføring eller forurensning. Sumvirkning av inngrep i nedbørsfelt skal legges til grunn for vurderingen.

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

Blågrønn infrastruktur er naturbaserte løsninger som forebygger og reduserer skader ved flom, og er spesielt viktig i perioder med store mengder nedbør på kort tid. Kombinert med stier og turveier bidrar blågrønn infrastruktur også til å sikre naturverdier, naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.

Vei

Ved all utbygging i områder for bebyggelse og anlegg skal Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veiplanlegging. Kravet gjelder ikke internveier i områder for fritidsbebyggelse.

Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal veiens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.



For større samleveier gjelder dimensjoneringsklasse Sa1, for adkomstveger i boligfelt klasse A1. Kravet til stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det. I områder for fritidsbebyggelse skal det tilstrebes å oppnå tilsvarende standard.

Avfallshåndtering

Areal til renovasjonsløsninger skal løses på eget tomt eller fellesarealer avsatt til formålet.

Areal avsatt til avfallshåndtering bør legges i nærheten av offentlig vei og være lett tilgjengelig for henting av avfall. Avfallshåndtering bør ikke beslaglegge uteoppholdsareal eller infrastruktur. Der uteoppholdsareal blir beslaglagt bør erstatningsareal vurderes.

Generelt om parkering

Parkering skal løses på egen tomt eller 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. Hvis nødvendig kan deler av parkeringsanlegget ha fri høyde 2,1 meter. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i BYA med 18 m² pr plass.

Parkering for boliger

I tettstedsområde for Kyrksæterøra skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. I øvrige områder skal det etableres minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som garasje/carport. For denne type boligbebyggelse skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet for gjesteparkering, minst 2 biloppstillingsplasser.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver boenhet.

For spesielle typer boliger, eksempelvis eldreboliger, kan kravet til parkeringsplasser fravikes. Kravet om minimum 1,5 biloppstillingsplasser kan fravikes der det planlegges mindre boenheter.

Parkering for fritidsboliger

Der parkering løses på egen tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per fritidsbolig. Der parkering løses i felles parkeringsanlegg skal det etableres minst 1,5 plasser per fritidsbolig, med fremvisning av avtale om bruk av vei og parkering.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver fritidsbolig.

Parkering for publikumsrettet næringsvirksomhet

Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA næringsareal, minst 3 biloppstillingsplasser.

Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minst 1 plass. For publikumsbygg skal minst 2 plasser være reservert for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

Parkering for øvrig næringsvirksomhet

Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og bedriftens bilpark på egen eiendom.



Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader pr. 2 biler i bedriftens bilpark.

Gatelys

Ved all nyetablering og oppgradering/utskiftning av gatelys skal det monteres led-belysning. For gang- og sykkelveier skal gatelys med bevegelsessensor vurderes.

Energiløsninger

I alle reguleringsplaner for bebyggelse og større utbyggingsprosjekter skal mulighetene for bruk av fornybar energi eller energiproduksjon utredes.

Ved all planlegging av energikrevende næring og industri skal løsninger som nyttiggjør spillvarme og annen energi som normalt går tapt i produksjonen, utredes.

§ 1-7. Byggegrenser

Byggegrense mot vei

Tiltak skal plasseres minst 15 meter fra senterlinje på kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser, uavhengig av arealformål i plan, innenfor byggegrense mot kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti.

Langs fylkesvei eller europavei er byggegrensen satt av henholdsvis Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Ved tiltak innenfor byggegrense langs fylkesvei eller europavei må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser eller frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet BRA eller BYA på over 50 m². Tiltak må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien. Dette forutsetter at bygget plasseres med følgende avstand fra regulert veikant eller gjerdelinje:

- For plassering parallelt med veien: Minst 1,5 meter
- For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter

Byggegrense mot jordbruksareal

Tiltak skal plasseres minst 30 meter fra jordbruksareal. Tiltak kan plasseres nærmere jordbruksareal i områder med eksisterende tettbebyggelse.

Byggegrense mot jordbruksareal for Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF er 10 meter.

Byggegrense mot vann-, avløp- og fjernvarmeledninger og strømførende kabler

Tiltak skal plasseres minst 4 meter fra vann-, avløp- og fjernvarmeledninger. Trasé for høgspent jordkabel/luftlinje skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplan.

Byggegrense fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Byggegrense langs sjø

Tiltak på fastlandsområder og Valsøya skal plasseres utenfor byggegrense mot sjø vist i plankartet til kommuneplanens arealdel. Innenfor denne byggegrensen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn de som er beskrevet i avsnittet «Unntak fra byggegrenser» er ikke tillatt innenfor byggegrensen. I øvrige deler av kommunen gjelder det generelle forbudet i PBL § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense er vist i gjeldende reguleringsplan.



Byggegrense langs vassdrag

Tiltak og rundballer med fare for avrenning skal plasseres minst 50 meter fra vassdrag. For Søa og Haugaelva på Kyrksæterøra betegner friluftsmållet byggegrensen mot vassdragene.

Opparbeidede lagerplasser for rundballer, uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere vassdrag enn 50 meter.

Unntak fra byggegrenser

Der tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kultur- eller naturverdier, tillates følgende innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag:

- Nødvendige tiltak for landbruket (krav til landbruksfaglig behovsvurdering).

§ 1-8. Funksjonskrav

Universell utforming

Ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner skal det gjøres rede for universell utforming. For bebyggelse skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming, også for utearealer.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Minst 50 prosent av nye boenheter bør ha alle hovedfunksjoner i første etasje. Boenheter i høyere etasjer kan også anses som universelt utformet hvis de har heis.

Uteoppholdsareal

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle, hele året. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres med mindre det skaffes en fullgod erstatning. Uteoppholdsareal skal som hovedregel være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis.

I byggeområder med boligformål skal det på hver tomt settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Ikke overbygd del av terrasse og takterrasse kan regnes som uteoppholdsareal. Bebygd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (lydnivå over 55 dB(A)), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal. Kravet til uteoppholdsareal kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplasser

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder i nærheten. Ved planlegging av boligfelt skal det settes av minimum 250 m² til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50m² til lekeplass og/eller andre friområder. Lekeplasser skal som hovedregel være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis.

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, fremherskende vindretninger og annen helsefare.

Lekeplassene skal ferdigstilles før første brukstillatelse gis.



Kravet til lekeplasser kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplassene bør plasseres sentralt i planområdet og ha tilnærmet lik avstand fra alle boenheter. De bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² pr. boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m² pr. boenhet

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2-1. Sentrumsbebyggelse

Innenfor disse områdene tillates konsentrert boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, konsentrert næringsbebyggelse og idrettsanlegg.

Vesentlig arbeid eller tiltak som omfatter 2 frittliggende enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Næring eller offentlig og privat tjenesteytelse skal opprettholdes som bruksformål mot gate på gateplan i kvartalet Øragata (begge sider av veien) - Hasselveien – Kringleveien – Prinsengata.

§ 2-2. Områder for boligbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende boenheter uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye tiltak som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.
- Det gis ikke dispensasjon for bruksendring til fritidsformål.

Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Boligsosiale tiltak i regi av det offentlige kan tillates uten reguleringsplan der det er tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur. Det kan tillates flere boenheter og større utnyttelsesgrad av tomten for boligsosiale tiltak.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende



bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye tiltak som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Maks BYA for den enkelte tomt er 250 m² inkludert anneks, parkeringsareal og terrasse som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng.
- Tomtestørrelser for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.
- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

Begrensninger for antall frittiliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Naust

Områder rundt naust skal være åpne for fri ferdsel. Naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv. I områder avsatt til formålet kan naust utformet i henhold til gjeldende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen, tillates ved søknad selv om tiltaket ikke omfattes av reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For naust som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Oppføres i én etasje med lokalisering i strandkanten.
- Grunnflate på maks 40 m² BRA.
- Mønehøyde maks 3,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- Samlet dagslysflate for vinduer skal ikke overstige 3 prosent av BRA.
- Bruksendring til fritidsbolig eller bolig tillates ikke.
- Tillates ikke isolert og innvendig kledd.
- Platting rundt naust tillates ikke.
- Reflekterende takmateriale skal ikke benyttes. Solceller tillates.
- Naust skal ha åpning mot sjøen for å dra båt ut og inn av naustet.
- Terreng foran naust skal være egnet til å dra båt ut og inn av naustet.

Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 3 naust. Tomt til enkeltnaust bør ikke overstige 80 m². Forholdet lengde/bredde for enkeltnaust bør være i området 1,5 – 2,0.

Småbåthavn

Alle småbåthavner skal ha tilstrekkelig bakareal og avfallsplan. Småbåthavner med slipp eller kran skal ha tilstrekkelig areal for å sikkert klargjøre et mindre antall båter, og kunne snu kjøretøy med båthenger. Der det er båttopptrekk, oppstillingsplasser og/eller spyleplasser skal det utarbeides løsning som hindrer forurensning av grunn, sjø og/eller vassdrag. Det skal



utarbeides reguleringsplan for etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse* av eksisterende. Ved etablering av småbåthavn skal det utarbeides plan for avfallshåndtering. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

*Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser.

Vindkraft

Utbygging av vindkraft skal skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Det gis ikke tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene.

Vannkraftverk

Utbygging av vannkraft skal skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Utbygging av mindre vannkraftverk kan tillates uten reguleringsplan. Nødvendige tiltak for drift av eksisterende vannkraftverk kan tillates uten reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Deponi

Det kan ikke finne sted ny eller utvidet bruk til deponi, utover det som er gitt i eksisterende tillatelser, uten at området inngår i en reguleringsplan.

§ 2-5. Områder for råstoffutvinning

Det kan ikke finne sted ny eller utvidet bruk til råstoffutvinning, utover det som er gitt i eksisterende tillatelser, uten at området inngår i en reguleringsplan.

§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bygninger uten reguleringsplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Begrensninger for antall frittliggende bygninger uten reguleringsplan gjelder for hvert enkelt næringsområde. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere. Næringsområder med dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes entreprenør-, lager- og industrivirksomheter som generer mye trafikk.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.

§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål

I alle bebygde områder tillates mindre tiltak for nødvendig drift uten reguleringsplan. Ved vesentlig utbygging eller utvidelse av driften skal området inngå i reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsplan ved etablering av nye anlegg for fritids- og turismeformål. Der campingplasser anlegges på dyrkamark skal det i reguleringsplanen framgå hvordan området kan tilbakeføres til landbruksproduksjon ved opphør av campingplassen. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For campingplasser som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Varig bebyggelse kan oppføres i maksimalt 1 etasje, med maks mønehøyde 6 m.



- Fortelt i tre skal ikke ha være større enn 22 m² BYA. Bredden kan være inntil 3,5 m og lengden tilsvarende vognens lengde uten drag. Forteltet skal ikke overstige campingvognens høyde, men mønespiss kan være inntil 0,5 m høyere.
- Isolasjon i fortelt i tre kan ikke være brennbar.
- Platting utenfor fortelt i tre tillates bygd på inntil 15 m² BYA, med inntil 2,5 m bredde fra fortelt. Plattingen tillates inngjerdet med sprossegjerde inntil 90 cm høyt.
- Tett levegg tillates bygd ved den enkelte vognplass med inntil 1,8 m høyde og 5 m lengde.
- Fortelt og plattinger skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.
- Dersom campingvogn fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farge tilsvarer det øvrige spikerteltet.
- Utforming og fargevalg skal harmoniseres med campingvognene og bebyggelsen på stedet, og skal godkjennes av campingplasser.
- Grunnmur eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.

Fritids- og turistformål er utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter omfatter utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.

§ 2-8. Områder for idrettsanlegg

Ved alle eksisterende idrettsanlegg tillates mindre tiltak som fremmer formålet uten reguleringsplan. Ved etablering av nytt eller vesentlig utvidelse av eksisterende idrettsanlegg med tilhørende infrastruktur, skal området inngå i reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Støysonekart må utarbeides ved etablering av motorsportanlegg, skytebane og annen støyende idrettsaktivitet.

§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting

Ved alle eksisterende områder for tjenesteyting tillates mindre tiltak uten reguleringsplan. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Tjenesteyting er bygninger for teknisk infrastruktur, forsamlingslokaler, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, offentlig administrasjon m.m.

§ 2-10. Grav- og urnelund

Alle tiltak som er nødvendige for drift av gravplasser og urnelund, samt tilrettelegging for publikum er i tråd med formålet. Dette inkluderer tilstrekkelig med parkeringsarealer. Ved etablering av ny grav- og urnelund skal området inngå i reguleringsplan.

§ 2-11. Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

I området tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bolig- eller fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende



bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye bolig- eller fritidsboliger som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn hovedhuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig eller fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

For øvrig gjelder generelle bestemmelser for enten bolig eller fritidsbolig etter hva som blir søkt om i den enkelte sak. Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-12. Kombinerte bolig- og forretningsbebyggelse

På Enge ved Valsøyfjorden vil det være kombinert bolig- og forretningsbebyggelse. Dette omfatter både enkeltstående boliger og forretningsbygg og kombinerte bolig- og forretningsbygg. Det tillates ikke mer enn ett nytt frittstående bygg uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. For øvrig gjelder generelle bestemmelser for enten bolig eller fritidsbolig etter hva som blir søkt om i den enkelte sak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ligger traseer for teknisk infrastruktur som vann og avløp, elektrisitet, vei, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser m.m. Mindre omfattende tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Der det er benyttet spesifikke underformål i kartet skal det ikke tillates tiltak som hindrer bruk til underformålets intensjon.

§ 3-1. Havneområde

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan.

Ved etablering av nye havner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm.

§ 4. Grønnstruktur

Det skal prioriteres å bevare og videreutvikle eksisterende grønnstruktur med sammenhengende korridorer mellom bolig- og sentrumsområder, samt langs vassdrag. Trær og



annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal ivaretas. Der området er avsatt til et av underformålene for grønnstruktur, kan ikke tiltak og aktiviteter være i konflikt med underformålets intensjon.

§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

Områder som forvaltes i tråd med DN's handbok (30-2011) Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder. Dette omfatter:

- [Stammesøya og Ytterøya friluftslivsområde](#)
- [Magerøya friluftslivsområde](#) og «[fristrand](#)»
- [Røstøya friluftslivsområde](#)
- [Knarrbukta friluftslivsområde](#)

§ 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging åpen for allmennheten er tillatt. Veilederen «*Garden som ressurs: Bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan- og bygningsloven*» skal legges til grunn ved vurdering av om tiltak er i tråd med formålet. Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til andre formål er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Alternativ plassering av tiltaket skal vurderes dersom dyrka jord kan bli berørt av et tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det skal være høy terskel for å bygge ned dyrka jord hvis det finnes tilfredsstillende alternativer, også for landbruksbygninger. Ved søknad etter PBL skal det foreligge landbruksfaglig uttalelse med behovsvurderinger.

Oppføring av midlertidige konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates ved søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten. Midlertidige konstruksjoner skal bestå av stedegne materialer og enkelt demonteres etter endt bruk. Terrenginngrep, støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke.

Følgende anses å være i tråd med begrepet «stedbunden næring» og kan tillates ved søknad:

- Skogshytte/hvilebu på maks 15 m² BYA dersom det påvises behov for skogsdrift eller gjeting av husdyr.
- Permanent jakttårn eller posteringsbu på inntil 3 m² BYA. Overkant gulv for jakttårn skal ikke være mer enn 4 meter over bakken.

Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål bør kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.

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. Jakt og skogsdrift til eget bruk inngår i denne bestemmelsen i begrepet «stedbunden næring».

§ 5-1. Seterbebyggelse

I områder med seterbebyggelse er det tillatt å gjenoppføre tidligere bebyggelse, med følgende krav:



- Plassering skal være på eksisterende tufter og utforming skal samsvare med fremviste fotografier av tidligere bebyggelse.
- Ytterveggene skal være av stående panel eller tømmer, eller en kombinasjon av disse.
- Vindusflatene skal være oppdelt.
- Platting, gelender og utkragede bygningsdeler tillates ikke.
- Setervollene tillates ikke tilplantet.
- Kulturlandskapet bør vedlikeholdes.
- Seterbebyggelse kan ikke fradeles.
- Øvrig ny bebyggelse i området skal skje adskilt fra den opprinnelige seterbebyggelsen. Det skal tas hensyn til opprinnelig bebyggelse i utforming og plassering.

§ 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF

Leilighetsbygg og rekkehus kan ikke etableres i LNF-områder uten reguleringsplan. Dette ut fra at denne typen bebyggelse har flere boenheter (3+) og ofte bryter med den karakter (skala) og det omfang som er ønskelig i LNF-områder.

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF for ny bebyggelse skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn og lokaliseringkriteriene nedenfor. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Nye boligeiendommer bør ikke overstige 1 daa. Det kan tillates nye boligeiendommer inntil 2 daa, der arronderingsmessige hensyn tilsier det.

Følgende lokaliseringkriterier bør oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, i LNF-områder:

- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Ved oppføring av ny bolig i LNF-områder skal det dokumenteres sikker skolevei. Der det ikke er gangavstand til skolen skal det dokumenteres sikker vei til nærmeste bussholdeplass eller annen etablert ordning for skoleskyss.
- Bebyggelse, med tilhørende adkomstvei, skal ikke ligge på dyrka mark, større sammenhengende områder med dyrkbar mark, eller på annen måte medføre driftsmessige ulemper for landbruket.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi. Der det er nødvendig skal ny kartlegging av naturtyper gjennomføres.
- Det skal innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten før det gis tillatelse til tiltak på ubebygde eiendom, herunder også søknad om fradeling.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres. Ingen tiltak er tillatt i registrerte aktsomhetsområder for naturfare, med mindre tilfredsstillende sikkerhet kan dokumenteres.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig vei, teknisk infrastruktur og øvrige byggegrensers fastsatt i plan.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag. Adkomstvei kan ligge nærmere innsjøer og vassdrag.



- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 10 meter fra driftsbygning i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan ligge nærmere driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Ny bolig- og næringsbebyggelse bør plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur og etablerte lokalsamfunn. Adkomst til ny bolig- og næringsbebyggelse bør lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørslar fra offentlig veg.

Med næringsbebyggelse menes det her etablering av næringsvirksomhet som tilleggsnærings til tradisjonelt landbruk. Eksempelvis utleiehytter eller matservering. For etablering av denne type næringsvirksomhet kan eksisterende driftsveger i landbruket oppgraderes til bilveg, ved søknad.

Særskilte bestemmelser for nye livsstilseiendommer inntil 5 daa.

For fradeling av eiendommer inntil 5 daa., med hensikt å etablere livsstilseiendommer, skal det først utarbeides en reguleringsplan. Kommunestyret skal innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for slike reguleringsplaner. Det skal settes vilkår om boplikt ved behandling av konsesjon.

Slike eiendommer bør ikke lokaliseres i områder hvor landbruket kan få utfordringer med å drifte nødvendig areal til fôrproduksjon. Lokaliseringskriteriene for boligbebyggelse i LNF-områder skal være utgangspunkt for utvelgelse av areal til denne type bebyggelse. I reguleringsplan skal dyrka og dyrkbar mark ligge som LNF-formål, boligbebyggelsen skal ha boligformål.

§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF for ny fritidsbebyggelse skal det legges særlig vekt på lokaliseringkriteriene nedenfor. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Ny fritidsbebyggelse bør lokaliseres i nærheten av etablerte områder for fritidsbebyggelse.

Følgende lokaliseringkriterier bør oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende fritidsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny fritidsbebyggelse, i LNF-områder:

- Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur.
- Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres til eksisterende lovlige avkjørslar fra offentlig veg.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig veg.
- Nye fritidseiendommer skal ikke overstige 1 daa.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Bebyggelse skal ikke ligge på dyrka eller dyrkbar mark.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i friluft-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi. Der det er nødvendig skal ny kartlegging av naturtyper gjennomføres.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan



ligge nærmere innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Særskilte bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse med enkel standard

Søknad om fritidsbebyggelse med enkel standard* kan tillates selv om søknaden ikke oppfyller alle lokaliseringskriteriene for adkomst og infrastruktur. I tillegg til ovennevnte lokaliseringskriterier, gjelder følgende kriterier for fritidsbebyggelse med enkel standard:

- Øvrige byggegrenser i kommuneplanen.
- Ny adkomstvei skal ikke etableres.
- Ny fritidsbebyggelse skal ikke være over 70 m² BRA.
- Samlet BRA på eiendommen skal ikke overstige 90 m² BRA.
- Ny fritidseiendom skal ikke være større enn 500 m².
- Ny bebyggelse skal lokaliseres i områder med lignende bebyggelse.
- Begrensninger på motorferdsel i utmark gjelder.

*Med «enkel standard» menes det at eiendommen ikke skal ha innlagt vann, avløp eller strøm via nettilknytning.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder

Alle tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven, og eventuelt forurensningsloven. Ved tiltak i sjø skal kulturminnemyndigheten uttale seg om eventuelle undersjøiske kulturminner, med mindre forholdet til kulturminner er avklart gjennom reguleringsplan.

Der området ikke er avsatt til et av underformålene for sjøområder kan ikke tiltak og aktiviteter være i konflikt med ferdsel, friluftsliv, natur, fiskeriinteresser eller forringe områdets kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

§ 6-2. Farled

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for større fartøy som ferdes på sjøen er ikke tillatt, uavhengig av arealformål i plan.

§ 6-3. Ferdsel

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for fritidsbåter som ferdes på sjøen er ikke tillatt.

§ 6-4. Område for fiske

I områder med arealformål fiske er kun aktiviteter som legger til rette for bruk av området til fiskeformål tillatt. Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur på bunn som kabler, fortøyninger o.l. ved alle aktiviteter.



§ 6-5. Akvakultur

Alle søknader om nyanlegg eller vesentlig endring av eksisterende anlegg må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

Alle nye akvakulturanlegg i sjø som etableres bør tilknyttes landstrøm. Dette gjelder også eksisterende anlegg som gjennomgår ny ordinær konsesjonsbehandling.

Akvakultur omfatter alle typer oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende. Det forutsettes at anleggene sine opphalertau skal trekkes inn til anlegget sine rammefortøyninger og at fortøyingsblåser skal være trukket nærmest mulig inn til anlegget. Dette av hensyn til generell ferdsel og sikkerhet, samt for å redusere arealet som anleggene legger beslag på.

§ 6-6. Småbåthavn

I områder avsatt til småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates. Hvis tiltak i sjø bare innebærer reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper eller mudring for vedlikehold, kan dette tillates uten at området inngår i reguleringsplan. Dette forutsetter at forholdet til annet lovverk er avklart. Det skal utarbeides reguleringsplan hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, for eksempel molo med steinmasser eller ny mudring i sjø. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For nye småbåthavner, og vesentlig utvidelse* av eksisterende småbåthavner, skal det utarbeides reguleringsplan. I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse. Disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften kan ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ved etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm, minimum ved én av gjesteplassene.

*Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser.

§ 6-7. Havneområde i sjø

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for manøvrering av fartøy som skal legge til havn er ikke tillatt.

§ 6-8. Naturområde i sjø

Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 6-9. Friluftsområde i sjø

Tiltak som legger til rette for friluftsliv og allmenhetens bruk av området kan tillates. Tiltak og aktiviteter som kan forringe områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

§ 6-10. Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften og kommuneplanens bestemmelser til sikringssonen.



§ 7. Hensynssoner

§ 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann, herunder også nedbørsfelt til de private drikkevannskildene Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjønnavatnet

Der det er inngått privatrettslige klausuleringsavtaler med grunneier, og de privatrettslige avtalene er strengere enn bestemmelsene i kommuneplan, gjelder bestemmelsene i disse avtalene framfor bestemmelsene i kommuneplan.

Drikkevannet i Heim skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen.

Vegetasjon langs eksisterende vassdrag skal opprettholdes i henhold til vannressursloven, PBL, landbrukslovgivningen og øvrige bestemmelser i kommuneplanen.

Landbruksaktivitet:

- For alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal kravene vedrørende vannbeskyttelse i Norsk PEFC skogstandard følges.
- Skogeier, eller den som handler på skogeier sin vegne, skal skriftlig melde fra om alle avskjæringsgrøfter, grøfterensking, hogst for salg til industrielt formål og andre tiltak som kan medføre avrenning til vannkilden. Denne meldingen skal være kommunen i hende så tidlig som mulig, og senest tre uker før iverksetting av planlagte tiltak, jf. skogbrukslova. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelige hensyn som ivaretar drikkevannshensynet, jf. Norsk PEFC skogstandard. Kommunen vil med bakgrunn i meldingen drive veiledning og vurdere om det i særskilte tilfeller skal gjennomføres forebyggende tiltak, jf. skogbrukslova. Forebyggende tiltak kan være utvidelse av kantsone, etablering av fangdammer/sedimenteringsbasseng e.l.

Kommunens saksbehandling og tilsyn:

- For alle søknadspåtlige tiltak etter PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket. Mattilsynet skal være høringspart for alle dispensasjoner, jf. PBL § 19-1. Innenfor sikringssonen kan det eksistere privatrettslige klausuleringsavtaler mellom det enkelte vannverk og grunneierne i området. Det er det enkelte vannverks plikt til å følge opp disse avtalene, og bekjentgjøre overfor kommunen hvis omsøkte tiltak ligger innenfor slik klausulert område.
- Områdene innenfor sikringssoner drikkevann bør prioriteres for tilskuddsordninger som er egnet til å bidra til redusert forurensningsfare og bedret vannmiljø.
- I sikringssonen skal kommunen utføre økt grad av tilsyn i medhold av PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen.

Oljeprodukter og kjemikalier:

- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av drikkevannet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Innenfor sikringssonen er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker.



Særskilte bestemmelser for sikringssonene Langvatnet, Staursetsetervatnet og Oternesvatnet (og Stormorrvatnet, om Rovatnet ikke bygges ut som vannkilde)

Lagring av drivstoff:

- Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 40 liter drivstoff per eiendom innenfor sikringssonen.

Landbruksaktivitet:

- Det tillates ikke nydyrking innenfor sikringssonen.

Motorferdsel:

- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på vannkilden, også på islagt vann. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder også på vann som har direkte avrenning til drikkevannskilden og som ligger innenfor sikringssonen.
- Der det er gitt tillatelse til motorisert ferdsel med snøskuter, tillates det rundt kilden kun strengt nødvendig kjøring langs skogsvei eller annen trasé godkjent av kommunen.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det tillates ikke nybygg eller utvidelse av boliger, fritidsboliger, næringsbygg eller landbruksaktivitet som gir vesentlig økt aktivitet i sikringssonen. Tilbygg i form av soverom, stue, platting e.l. kan tillates.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann.
- Det tillates ikke etablering av spredt avløp innenfor sikringssonen, og det gis ikke utslippstillatelser innenfor sikringssonen.
- Fritidsboliger som ligger innenfor 100 meter fra vannkilden skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av kommunen.

Forbud mot tilretteleggingstiltak som gir vesentlig økt aktivitet i hensynssonen:

- I hensynssonen er ikke tillatt å arrangere sportsstevner eller andre arrangement som samler store folkemengder. Dette gjelder ikke tiltak som merking av turstier for allmennheten e.l.
- Innenfor 100 meter fra selve drikkevannskilden er det ikke tillatt å gjennomføre tilretteleggingstiltak for camping-, telt- eller grillplasser for allmennheten.

Restriksjoner innenfor 50 meter fra vannkant til selve drikkevannskilden:

- Hund skal holdes i bånd, og avføring fra hund skal samles opp og bringes ut av området.

Bading og vannsport:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt i Oternesvatnet, Langvatnet, Staursetsetervatnet og Staursetelva (innenfor hensynssonen).

Særskilte bestemmelser for sikringssone Rovatnet

Lagring av drivstoff:

- Det er forbudt å lagre drivstoff i nedgravde tanker. Det tillates å oppbevare inntil 3500 liter per drivstofftank innenfor hensynssonen. Tanker skal være lett tilgjengelige for inspeksjon. Alle lagringstanker over 40 liter skal plasseres slik at lekkasjer fanges opp i tett kar som er dimensjonert slik at det kan fange opp alt innhold i lagringstanken.

Landbruksaktivitet:

- Nydyrking i sikringssonen kan tillates. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at nydyrkingen gjennom avbøtende eller kompenserende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvaliteten på lang sikt, og at risiko for



akutt forurensning ikke økes vesentlig. Som vilkår for nydyrking kan det stilles krav om for eksempel håndtering av avrenning, etablering av fangdammer e.l., jf. forskrift om nydyrking § 4.

- Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp i forbindelse med nydyrking.
- Gjødsling kan gjennomføres i henhold til landbrukslovgivningen, herunder forskrift om organisk gjødsel.

Motorferdsel:

- Det er ikke tillatt å benytte kjøretøy over ATV størrelse på islagt drikkevannskilde.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det kan tillates etablering av ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor sikringssonen. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at bebyggelsen gjennom avbøtende eller kompensierende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvalitet på lang sikt, og at risiko for akutt forurensning ikke økes vesentlig. Risikovurderingen skal omfatte hele livsløpet til tiltaket, herunder byggeperiode, drift og avvikling.
- I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en egen HMS-plan som beskriver rutiner og tiltak som forhindrer eventuelle utslipp og avrenning av olje og annen forurensning under byggeperioden.
- Vilkår for byggetillatelse skal være at overvann infiltreres på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til egen eiendom, og at det ikke tillates overvann punktutslipp direkte til vannkilden eller vassdrag som drenerer direkte til drikkevannskilden.
- Utslipp fra bebyggelse skal føres til godkjent utslippsløsning som ikke gir bakterieutslipp til drikkevannskilden. Det skal settes vilkår om at eiendommen tilknyttes kommunalt avløpsanlegg der det er etablert i området, eller hvis det etableres på et senere tidspunkt. Utslippsløsning skal være på plass før brukstillatelse gis. Godkjenning av avløpsløsninger skal være i henhold til avløpsplan for Rovatnet.

For nye/endrede landbruksbygninger:

- Det skal opparbeides tilfredsstillende areal for lagring av grovfôr/rundball både til nytt og gammelt fjøs, jf. retningslinjene for slik lagring i kommuneplanens arealdel og landbrukslovgivningen.
- Håndtering og lagring av organisk gjødsel skal skje i henhold til gjødsselforskriften og øvrig landbrukslovgivning. Pumping av gjødsel skal utføres på en slik måte at avrenning til bekk/vassdrag hindres.

Særskilte bestemmelser gjeldende i sikringssonene for Vennastranda og Fjærlia

Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø

I hensynssoner for viktige kulturverdier og kulturmiljø skal områdets særpregede miljø søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene blir ivaretatt.

§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven

Områder som er båndlagt etter naturvernloven hvor inngrep som strider med forskrift for området ikke er tillatt. I Heim kommune omfatter dette:

- Vinnstormyra naturreservat



- Røstøya naturreservat
- Rennsjølia naturreservat
- Grønkjølen naturreservat
- Stokkjølen naturreservat
- Reitvågen naturreservat
- Rødmyra naturreservat
- Kallset naturreservat

§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven

Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme automatisk fredede kulturminner er ikke tillatt uten gitt tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 7-5. Faresone høyspenning

Ved etablering av bygginger eller uteområder beregnet for varig opphold innenfor faresone høyspenning skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering eller utvidelse av høyspentanlegg/transformatorstasjoner i nærheten av eksisterende bebyggelse eller uteområder beregnet for varig opphold. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 7-6. Faresoner ras, skred, flom, radon og annen naturfare

For hensynssonene H310 og H320 gjelder bestemmelsen for flom, skred, ras og annen naturfare i § 1-5. Hensynssoner for flom og skred i bratt terreng er angitt i «Temakart flomfare» og «Temakart ras- og skredfare», dato (29.06.2023).

§ 7-7. Faresone kvikkleire

I hensynssone H310_1 er ingen tiltak etter PBL, som krever grunnarbeid/terrenginngrep, tillatt uten søknad. Dette innebærer også tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, jf. PBL § 20-5. Ved søknad skal sikkerhet mot kvikkleireskred dokumenteres.

§ 7-8. Faresone skytebane

Innenfor faresone for skytebane kan det ikke tillates bebyggelse eller annen aktivitet som er til hinder for den primære aktiviteten som skal utøves i området.

Før det tillates bygge- og anleggstiltak innenfor faresone skytebane, må det foretas en vurdering av støy og sikkerhet fra aktiviteten på skytebanen. Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsonen kan kun tillates dersom søker kan dokumentere tilfredsstillende støyforhold og tilstrekkelig sikkerhet.

§ 7-9. Hensynssone støy

Både gul og rød støysone er inkludert i hensynssone for støy. For tiltak som berøres av hensynssone for støy henvises det til § 1-5 underpunkt *Støy, støv og annen forurensning*.



§ 7-10. Sikringszone fortøyninger for akvakulturanlegg

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillates. Tiltak og aktiviteter som kan medføre skade på fortøyninger for akvakulturanlegg er ikke tillatt



Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune

Følgende reguleringsplaner er vist med detaljeringszone i kommuneplanens arealdel:

| PlanID | Plannavn |
|-------------|---|
| 15711996002 | Røe industriområde |
| 15712003001 | Betna |
| 15712004003 | Furukammen boligfelt |
| 15712004005 | Halsa motorsportsenter |
| 15712004007 | Gjengstøbugta hytteområde |
| 15712004010 | Strand hytteområde |
| 15712004011 | Strandvågen 39/2 |
| 15712005002 | Boligområde Henna |
| 15712006002 | Stokke 120/15 |
| 15712007002 | Englia 115/1 |
| 15712007003 | Engdal hyttefelt 126/2 |
| 15712007005 | Valsøya 109/6 |
| 15712007006 | Fossdalen |
| 15712008001 | Reiselivsanlegg på 114/103 i Valsøybotn |
| 15712008002 | Enerhaugen hyttefelt - Henna |
| 15712008004 | Konferansesenter på deler av 117/3 i Halsvika |
| 15712008006 | Geilneset 17/5 |
| 15712009001 | Valsøytunet |
| 15712009002 | Hytteområde på 18/1 - Smørøyet |
| 15712009004 | Rodal Småbåthavn |
| 15712011002 | Hyttefelt på Rognskog |
| 15712012003 | Kjøløya |
| 15712013001 | Utvidelse av Trøa |
| 15712014001 | Stokkjølen steinbrudd |
| 15712015003 | Storvika Hyttegrend |
| 15712016003 | Betten-nesset |
| 15712016004 | Otnes - Detaljregulerings for bryggerhus |
| 15712018001 | Rendal Tømmerkai |
| 15712019002 | Lerøy Aakvik Rogn og Stamfisk AS |
| 16121991001 | Sødal steinbrudd |
| 16121994001 | Vaagan hytteområde |
| 16121996003 | Rapet |
| 16121999001 | Gang- og sykkelveg Bugen/Køra |
| 16122000002 | Taftøy industriområde |
| 16122001003 | Huslia |
| 16122001004 | Asplisetra Dyrbendlivatnet (2001) |
| 16122002001 | Oppsal |
| 16122002002 | Vinddalstjønnna |
| 16122002003 | Snekvik |
| 16122002006 | Totland gnr.46 bnr.45 |



| | |
|-------------|--|
| 16122003001 | Årføret gnr.35 bnr.5 |
| 16122004001 | Taftøy Næringspark |
| 16122005001 | Oldervika |
| 16122005002 | Stamnesdalen |
| 16122005003 | Heimsjøvågen gnr 32 bnr 3 |
| 16122006001 | Fjellsenden (2006) |
| 16122006002 | Bukta (2006) |
| 16122006004 | Vedberget |
| 16122006006 | Vinje kirke |
| 16122007001 | Kvervosen |
| 16122007002 | Reguleringsplan for eiendommen Gnr.46/Bnr.32 hella |
| 16122007003 | Lillevik/Tverrvekkhaugen |
| 16122007004 | Småbukta |
| 16122008002 | Stavnesli |
| 16122008003 | Vessesetra og Kattuggelloftet |
| 16122009001 | Hemne Kirkegård |
| 16122009002 | Avlesbugen |
| 16122009004 | Fagervika |
| 16122009005 | Heimsjøhaugen |
| 16122009007 | Vervet |
| 16122009008 | Skoglund |
| 16122009009 | Storhallaren |
| 16122009010 | Del av Reguleringsplan for Kvervosen |
| 16122010001 | Taftøy hytteområde |
| 16122010002 | Ytre Leirvik |
| 16122010005 | Kåsen og Seterhaugen |
| 16122010007 | Nesvatnet boligfelt |
| 16122010008 | Årførstranda, del av gnr 35, bnr 15 |
| 16122010009 | Reguleringsplan for eiendommen gnr. 127, bnr. 2 m. |
| 16122011001 | FV680 - Rovatnet - kurveutbedringer |
| 16122011002 | Stamnestrøa |
| 16122013004 | Bugen verft |
| 16122014002 | Strandpromenaden |
| 16122015004 | Aae grustak |
| 16122016002 | Tunbakken |
| 16122016004 | Aqua Gen AS |
| 16122017003 | Vollanekra |
| 16122017004 | Lerøy Midt - Belsvika |
| 16122017005 | Wesselekra |
| 2020002 | Skograndstien |
| 2020004 | Sørvågen hyttefelt |
| 2021002 | Utbyggingsområde ved E39 Klettelva |
| 50112016003 | Dalemskjølen masseuttak |
| 50112017002 | Kynnsvikbugen |
| 50112019002 | Alstad pukk |



| | |
|-------------|---|
| 50112019004 | Haukvik Vest |
| 50122006002 | Selnes gnr 94 bnr 1 og 3 |
| 50122009003 | Berdal (2001) |
| 50122009009 | Skårild, Masseuttak og skifterbrudd, gnr. 89 bnr. |
| 50122019001 | Smoltfiskanlegget Skårilla gnr. 89 bnr. 3 fnr. 1 m. |

Følgende reguleringsplaner er ikke vist med detaljeringszone i kommuneplanens arealdel:

| PlanID | Plannavn |
|--------------|--|
| 157119740002 | Saltbuneset boligfelt |
| 157119760002 | Fjærvika hyttefelt I |
| 157119760003 | Rabben hyttefelt |
| 157119770001 | Kippervika hyttefelt |
| 157119780001 | Engdal boligfelt |
| 157119780002 | Liabø I |
| 157119790001 | Halsahagen boligfelt |
| 157119790002 | Våglandshaugan |
| 157119790003 | Knarrbukta hytteområde |
| 157119800001 | Fjellet |
| 157119810001 | Hjeldnes boligfelt |
| 157119810003 | Hytter i område ved Reinslivatnet |
| 157119820001 | Kleivset industriområde |
| 157119820003 | Haugan boligfelt |
| 157119830002 | Valsøybotn Øst |
| 157119840001 | Valsøybotn Vest |
| 157119840003 | Otneselva hyttefelt |
| 157119840004 | Hytteområde kaldbergnaustan |
| 157119850001 | Fjærvika hyttefelt II |
| 157119850003 | Industriområde Fættan |
| 157119870001 | Geilen hytteområde |
| 157119870002 | Landvegen industriområde |
| 157119870003 | Fjærli boligfelt II |
| 157119870004 | Gang-/sykkelveg Halså FK – Åssletta |
| 157119870005 | Trøa |
| 157119870006 | Litllia hytteområde |
| 157119880001 | Halsanaustan |
| 157119900001 | Haltbakk hyttefelt |
| 157119900002 | RV71 Veg- og brusaband Valsøya, Parsell Helstholmen-Stokke |
| 157119910001 | Vågland industriområde |
| 157119910002 | Liabø III og II |
| 157119910003 | Einen Hyttefelt |
| 157119920001 | Korsnes hyttefelt |
| 157119920003 | Rånnavatnet hyttefelt |
| 157119920004 | RV71 Veg- og brusaband Valsøya, Parsell Hestnes-Hestholmen |
| 157119940001 | Reg. plan Otnesbugta |



| | |
|--------------|---|
| 157119960001 | Halsanaustan industriområde |
| 157119970002 | Fjelltak Stavråa |
| 157120010001 | E39 Betna |
| 157120010002 | Boligtomter i Kalvtrøa på Valsøya |
| 157120020002 | E39 Renndalen - Sør-Trøndelag gr. |
| 157120030002 | Reguleringsplan for Haltbakken bustadsområde i Valsøybotn |
| 157120030003 | Klevset hytteområde 22/2 |
| 157120040002 | Stokkjølen steinbrudd |
| 157120050001 | E39 Betna - Gjengstøa |
| 157120070001 | Reguleringsplan for gnr/bnr 122/41 |
| 157120080007 | E39 ved Renndalen |
| 157120090003 | Hytteområde 38/3 Skålvik |
| 157120100001 | E39 Leirvika - Rendalen |
| 157120100002 | E39 Stokkjølen - Renndalen |
| 157120120002 | Rendal fergekai |
| 157120130002 | Halsa fergekai |
| 157120140003 | E39 Klettelva - Otneselva |
| 157120140004 | E39 Otneselva - Hestnes |
| 157120160001 | E39 Betna - Klettelva |
| 16121962001 | Skeiet |
| 16121966001 | Eiendommen Spjøtvold |
| 16121966002 | Reguleringsplan Haugen |
| 16121968001 | Bugen 1 (1969) |
| 16121970001 | Reguleringsplan Haugen Skogrand |
| 16121971001 | Boligområde Vinje gård |
| 16121971002 | Støa |
| 16121975001 | Vitsøøra |
| 16121976001 | Taftø strandplan |
| 16121976002 | Stammesbugen strandplan |
| 16121978001 | Strandplan Årføret 1 |
| 16121978002 | Strandplan for Bjørkneset |
| 16121978003 | Strandplan Kvervosen |
| 16121979001 | Reguleringsplan Haugen Skogrand område Grendahus |
| 16121979002 | Hellandsjøberget |
| 16121980001 | Reguleringsplan Grøtnes |
| 16121981001 | Eide boligfelt |
| 16121981002 | Bugen 2 (1982) |
| 16121982001 | Heimsjøen boligfelt |
| 16121982002 | Gjengstø boligfelt |
| 16121984001 | Løvbukta hytteområde |
| 16121985001 | Belsvik hytteområde |
| 16121986001 | Storøya |
| 16121986002 | Skogrand |
| 16121987001 | Sagneset boligfelt |
| 16121988001 | Sperillneset hytteområde |



| | |
|-------------|--|
| 16121989001 | Heimsvågen ytre gnr 31 bnr 9 |
| 16121990001 | Belsvik II hytteområde |
| 16121991002 | Grindbakken |
| 16121992001 | Ytterheimsvågen gnr.32 bnr.2 |
| 16121992002 | Vollan gård (1992) |
| 16121993001 | Kårøyen hyttområde |
| 16121994002 | Gjengstø hytteområde |
| 16121995001 | Vessesetra og omkringliggende område |
| 16121995002 | Bugen 2 vestre |
| 16121996001 | Bjørkøylia boligfelt (1996) |
| 16121996004 | Stølan |
| 16121997001 | Skoletrøa |
| 16121997002 | Belsvik søndre gnr. 40 bnr. 1 |
| 16122001001 | Langstranda |
| 16122001002 | Tevatnet |
| 16122002004 | Vollan |
| 16122003002 | Bjørnslia/Høgberga |
| 16122003003 | Strand |
| 16122005004 | Støllia |
| 16122006003 | Heim kirkegård |
| 16122006005 | E39 Staurset MR-grense |
| 16122008001 | Stølan (Vesseseterveien) |
| 16122008004 | Mushaugsetra |
| 16122009003 | Gang- og sykkelveg Vinjeøra |
| 16122010003 | E39 Vinjeøra- Staurset |
| 16122011003 | Reguleringsplan E39 Vinjeøra- Haukvik vest |
| 16122012002 | Øragata 21 (2015) |
| 16122012004 | BELSVIK GNR,40 BNR,92 M.FL. |
| 16122013003 | Aqua Gen AS (2013) |
| 16122013005 | Reguleringsplan E39 Stormyra-Vinjeøra |
| 2021001 | E39 Stormyra-Barhalsen |
| 50112019003 | E39 Barhals-Staurset |
| 50121976001 | Strandplan Berdal (1977) |
| 50121977001 | Hyllberget boligfelt 1 |
| 50121985001 | Hyllberget boligfelt 2 |
| 50121995001 | Skårild hytteområde (1995) |
| 50122011001 | Forren, del av gnr 97 bnr 1 |



Heim kommune

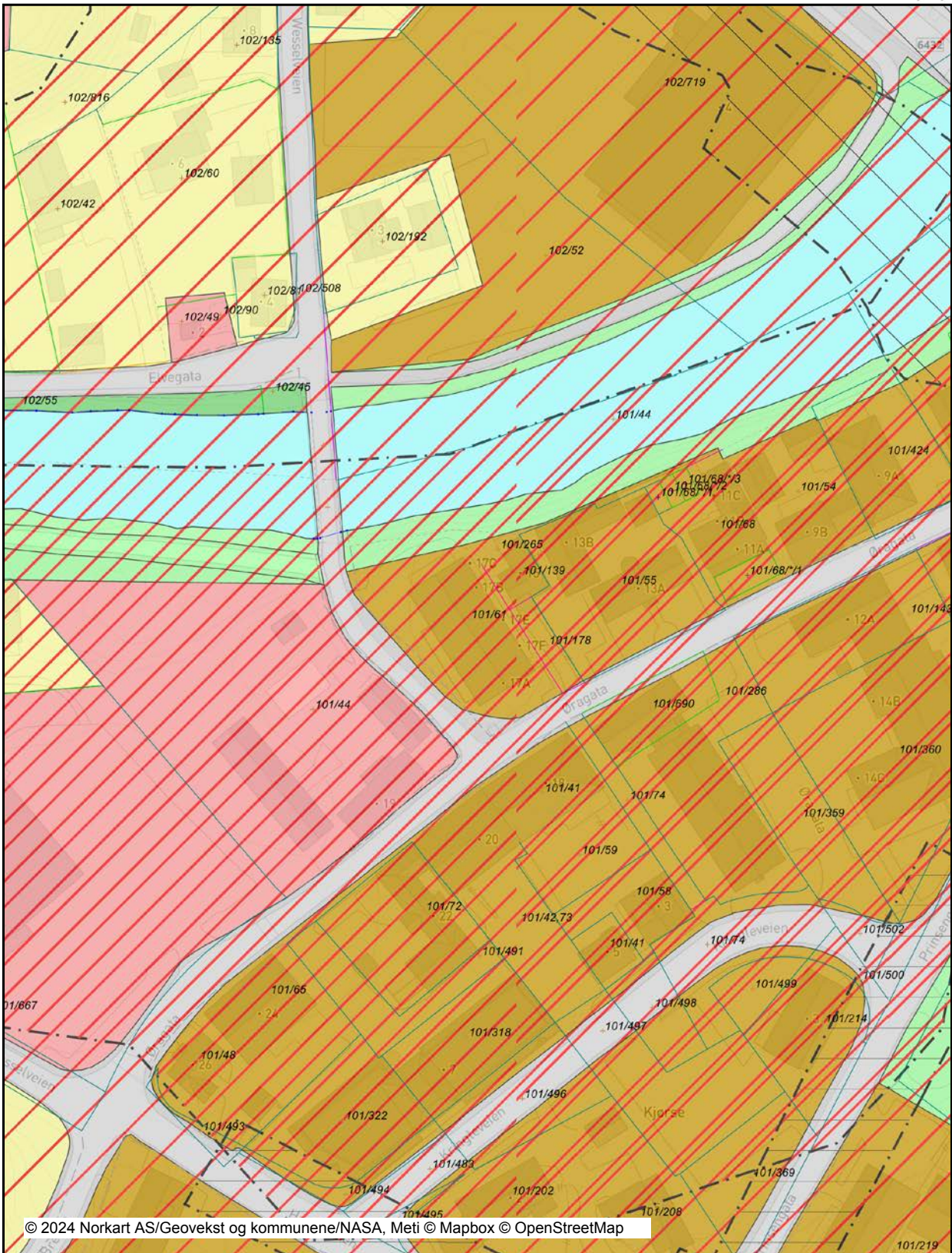


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.12.2024

Målestokk: 1:1000































Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

| | |
|---|--|
|  | Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11) |
|  | Boligbebyggelse - nåværende |
|  | Sentrumsformål - nåværende |
|  | Tjenesteyting - nåværende |
| <i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i> | |
|  | Veg - nåværende |
| <i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)</i> | |
|  | Naturområde - fremtidig |
|  | Turdrag - nåværende |
|  | Friområde - nåværende |
| <i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftformål s.</i> | |
|  | LNFR-areal - nåværende |
| <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB</i> | |
|  | Naturområde vann - nåværende |
| <i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i> | |
|  | Faresone - Ras- og skredfare |
|  | Faresone - Flomfare |
|  | Støysone - Rød sone iht. T-1442 |
|  | Støysone - Gul sone iht. T-1442 |
|  | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i> | |
|  | Faresone grense |
|  | Støysonegrense |
|  | Detaljeringsgrense |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> | |
|  | Planområde |
|  | Grense for arealformål |
| <i>Matrikkelkart</i> | |
|  | Grunneiendom |
|  | Seksjon |
|  | Hjelpelinje veg |
|  | Hjelpelinje fiktiv |
|  | Hjelpelinje vannkant |
|  | Grense <= 10 cm |
|  | Grense <= 30 cm |
|  | Grense < 200 cm |
|  | Grense < 500 cm |
|  | Grense >= 500 cm |

AKTIV EIENDOMSMEGLING ORKDAL
ORKDALSVEGEN 84
7300 ORKANGER



Kartverket



Saksbehandler: Ingvild By
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2367498

Deres ref.:
57-14-0083

Dato:
22.09.2014

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 839593 **Registrert:** 14.10.2011 **Rettsstiftelse:** Seksjonering

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------|------|------|------|------|
| 1612 Hemne | 101 | 61 | 0 | 1 |

- Dokumentet følger vedlagt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing



Rett kopi bekreftes

Edvinndalen

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601134251
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
940158893

Navn
HEMNE KOMMUNE

Adresse

TRONDHEIMSVEIEN 1, 7200 KYRKSÆTERØRA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
979996616

Navn
HEMNE EIENDOMSUTVIKLING AS

Bruksenhet

Ørøg 9, 7200 KYRKSÆTERØRA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1612

Gnr
101

Bnr
61

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samsettnrk 69 / 733 | Formålskode Boligseksjon | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1612 | 101 | 61 | 0 | 1 | 69 / 733 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 1612 | 101 | 61 | 0 | 2 | 277 / 733 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 1612 | 101 | 61 | 0 | 3 | 120 / 733 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 1612 | 101 | 61 | 0 | 4 | 66 / 733 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 1612 | 101 | 61 | 0 | 5 | 100 / 733 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 1612 | 101 | 61 | 0 | 6 | 101 / 733 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 839593 Tinglyst: 14.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



HEMNE KOMMUNE
Fettnisk, Landbruk, Miljø
7200 Kyrksæterøra

Edvinndalen

Nullstilt skjemaet før du lukker det.

Begjæring 1) om:

Skjemaet returneres til:

Returneres til:
 Underorg.nr. 093 533 071
 Eiendomsmegler i Midt-Norge AS
 Postboks 252, 7301 Oppdalsvei

Oppdeling i eierskjesjoner
 Reseksjonering

| 1. Elendommen | | | | Gr. | Bnr. | Festlav | Saksjonsnr. |
|---------------|--------------|--|--|-----|------|---------|-------------|
| Kommunenr. | Kommunaltavn | | | | | | |
| 1612 | HEMNE | | | 61 | 61 | | |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| Fidejæsernr. | Org.nr. (11/0 eller 7) | Navn |
| | 979 976 616 | HEMNE EIGENDOMSUTVIKLING AS |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|--------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|--------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|--------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|
| S. nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk-teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ | S. nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk-teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ | S. nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk-teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ | S. nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk-teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ |
| 1 | | 69 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | |
| 2 | B | 273 | | 14 | | | | 36 | | | | 38 | | | |
| 3 | B | 120 | | 15 | | | | 37 | | | | 39 | | | |
| 4 | B | 66 | | 16 | | | | 38 | | | | 40 | | | |
| 5 | B | 100 | | 17 | | | | 39 | | | | 41 | | | |
| 6 | B | 01 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | |

Elendommen begjæres oppdelt i aksjesjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Bum tellere 0 = nevner: **733**

Dato: 25/7-11
 Partens underskrift: Roger Jacobsen

Kan tinglyses
 Eiendomsmegler i Midt-Norge AS



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor bygghattolise er gilt.
eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter brukenheter som er ferdig utbygd.
- b) seksjoneringen omfatter alle brukenheter i eiendommen.
- c) Inndelingen i brukenheter gir en formålsjænlign avgrensning av de enkelte brukenheter.
- d) brukenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) Ingen brukenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre brukenheter i eiendommen, eller deler som eller bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) hver brukenhet hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av brukenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
boligseksjonen er en frilidsbolig,
eller
alle boligene inngår i en sameieksjon bolig.
- i) det er fastslått vedtakler (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for brukenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtakler (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra pantlaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefello/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefello/
registrert partner hvis samlebruken reduseres)

2 Orkdal 15/7-10 2 Roger Kjørsvik



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁹⁾

Undertegnede erklærer at

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
 eller
 Styret erklærer at samsøkningsprosjektet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og vedlagt ⁹⁾
 Tillatelsen er innleidd nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. Bnr. Fnr. Snr

101 61

Sted og dato

Stempel og underskrift

Kyrksæterøra 3/10-2011




Hemne kommune

HEMNE KOMMUNE
 Teknisk, Landbruk, Miljø
 7200 Kyrksæterøra
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, alluasjonssplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fallet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samsøkningsseksjon bolig, BN = samsøkningsseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samsøkningsdel med hele tall i teller og nevner.
- 6) Satt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsforhold som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantrett eller elereseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Pantrett innleidd i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter elereseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samsøkningsprosjektet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingegjenpart.

Dato

Partenes underskrift

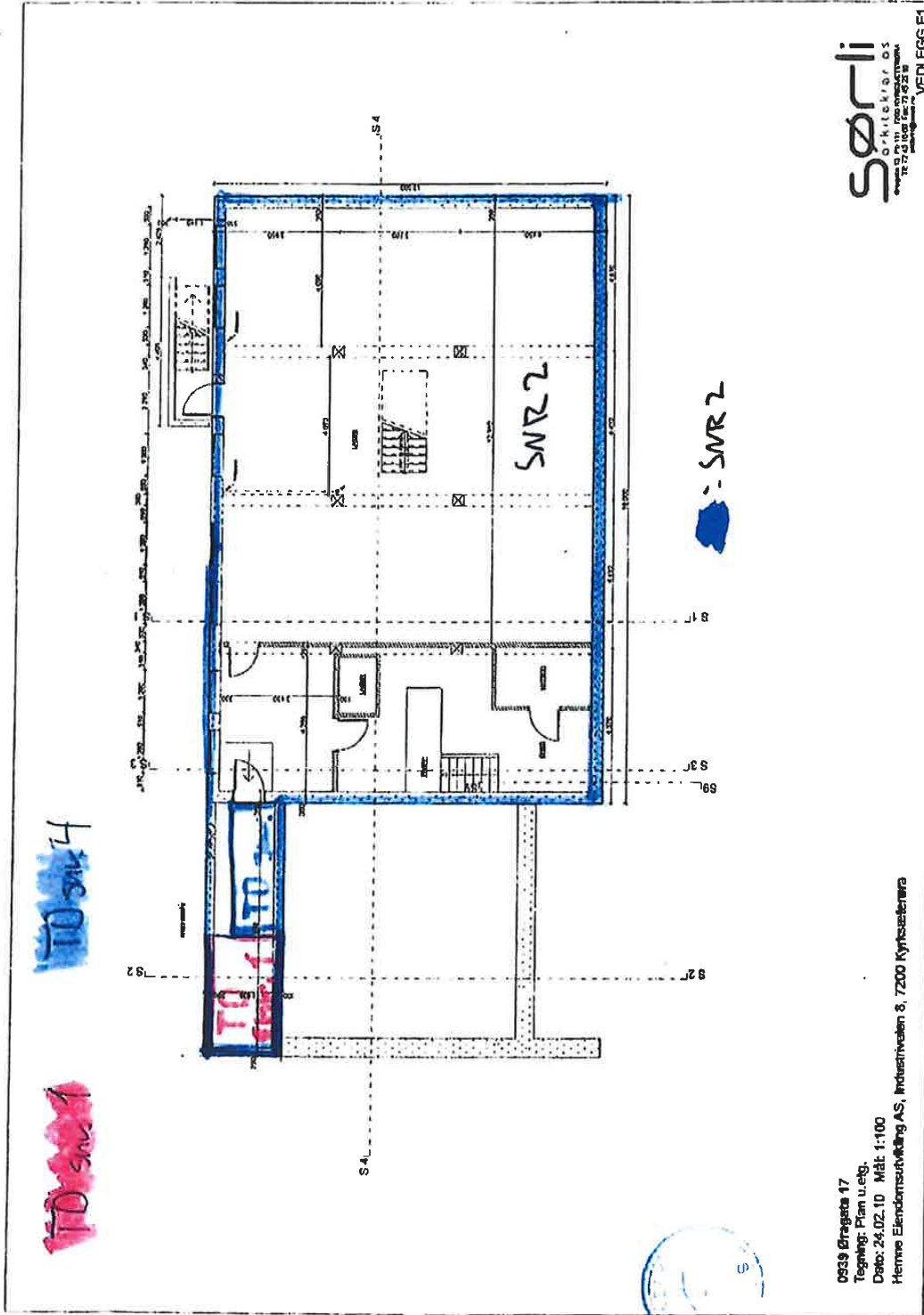
15/7-11 R Dagmar Jønsbo

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 3 av 3

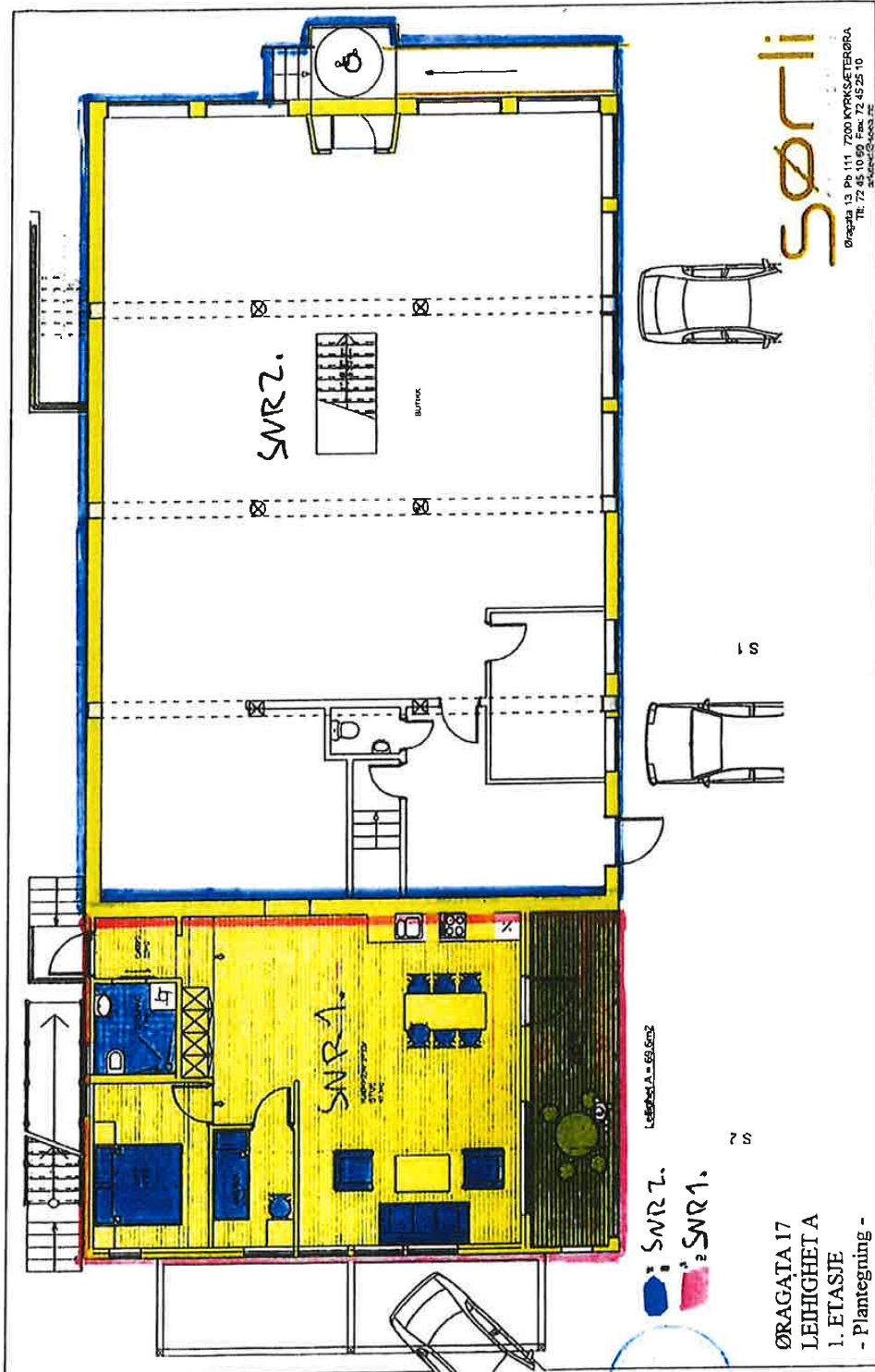
 Kan tinglyses
 Eiendomskontoret i Midt-Norge AS

Sørli
 arkitekt og byplanlegger AS
 Torshovveien 10, 0683 Oslo
 Tlf: 22 00 00 00

0939 Ørtrasta 17
 Tegning: Plan u.etg.
 Dato: 24.02.10 Målt: 1:100
 Herme Eiendomsutvikling AS, Industriveien 8, 7200 Kyttseteråra

VEDLEGG E1



Sørli

Ørlogsgata 13 Pb 111 7200 KYRKSETERØRA
 Tlf: 72 45 10 99 Fax: 72 45 25 10
 s@surli.no

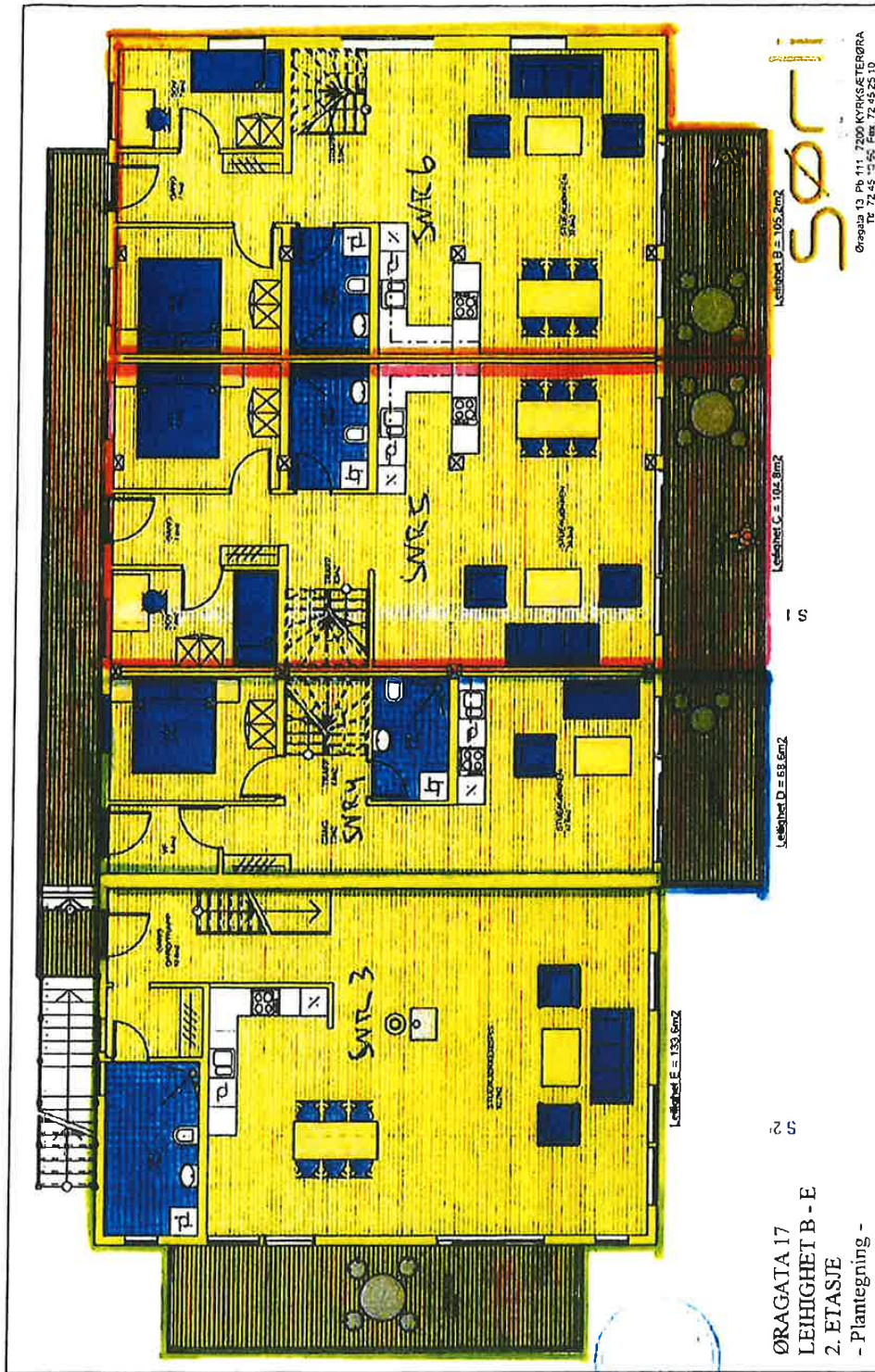
1 S

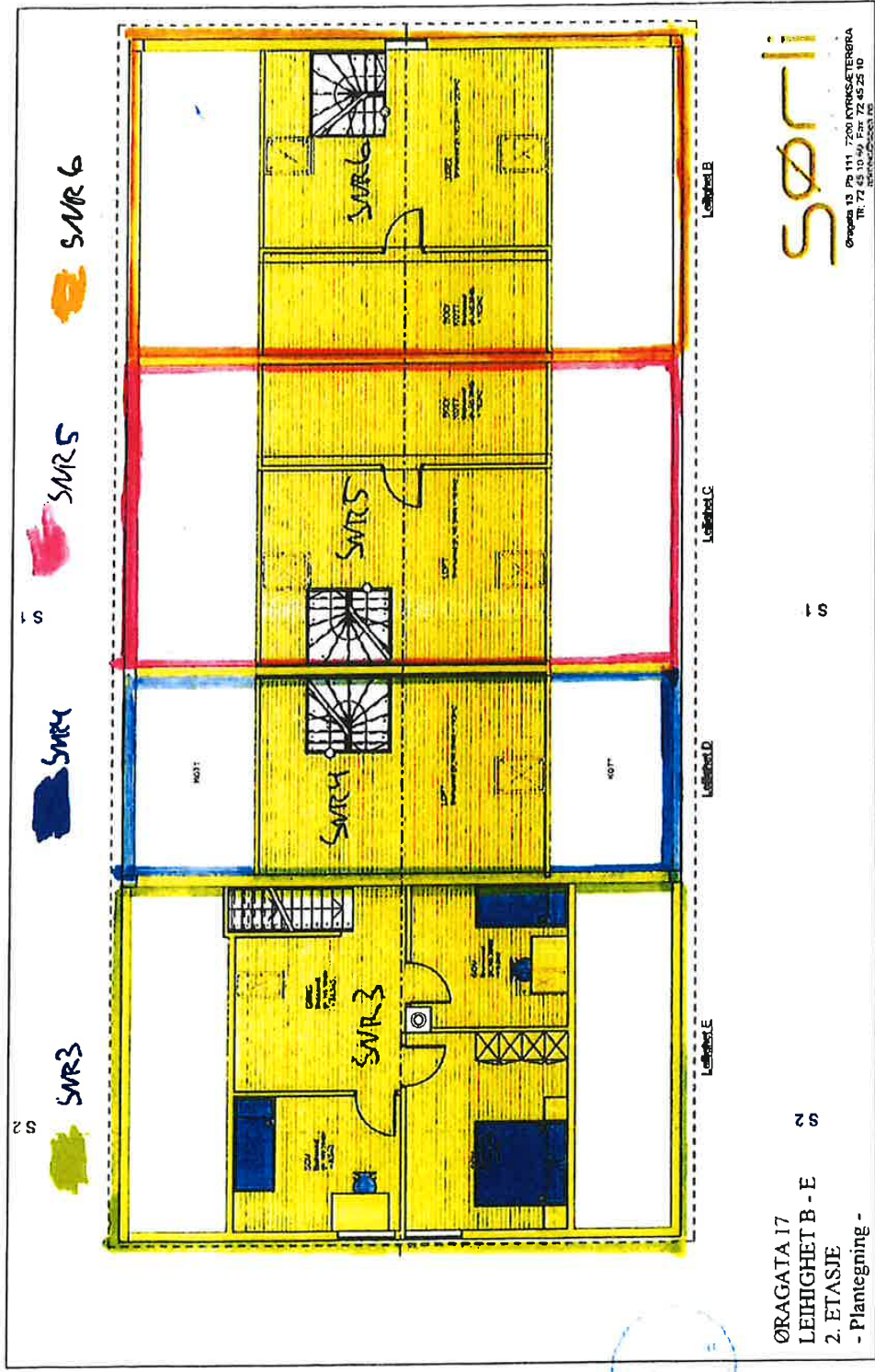
2 S

Leifsholm A = 69,6 m²

SNR 2.
 SNR 1.

ØRLOGSGATA 17
 LEIHHIGHET A
 1. ETASJE
 - Plantegning -







Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING ORKDAL
ORKDALSVEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 57-19-0043 (Ingvild By)
Vår referanse: 1765597/9341559
Bestilling: B1 2019-03-19 43

Dato
19.03.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 2386 | 64 | 24.8.1965 | ERKLÆRING/AVTALE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 5011 HEMNE | 101 | 61 | 0 | 1 |

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 www.seeiendom.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

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

915.

Vann- og kloakkledninger o. l. samt renner av alle slag
ved offentlige vegger

(Jfr. veglovens §§ 32 og 37)

Avskrift av dagbok nr. 2386 1965.
Orkdal sorenskriverembete
24.8.1965

ERKLÆRING

Undertegnede O. Knoph
eier/bruker av eiendommen Kyrksæterøra gnr. 101 bnr. 61
i Hemne kommune, som har fått tillatelse av vegvesenet til å
legge Kloakkledning under Jangs Fylkesveg U-312

Stöa-Kyrksæteröra kai vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende
for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skrån timer etc. kan vegvesenet – etter forutgående varsel – utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utfbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1. Kryssingen bør skje mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Helse rådets og eventuelt nedenfor
8. Liggende grunneierens samtykke må ledningseieren selv innhente. Arbeidet utføres i samråd med vegvesenets oppsynsmann.

rett kopi bekreftes
O. Knoph



Kyrksæterøra den 16/8-65
O. Knoph

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

den

Til vitferlighet:

946

Vegsjefen i Sør-Trøndelag fylke

Jnr. 2645-65
Ark. 774 Hn 74



Herr O. Knoph

Kyrksæterøra

Efter Deres søknad av 4. august 1965
gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning

under/løng fylkesveg U-312, Stöa- Kyrksæterøra kai

væd

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår.
Erklæringen vedlegges i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes til

sorenskriveren i Orkdal

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.
Tinglysingsgebyr kr. 10,- må vedlegges.

Ett eksemplar av erklæringen påført tinglysing bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Tinghuset, Trondheim.
Eiendommens navn, gårds- og br.nr. bes påført erklæringen.

Trondheim, den 11. august 1965

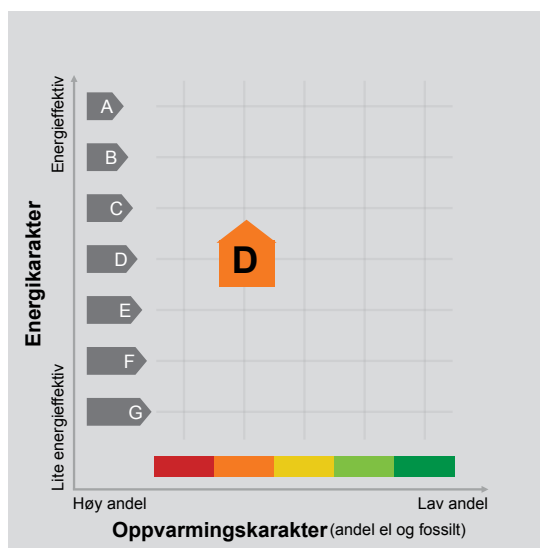
Per Dwik
Vegsjefen

Gjenpart for vegoppsynsmann Bjørseth

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt i gang.

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Øragata 17D |
| Postnummer | 7200 |
| Sted | KYRKSÆTERØRA |
| Kommunenavn | Heim |
| Gårdsnummer | 101 |
| Bruksnummer | 61 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 183121340 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-59103 |
| Dato | 11.12.2024 |



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

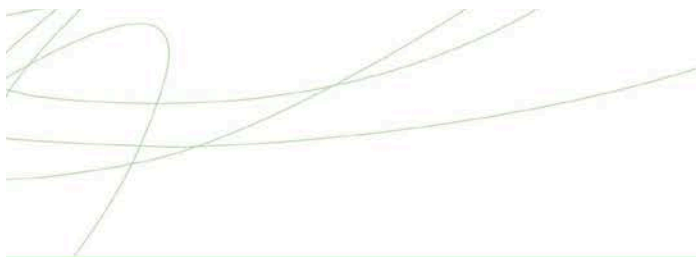
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

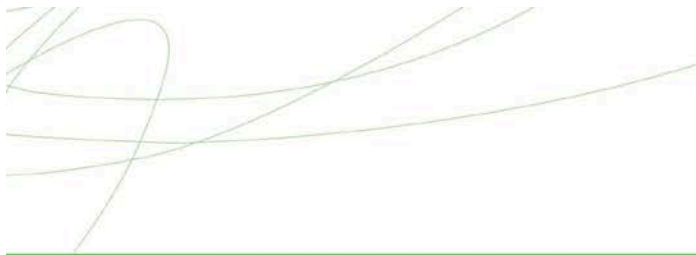
- Montere urbryter på motorvarmer

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

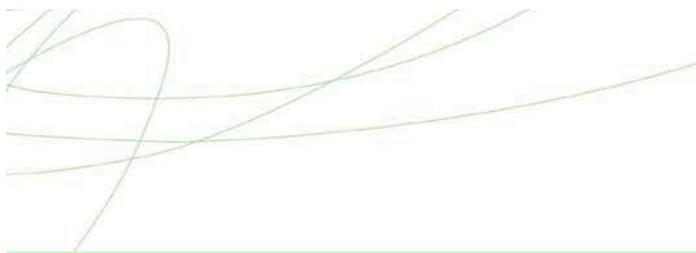
| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2011 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 72 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe |
| Ventilasjon | Mekanisk avtrekk |

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Øragata 17D

Offentlig transport

🚏 Sagmælen 3 min 🚶
Linje 470 0.2 km

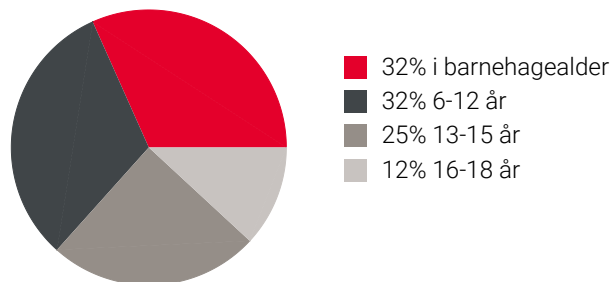
✈️ Kristiansund Kvernberget 2 t 2 min 🚗

Skoler

Sodin skole (1-10 kl.) 9 min 🚶
481 elever, 27 klasser 0.7 km

Hemne videregående skole 5 min 🚶
220 elever 0.4 km

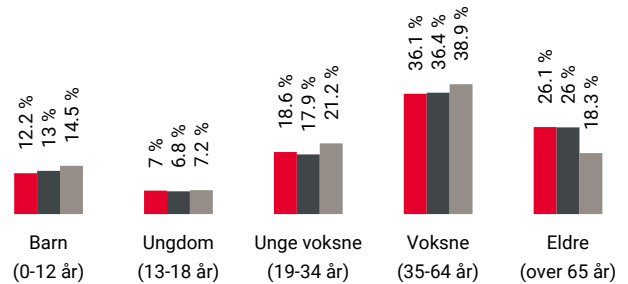
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 15% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------------|-----------|---------------|
| Grunkrets: Kirksæter Nor... | 442 | 230 |
| Kommune: Heim | 5 884 | 3 071 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

Bakkely barnehage (1-5 år) 5 min 🚶
34 barn 0.3 km

Labbetuss barnehage (1-5 år) 21 min 🚶
53 barn 1.6 km

Haugatun barnehage (1-5 år) 24 min 🚶
33 barn 1.8 km

Dagligvare

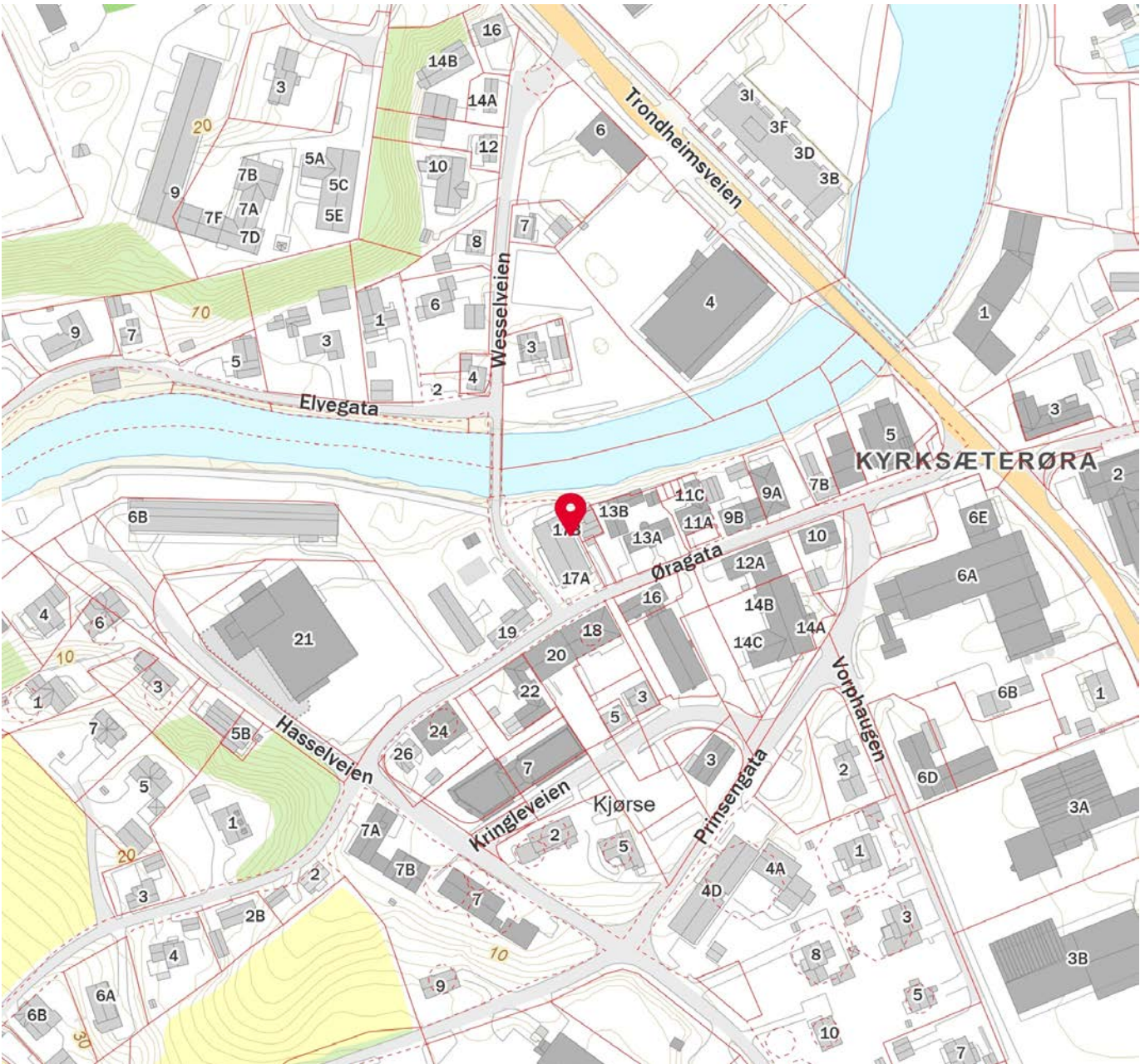
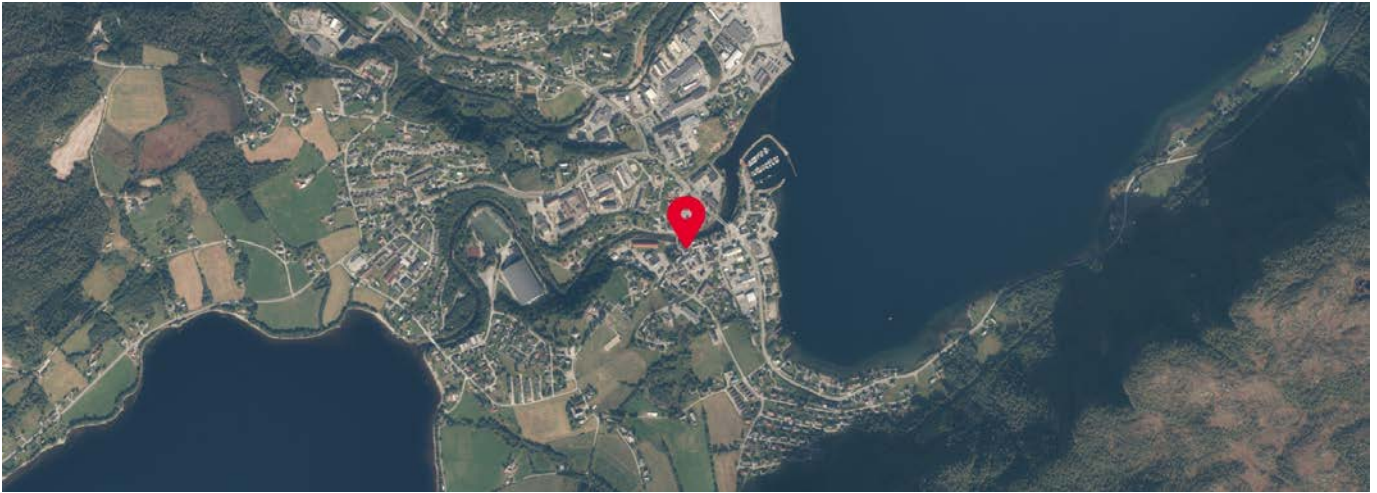
Kiwi Kirksæterøra 3 min 🚶

Rema 1000 Kirksæterøra 4 min 🚶
PostNord 0.3 km

Sport

🏐 Vesse sandvolleyballbane 7 min 🚶
Sandvolleyball 0.5 km

🏈 Wesselekra grasbane 8 min 🚶
Fotball 0.6 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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”

Retts 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



Retts 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 renoveret 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Øragata 17D
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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:

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