



aktiv.

Strandvågen 20, 6683 VÅGLAND

**Ny og moderne hytte fra 2024. Vei, vann og avløp. Eiertomt med svært flott utsikt og lang solgang på sommeren.**



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 3 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 091 100,-  
**Selger:** Skarol Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total:** 94/94 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1036.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 239, bnr. 59

**Oppdragsnr.:** 1702240136

# Velkommen til Strandvågen 20!

Innholdsrik og flott hytte på Ytre Vågland i Strandvågen hyttefelt, tidligere Halså kommune - nå Heim kommune. Området er fint plassert mellom Trondheim og Kristiansund. Kort kjøretur til vakre Skålvikfjorden eller Valsøya klatrepark.

Hytta er ferdigstilt våren 2024. Stor og innholdsrik hytte som passer ypperlig for barnefamilier, eller besteforeldre som ønsker å ha besøk av familien på hytta.

Inneholder:

1. etg: Yttergang, bad, stue, 3 soverom, spisestue/stue 2 og bod.

Hems: To separate rom med trapp/stige fra spisestue og ved soverom.

Store vindusflater på stua synliggjør den flotte utsikten og gir godt med lysutslipp.

Hytta er moderne med innlagt fiber og det er gjort klart for elbil-lader.

Det er etablert båtplasser like nedenfor hytta. Se salgsoppgaven for nærmere info.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	16
Egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	42
Energiattest .....	57
Info fra kommunen .....	64
Nabolagsprofil .....	116
Budskjema .....	125

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 94 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 70 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 17 m<sup>2</sup> Ikke måleverdig areal er 17 kvm. Gulvareal er 34 kvm.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Hems: Ikke måleverdig areal er opplyst av takstmann å være 17 kvm. Totalt gulvareal på hems er 34 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1036.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har svært fin utsikt og lang solgang sommerstid.

### Beliggenhet

Nyere og flott hytte beliggende i Strandvågen hyttefelt på Våglandshalvøya i Heim kommune. Eiendommen ligger ca. 100 meter fra strandkanten og byr på utmerkede solforhold i sommerhalvåret og nydelig utsikt over vakker fjord og mektige fjell over Aarasvikfjorden mot Tustna. Eiendommen har lett adkomst med bilvei helt fram til hytta, noe som gjør det enkelt å bruke hytta året rundt. Hytta ligger med fin avstand til flere byer; Trondheim, Orkanger og Kristiansund.

Området byr på god muligheter for rekreasjon, bl.a. fiske og bading i fjorden, flotte turområder og kort vei til flere severdigheter i området, bl.a. Keikos' gravrøys i Taknesbukta i Halså, go-kart på Halså motorsportsenter mm.

Liabø er nærmeste sted for dagligvarehandel og ligger kun ca 8 min kjøring unna.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består av hytter som i hovedsak er oppført de siste 15-20 år.

#### **Bygningssakkyndig**

Egil Indergård

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):  
Hytta oppført i 2023 / 2024. Støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 3-lags vinduer og pappshingel som takteking. Hytta er ny, og ikke tatt i bruk."

Nb! Takstmann har skrevet i sin rapport datert 30.04.24 at det ikke er vedovn. Selger opplyser følgende på mail 30.04: «Ovn er satt inn, pipe monteres i uke 20.» Videre opplyser selger at det vil bli montert snøfangere også i uke 20.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kun utdrag fra selgers egenerklæringsskjema (se skjema i sin helhet vedlagt i salgsoppgaven):

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

Ja, kun av faglært

Nybygg

Prebo Bygg AS

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

Ja, kun av faglært

Nybygg

Bademiljø Solligård AS

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  
Nybygg  
Proff El og IT AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (ihenhold til forskrift om elektriskelavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja, kun av faglært  
Nybygg  
Prebo Bygg AS

### **Innhold**

1. etg: Yttergang, bad, stue, 3 soverom, spisestue/stue 2 og bod.

Hems: To separate rom med trapp/stige fra spisestue og ved soverom.

Selger, som selv har hytte i Strandvågen, opplyser at de for få år siden etablerte marina/småbåthavn like nedoenfor hyttefeltet. Selger opplyser videre at det pt. er kr. 100 000,- i innskudd for å kjøpe båtplass og at det er ca. 5500,- i årsgebyr. Ta kontakt med megler for nærmere info.

### **Standard**

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):  
"Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er tilrettelagt for vedovn og stålpipe, men ikke montert på befaringdagen. Boligen har 2 lakkerte tretrapper til 2 hemser.

Trapp til hems mot øst er rett trapp med vegger på begge side. Trappa er bratt og smal (56 cm bred) og det er ikke montert håndlist. Trapp ved spisestue er 66cm bred og det er ikke montert håndlist. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### **Bad**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har panel på vegger. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt og ikke tatt i bruk.

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger.

Det er montert aqua-stop og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra bad."

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

Forhold som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på tomt.

### **Diverse**

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

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

Takstmann opplyser følgende: "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke tegninger av hems."

Da det ikke er tegninger av areal på hems, omtaler ikke megler rommene som

soverom/oppholdsrom, men kun som hems.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via el. og ved.

Varme i gulv i yttergang og bad.

Nb! Takstmann har skrevet i sin rapport datert 30.04.24 at det ikke er vedovn. Selger opplyser følgende på mail 30.04: «Ovn er satt inn, pipe monteres i uke 20.»

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 847

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Det er pt. ikke opplyst gebyr til ReMidt. Dette fordi eiendommen ikke har vært i bruk da prospektet ble utarbeidet i april 2024. Det vil bli fakturert fra ReMidt for renovasjon og man må betale for slamtømming.

Det er eiendomsskatt i Heim kommune. Kommunen opplyser: Eiendomsskatt vil ikke gjelde før i 2025. Prisen her er ikke fastsatt enda da eiendommen ikke er befart.

Her kan man lese mer om eiendomsskatt: <https://www.heim.kommune.no/om-eiendomsskatt.509117.no.html>

Selger opplyser at de i tillegg betaler ca. kr 3500,- til hyttelaget for brøyting, vedlikehold av vei samt vann. Dette kan variere fra år til år og etter behov.

Kommunen opplyser følgende:

"Gnr 239 bnr 59, Strandavågen 20 har følgende avgifter:

Oppfølging/kontroll/tilsyn av spredte avløp kap 12: 477,00,-



Feiing fritidsbolig 4. hv. år: 370,00,-  
Renovasjon (kontakt Remidt)  
Vann og avløp er privat. "

#### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Heim kommune. Kommunen opplyser: Eiendomsskatt vil ikke gjelde før i 2025. Prisen her er ikke fastsatt enda da eiendommen ikke er befart. Her kan man lese mer om eiendomsskatt: <https://www.heim.kommune.no/om-eiendomsskatt.509117.no.html>

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdi foreligger ikke da hytta først er ferdigstilt i 2024.

#### **Årlig velavgift**

Kr 3 500

#### **Velforening**

Selger opplyser at de betaler ca. kr 3500,- til hyttelaget for brøyting, vedlikehold av vei samt vann. Dette kan variere fra år til år og etter behov.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 239, bruksnummer 59 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:

5055/239/59:

05.09.1890 - Dokumentnr: 900172 - Rettsbok

Ang.grenser med Skålvik.

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1901 - Dokumentnr: 900202 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:4

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1948 - Dokumentnr: 3034 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:8

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1950 - Dokumentnr: 3623 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Halså Kraftverk.

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2005 - Dokumentnr: 7669 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Rindalshytter AS

Vedr. enerett for utbygger til å planlegge og bygge hytter på hytteområde på Strand. Nærmere vilkår.

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2007 - Dokumentnr: 1895 - Erklæring/avtale

om tomtegrunn med adkomst til transformatoriosk og grunn for 22 kV høyspentkabel

Rettighetshaver: SVORKA ENERGI AS

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2007 - Dokumentnr: 2654 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:18

Bestemmelse om adkomstrett med bil samt oppstillingsplass for 2 biler.

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2007 - Dokumentnr: 2654 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:18

samt utvidelse av tomteareal. Nærmere bestemmelser.

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2007 - Dokumentnr: 2654 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:18

Årlig avgift kr.1500,-

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2008 - Dokumentnr: 313196 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:43

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2008 - Dokumentnr: 313196 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:43

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2021 - Dokumentnr: 750136 - Kraftledningsregisteret

Rettighetshaver: Mellom AS

Org.nr: 925 668 389

Kraftledningen Liabø - Nordheim

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2022 - Dokumentnr: 1173716 - Jordskifte

Jordskiftesak - 19-177408RFA-JMOR/JSUR

Overført fra: Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2023 - Dokumentnr: 394691 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5055 Gnr:239 Bnr:2

Elektronisk innsendt

Merk at ovennevnte heftelser og rettigheter i all hovedsak gjelder hovedbruket.

Strandvågen 20 er skilt ut fra hovedbruket, og dermed følger tinglyste heftelser og

erklæringer over på den utskilte parsellen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for nytt bygg - fritidsbolig 16.04.2024.

Ansvarlig søker: ON Arkitekter og Ingeniører AS.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann: Privat.

Avløp: Privat.

Vei: Privat.

Selger opplyser at de betaler ca. kr 3500,- til hyttelaget for brøyting, vedlikehold av vei

samt vann. Dette kan variere fra år til år og etter behov. Det vil også bli fakturert for slamtømming.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område for fritidsbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for hytteområde "Strandvågen" er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

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

Nb! Dagens eier leier ut hytta. De har avtale med tysk firma.

Hytta kan ikke overtas før leieforholdet er utgått.

Konf. megler ved ev. spørsmål om mulig overtagelsesdato.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **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**

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 101 100,- + ev. boligkjøperforsikring

#### **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.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 fastpris vederlag tilsvarende 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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](mailto:anders.skjetne.rygg@aktiv.no) / Tlf: 917 58 829  
Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

**Salgsoppgavedato**

11.03.25









Stue: Digitalt møblert for å vise møbleringsmuligheter.



Stue: Digitalt møblert



Kjøkken og stue: Digitalt møblert



Romslig stue med åpen løsning til kjøkkenet. Her er meget god takhøyde og store vinduesflater som åpenbarer den flotte utsikten.



Legg merke til takhøyden og de store glassflatene. Her får man godt med lysinnslipp og den fantastiske utsikten åpenbarer seg.



Kjøkkenet har en praktisk øy. Kjøkkenet er fra Aktiv kjøkken.



I nær tilknytning til kjøkkenet er det stue som har flere bruksområder. Her kan man ha lesestue eller TV-stue - opp til den enkelte hvilken løsning som passer best. Bildet er digitalt møblert.



Spisestue med digital møblering.



Pent kjøkken med tidløs innredning.



Kjøkkenet har ei praktisk øy.



Integrerte hvitevarer.



Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant og dusjkabinett. (Dusjkabinett ble satt inn etter at fotograf var der)



Det er opplegg for vaskemaskin på badet.





Soverom: Digitalt møblert.



Lys og romslig entré.



Romslig hems med mange bruksområder.



Hems.



Soverom



Soverom





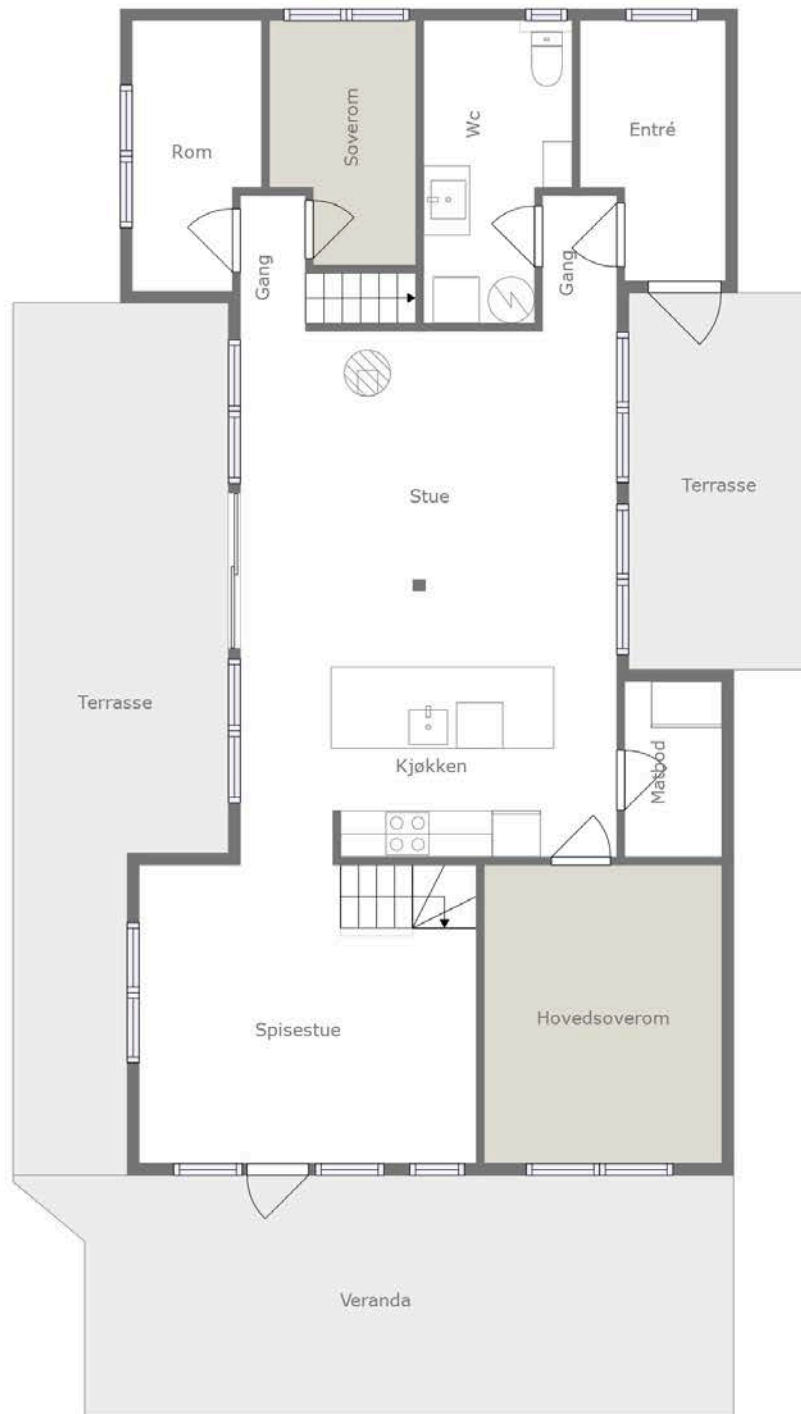




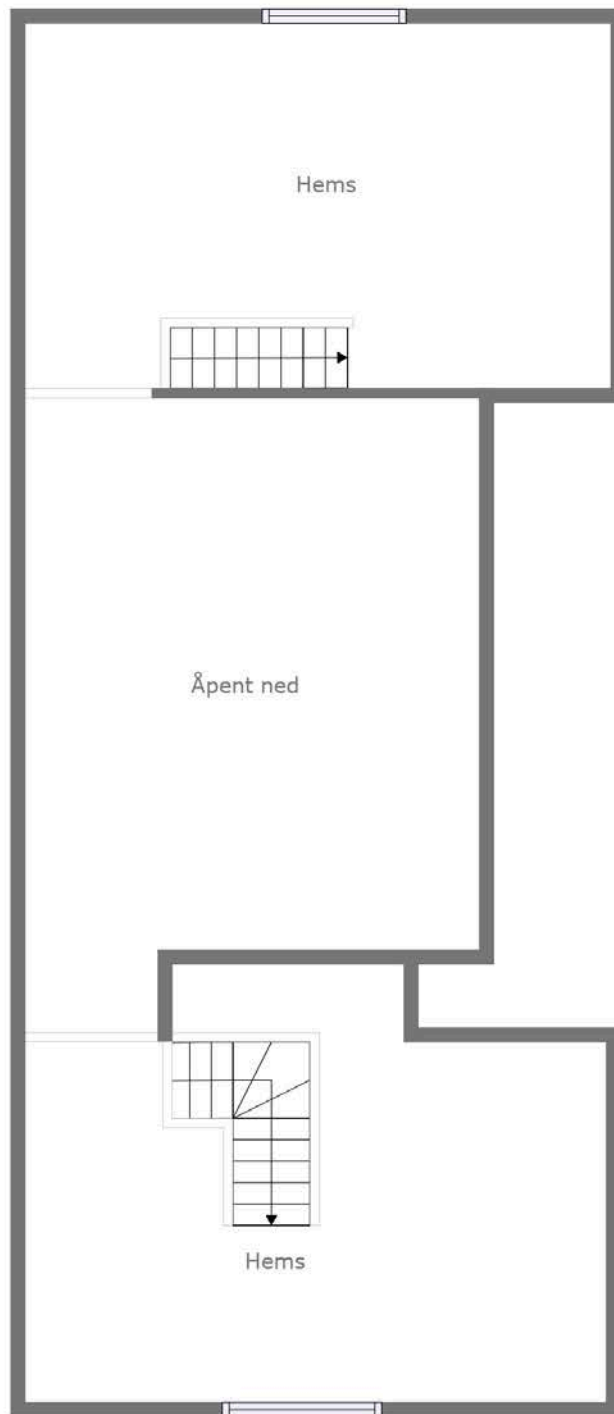








Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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.
1702240136

Selger 1 navn
SKAROL EIENDOM AS

Gateadresse
Strandvågen 20
Poststed
VÅGLAND
Postnr
6683

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg
Arbeid utført av	Prebo Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nybygg
-------------	--------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nybygg
-------------	--------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg
Arbeid utført av	Bademiljø Solligård AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg
Arbeid utført av	Proff EI og IT AS

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Prebo Bygg AS

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

## Tilleggskommentar

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmeglere 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
Erlend Olsø	d34d7f62791a255e22d71a0f 40b73e82d34f7a89	27.04.2024 17:19:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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

 Fritidsbolig

 Strandvågen 20, 6683 VÅGLAND

 HEIM kommune

 gnr. 239, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 30.04.2024

Oppdragsnr.: 18900-1415

Referansenummer: BH1772

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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 vaskerom, 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, annek, 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

Hytta oppført i 2023 / 2024. Støpt plate på mark.  
Hovedkonstruksjon av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. 3-lags vinduer og pappshingel som takteking. Hytta er ny, og ikke tatt i bruk.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner og nedløp av metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse av trevirke, anlagt på bakken.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er tilrettelagt for vedovn og stålpipes, men ikke montert på befaringsdagen  
Boligen har 2 lakkerte tretrapper til 2 hems.  
Trapp til hems mot øst er rett trapp med vegger på begge side. Trappa er bratt og smal ( 56 cm bred) og det er ikke montert håndlist. Trapp ved spisestue er 66cm bred og det er ikke montert håndlist.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Veggene har panel på vegger.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt og ikke tatt i bruk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger.  
Det er montert aqua-stop og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra bad..

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2023.  
Hytta er anlagt på støpt plate på mark.  
Terrenget er lett skrående.  
Det er felles vann og avløpssystem for hele hyttefeltet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

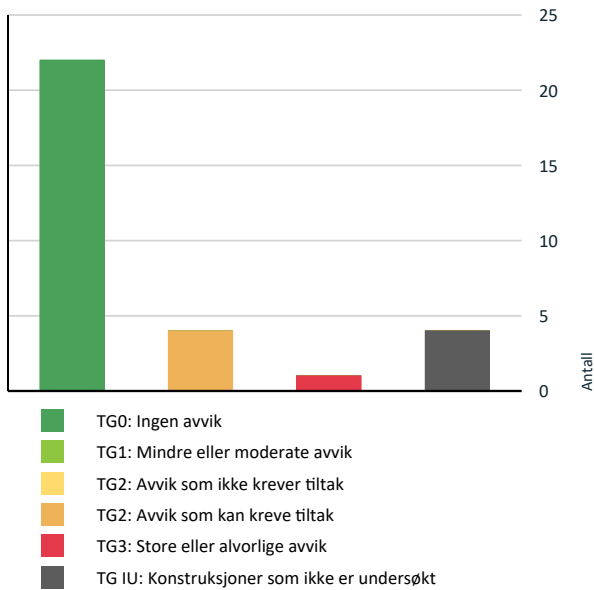
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er ikke tegninger av hems.

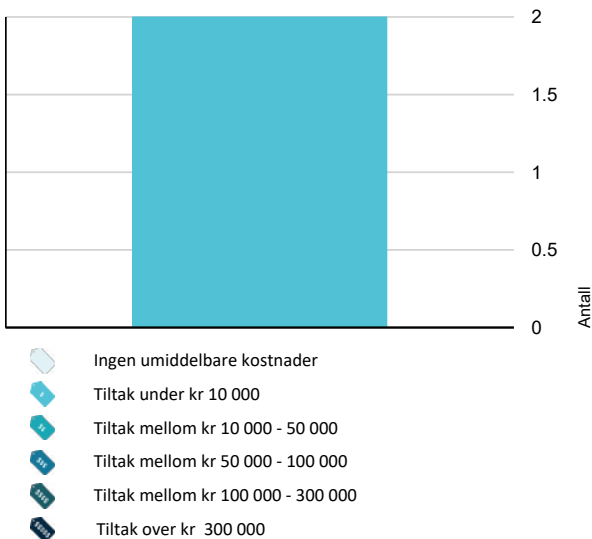
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2024

**Standard**  
Nytt

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke, anlagt på bakken.

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Radon

Det foreligger ingen dokumentasjon ang. radonmålinger.

### Pipe og ildsted

Det er tilrettelagt for vedovn og stålpipe, men ikke montert på befaringsdagen

### Innvendige trapper



# Tilstandsrapport

Boligen har 2 lakkerte tretrapper til 2 hemser. Trapp til hems mot øst er rett trapp med vegger på begge side. Trappa er bratt og smal (56 cm bred) og det er ikke montert håndlist. Trapp ved spisestue er 66cm bred og det er ikke montert håndlist.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel på vegger.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rommet er nytt og ikke tatt i bruk.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv og plater på vegger. Det er montert aquastop og komfyrvakt.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 0 Vannledninger

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

# Tilstandsrapport

## TGO Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TGO Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra bad.

## TGO Varmtvannstank

## TGO 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.  
**2024**
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**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

## TGO 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 bygningsakkyndig 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 brannslukningsutstyr 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**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

Dreneringen er fra 2023.

### Grunnmur og fundamenter

Hytta er anlagt på støpt plate på mark.

### Terrengforhold

Terrengen er lett skrående.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er felles vann og avløpssystem for hele hyttefeltet.

# 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

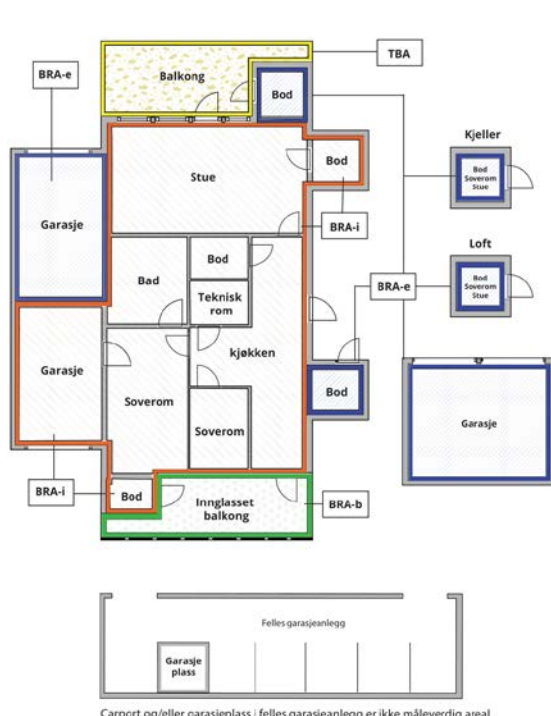
## Hva er måleverdig areal?

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 målbart 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, skjehveter 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	77			77	70		77
Hems	17			17		17	34
<b>SUM</b>	<b>94</b>				<b>70</b>	<b>17</b>	<b>111</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Bad , 3 soverom , Bod , Stue , Kjøkken , Spisestue		
Hems	2 soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er ikke tegninger av hems.

### 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

*Kommentar:* Nytt 2024

### 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)
Fritidsbolig	90	4

#### Kommentar

Fritidsbolig

S-rom er bod

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Egil Indergård	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	239	59		0	1036.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Strandvågen 20

#### Hjemmelshaver

Skarol Eiendom AS

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	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 befaringsstidspunktet 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

Norsk takst, 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/BH1772>

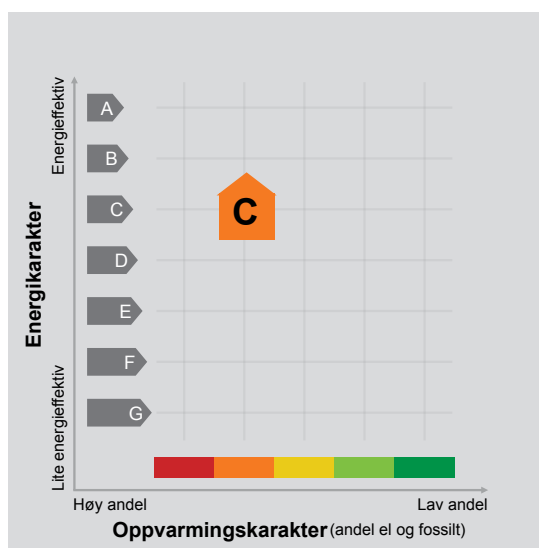
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# ENERGIATTEST

Adresse	Strandvågen 20
Postnummer	6683
Sted	VÅGLAND
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	239
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301292862
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	67186c7f-ee21-45a8-8a4c-766f854e5a09
Dato	04.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2024
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	94
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandvågen 20  
Postnummer: 6683  
Sted: VAGLAND  
Kommune: Heim  
Bolignummer: H0101  
Dato: 04.05.2024 17:31:29  
Energi merkenummer: 67186c7f-ee21-45a8-8a4c-766f854e5a09

Kommunennummer: 5055  
Gårdsnummer: 239  
Bruksnummer: 59  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301292862

## Tiltak utendørs

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

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: 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 avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 9: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Kommune: 5055 Heim  
Eiendom: 5055/239/59/0/0

## Eiendomsgrenser

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
















Målestokk 1:1000  
Dato: 16.4.2024











## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

## Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.04.2024

Målestokk: 1:1000



Koordinatsystem: UTM 32N



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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*



-  Veg - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.*



-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:


-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*



-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

----- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde






### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål

### *Matrikkelkart*

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE "STRANDVÅGEN"

### A. *Generelle bestemmelser*

1. Planområdet: disse bestemmelsene gjelder for det området som på planen er avsatt med reguleringsgrense, med kart i målestokk 1:2500.

Planområdet reguleres til formålene:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Byggeområder     | Fritidsbebyggelse, hytter, naust                       |
| 2. Landbruksområder | Jord- og skogbruk                                      |
| 3. Fellesområder    | Felles parkering og avkjørsel                          |
| 4. Spesialområder   | Friluftsområde (sjø/land), privat småbåtanlegg, tufter |
| 5. Fareområder      | Høyspenningsanlegg                                     |

### B. *Arealbruk*

2. Fritidsbebyggelse

#### 2.1 Hytter

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen, og gjennom nummererte stikker i terrenget. Hyttene skal plasseres slik at stikken kommer innenfor yttervegg.

Hyttene kan oppføres i 1 eller 1 ½ etasje med saltak og takvinkel mellom 22 og 30 grader. På deler av tak, over svalganger, boder og lignende, kan det aksepteres takvinkler ned mot 10 grader.

For hytter med 1 etg. kan mønehøyden være inntil 5,5 meter, og for 1 ½ etg. inntil 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

På følgende tomter tillates kun hytter i 1 etg.:  
18, 37, 38 og 41

Gesimshøyden for hytter i 1 etg. kan være inntil 3,6 meter, og 5,2 meter for hytter i 1 ½ etasjer.

Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.

% BYA = 20%

Fargesetting skal være dempet/mørk.

#### 2.2 Naust/brygge

Innen området Naust/Brygge (N/B) tillates det oppført inntil 12 naust og en brygge. Naust benyttes av hytteeiendommene til oppbevaring.

#### 2.3 Gjerder

Gjerder bør ikke tillates.

3. Landbruksområde

- 3.1 Landbruksområdene skal nyttes til ordinær landbruksdrift.

- 3.2 I deler av landbruksarealet tillates etablert stier for adkomst til hyttene, naust/brygge og til badestrand.
4. Spesialområder
- 4.1 Privat småbåtanlegg: kan benyttes av hytteeiendommene innen planområdet, samt av grunneier.
5. Fellesområder
- 5.1 Felles avkjørsel  
FA1, FA2 og FA3 kan benyttes av hytteeiendommene, samt eksisterende rettighetshavere.
- Avkjørslene skal opparbeides i samsvar med vegnormalens krav til geometrisk utforming for liten lastebil (LL) – jfr. Håndbok 017 "Veg- og gateutforming".
- Det skal være frisktsoner til hver side i begge avkjørslene og frisktklinjene settes til 10x100 meter.
- Avkjørslene med friskt skal være opparbeidet forskriftsmessig før utbygging igangsettes – jfr. Plan- og bygningslovens §26 første ledd andre og tredje punkt.
- 5.2 Felles parkering  
FP1 er felles parkering for alle tomtene.  
FP2 er felles for hyttene: 48, 49 og 50.
6. Vann og avløp  
For tomtene 46-50:  
Ved innlagt vann skal avløp føres til tett tank eller slamavskiller med utløp i sjø. Ved ikke innlagt vann skal det benyttes biologisk toalett.
- Øvrige tomter:  
Avløp skal føres til slamavskiller med utløp til sjø.
7. Renovasjon  
Container for hytterrenovasjon til alle hyttene plasseres ved avkjørsel til FA2.

Margrete Se La  
ordfører  
26.05/04



**Reguleringsplan for Strandsvågen hytteområde  
gnr. 39 bnr. 2 med reguleringsbestemmelser.**

I medhold av § 27.2 i Plan- og bygningsloven av 21. april 1989  
nr. 17 har Halså kommunes styre i sak 50/04 vedtatt reguleringsplanen  
for Strandsvågen hytteområde gnr. 39 bnr. 2 med reguleringsbestemmelser.

Ved stadfesting har en forutsatt at nødvendige reguleringsgrenser  
for planområdet skal regnes langs yttergrensene for de fargelegte  
reguleringsformålene.

Reguleringsplanen er inntegnet på dette kart i samsvar med vedtak i  
Halså kommunes styre i møte 24.06.2004 sak 50/04.

6683 Vågland, 31.08.04

*Margrete Sæter*

Margrete Sæter  
Ordfører



**TEGNFORKLARING  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL**

**BYGGEOMRÅDER  
(PBL §25,1 ledd nr.1)**

- FRITIDSBYGGELSE (NYTTER)
- FRITIDSBYGGELSE (MAUST)

EIG. BEBYGGELSE

**LANDBRUKSOMRÅDER  
(PBL §25,1, ledd nr.2)**

- JORD- OG SKOGBRUK

**FAREOMRÅDER  
(PBL §25,1, ledd nr.5)**

- HØRSPENNINGSANLEGG

**SPEKULOMRÅDER  
(PBL §25,1, ledd nr.6)**

- FRILUFTSOMRÅDE (SMÅLAND)

PRIVAT SMÅBÅNANLEGG

**FELLESOMRÅDER  
(PBL §25,1, ledd nr.7)**

- FELLES ANKJØBSEL

FELLESPARKERING

**LINJESYMBOLER**

- PLANSKEPPEBESKRIVNING
- FORMALPENSJON
- INTERNE VEIER (EVT)

**HALSÅ KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR GBNR. 39/2 STRAND**

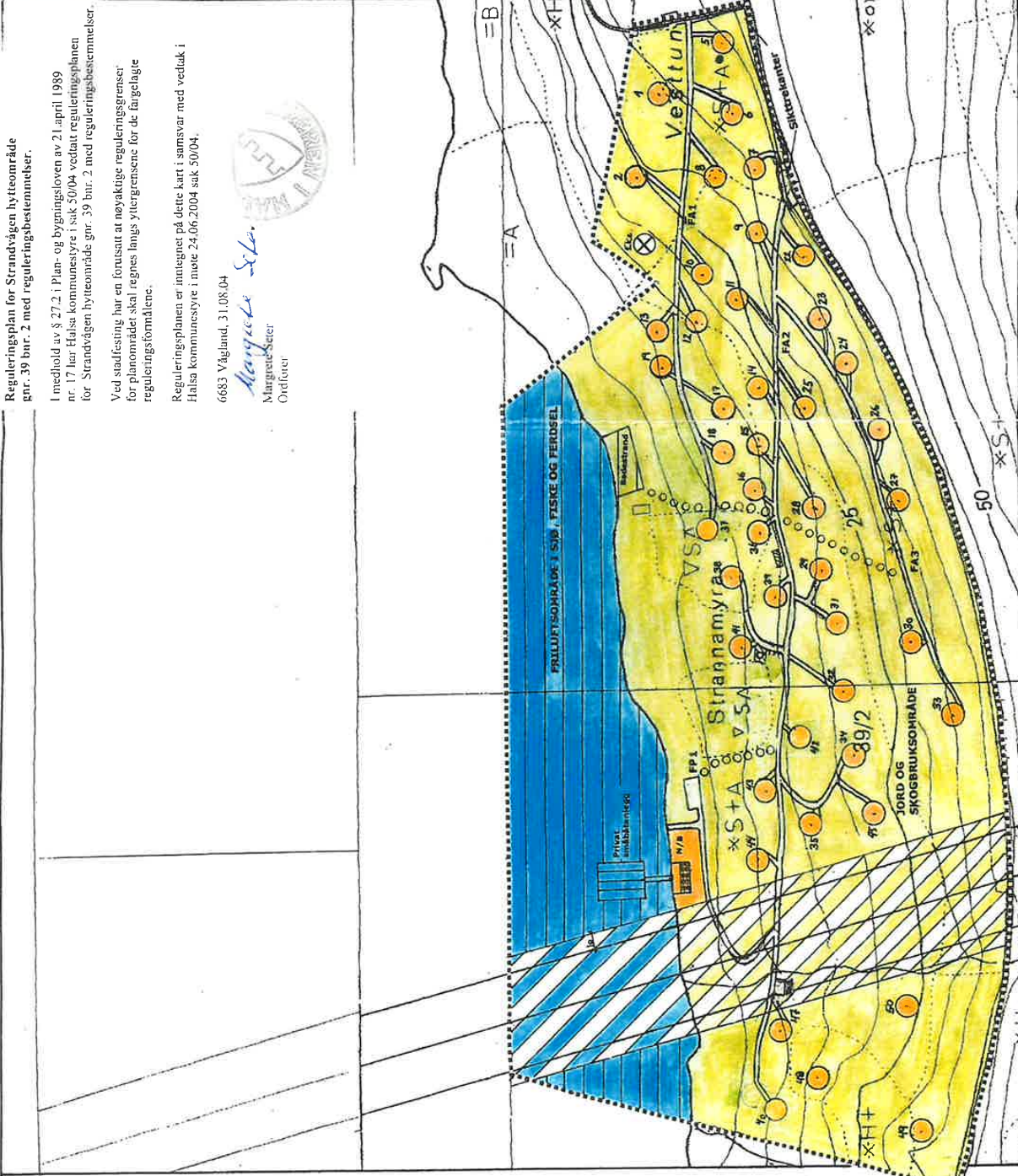
STRANDVÅGEN

REVISJONER	DATE	SIGN.
1	19.05.03	T.H.
2	15.10.03	T.H.
3	11.02.04	T.H.
4	24.06.04	T.H.

**SAKSBEHANDLING-REG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN**

KUNNGJØRING	DATE	SIGN.
1. GANGS BEH. I PLANUTVALG	19.05.03	T.H.
OFFENTLIG ETTERSYN	24.06.04	T.H.
2. GANGS BEH. I PLANUTVALG	11.02.04	T.H.
EVT. NYTT OFF. ETTERSYN	24.06.04	T.H.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	24.06.04	T.H.
STADFESTET AV		

PLANEN ER UTARBEJDET AV:	NÅLESTØKK	REG. PLAN NR.
RINDALSUTTER AS	1:2500	A1
PÅ VERNE AV:	DATE:	TEGNET AV:
ANNE STRAND OG PER MOE	01.09.03	TORRE HEGGER



Heim 5055-239-59

## Røykløpinformasjon

Røykløp-ID

[6952](#)

Plassering

Nordre skorstein

Produsent

Produktnavn

Konstruksjon

Dimensjon

Feies fra

Uttak av sot

Feiing

3.0 null

Feiefrekvens

4 år (satt av Reidulf Magne Myren)

Siste feiing

Aldri

Sotmengde ved siste feiing

Ikke satt

Beksot

Ingen beksot

Neste feiing

2024

Status

Aktiv

Kommentar

Attributter

*Ingen attributter*

Tilknyttede bruksenheter

Strandvågen 20H0101

## Ildstedinformasjon

Produsent

Modell

Type

Vedovn

Type brensel

Plassering

Tilknyttet Røykløp

6952

Rentbrennende

Nei

Installert av

Installert

01.01.2024

Godkjent

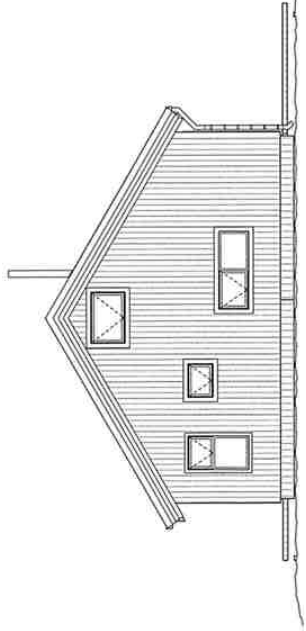
-

Status

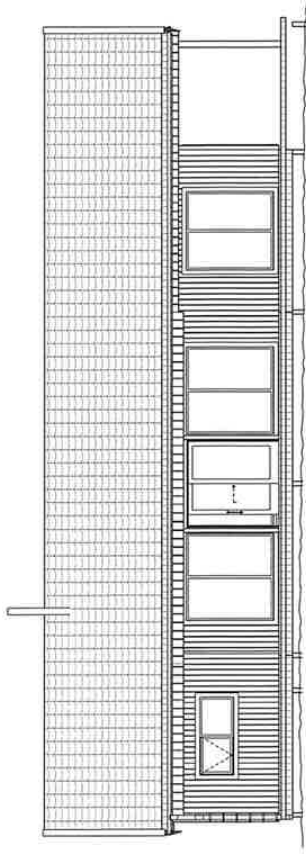
Aktiv

Kommentar

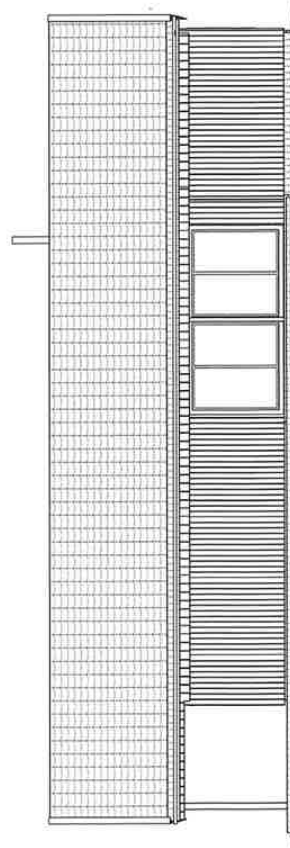
Plassering røykrør



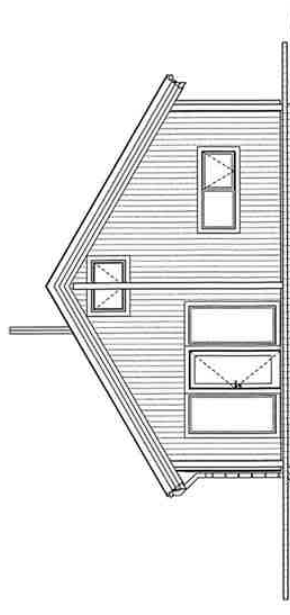
ØST



NORD



VEST



SØR

Kun tegninger merket "arbeids tegninger" kan benyttes som produksjonstegninger. Opplysningsvesenetskontoret kan ikke belysne ansøkers eller i annen sammenheng om lovrett eller stilling, særlig de om G. N. AS.

Bli medlem av G. N. AS - Fødselsregister 18032817, www.gna.no


  
 Topping  
**Fasadler**  
**Strandvågen Hytte**

Rev. ID	Rev. ID	Dato	Skj. Navn

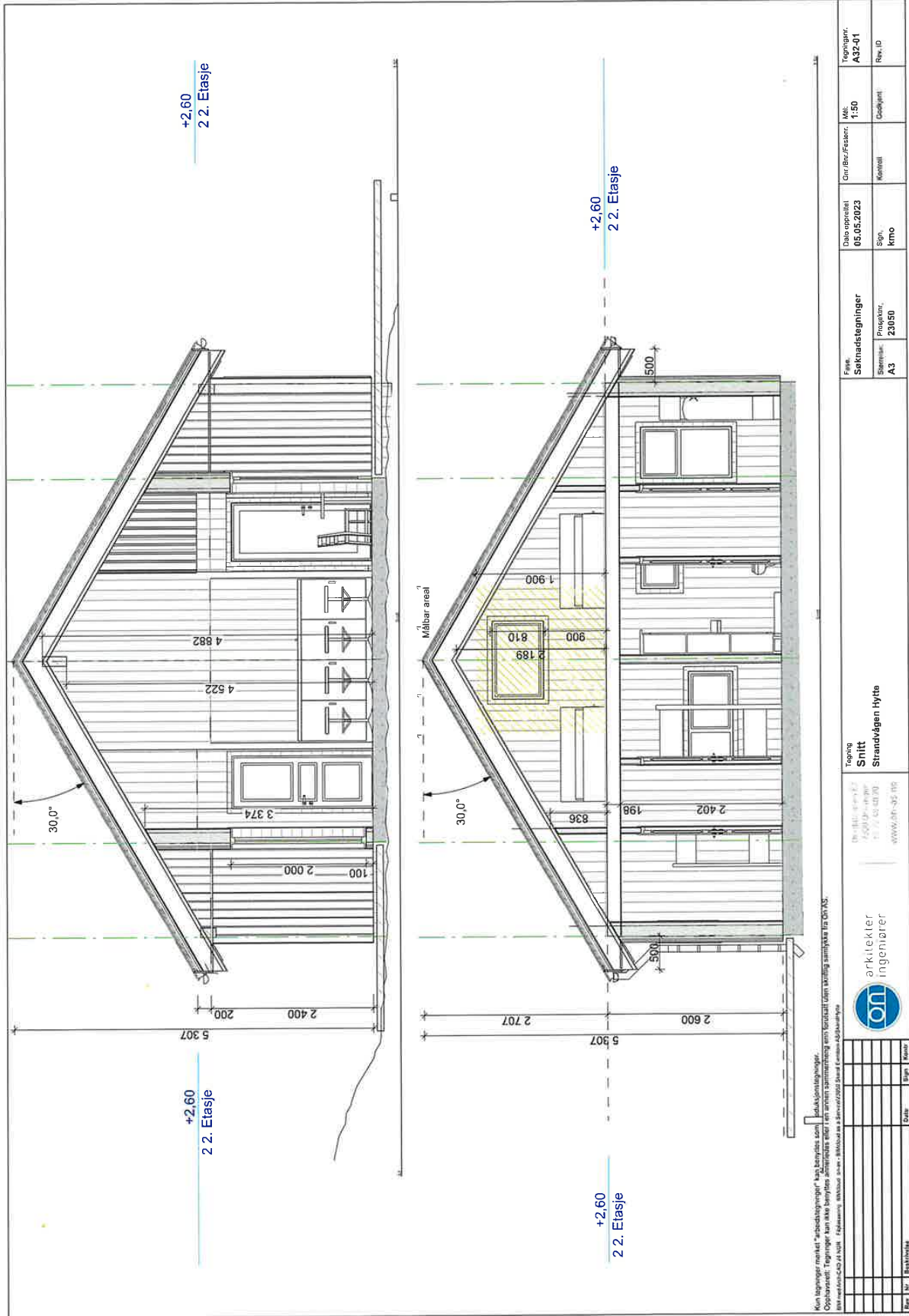


Topping  
**Fasadler**  
**Strandvågen Hytte**

G. N. AS  
 07 72 48 00 20  
 www.gna.no G. N. AS

Fase		Dato godkjent	Gr./Rev./Fasade	MA:	Tegnenumr.
Skadedategninger	05.05.2023			1:100	A33-01
A3	Prosjekt: 23050	Slutt: kmv	Kontroll:	Godkjent:	Rev. ID





+2.60  
2.2. Etasje

+2.60  
2.2. Etasje

+2.60  
2.2. Etasje

+2.60  
2.2. Etasje

Kun tegninger merket "arbeids tegninger" kan benyttes som byggeplaner. Opphavstittel, tegninger kan ikke benyttes utenfor prosjektets grenser uten skriftlig samtykke fra ONS AS.

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Merk	Tegning	Shitt Strandvågen Hytte	ONS AS 1500 Gårdsveien 1377, 1314 0699 96 06 95 196	Arkitekt <b>ingemøter</b>	Prosjekt: 23050	Sign. kmo	Kontroll Kjetill	Grønt/Rødt/Blått 1:50	Tegningsnr. A32-01	Rev. ID





## Heim Kommune

Adresse Trondheimsveien 1, 7200

Telefon

Utskriftsdato: 17.04.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Heim Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5055 **Gårdsnr.:** 239 **Bruksnr.:** 59

**Adresse:** Strandvågen 20, 6683 VÅGLAND

**Referanse:** 1702240136

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS  
Orkdalsveien 82  
7300 ORKANGER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00094-8	Wenke Hyttnes +47 97508615	16.04.2024

## Strandvågen, vedtak ferdigattest for nytt bygg - fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	239 / 59 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	239 / 59 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Ansvarlig prosjekterende:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Ansvarlig prosjekterende:	SOLLIGÅRD AS
Ansvarlig utførende:	SOLLIGÅRD AS
Ansvarlig utførende:	MAGNUS FANDREM PRESTMO
Ansvarlig utførende:	STRAND
Tiltakshaver:	SKAROL EIENDOM AS

### Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for tiltak nytt bygg – fritidsbolig, på gnr 239 bnr 59.

Søknad om ferdigattest viser at tiltaket er utført uten endringer. Oppdatert gjennomføringsplan viser at samsvarserklæring fra ansvarlig firma foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning i saken. Vi gjør oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest (jf pbl § 23-3, 7. ledd). Ansvarlig foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.



Postadresse: Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA  
Besøksadresse: Hollaveien 2, 7200 KYRKSÆTERØRA

Telefon: 72460000  
E-post:  
post@heim.kommune.no

www.heim.kommune.no  
Org.nr.: 920 920 004

## **Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak**

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Wenke Hyttnes  
Rådgiver  
+47 97508615

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
SKAROL EIENDOM AS



## Heim Kommune

Adresse Trondheimsveien 1, 7200

Telefon

Utskriftsdato: 19.04.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Heim Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5055 **Gårdsnr.:** 239 **Bruksnr.:** 59

**Adresse:** Strandvågen 20, 6683 VÅGLAND

**Referanse:** 1702240136

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Leveres av ReMidt IKS
Branntilsyn, feiing	Feiing bolig/fritidsbolig 1 røykkanal 4. hvert år kr 370,-	

#### 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 eiendomsforespørslar.



# Heim kommune

## Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer



Foto: Andreas Lian

## Behandling i Heim kommune

<b>Politisk behandling og milepæler i saksbehandlingen</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Utvalgssak</b>
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 Bebyggd areal
- daa. Dekar (1000 m<sup>2</sup>)
- LNF Landbruks-, natur- og friluftformål
- 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 støytiltak, 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, trafikkikkerhet, 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 trafikkikkerhet. 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, trafikksikkerhet 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 unngåelig 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 unngåelig 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 m<sup>3</sup>, 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 veger, 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 m<sup>3</sup> er meldepliktige etter mineralloven. Masseuttak over 10 000 m<sup>3</sup> 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 kompensierende 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 tilfredsstiller 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 skjye 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 tilkobling, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 høgspennet 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m<sup>2</sup> 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 tomt 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 m<sup>2</sup> 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 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 byggevirksomhet 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 båtoppdrekk, 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 byggevirksomhet 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 harmonisere 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 byggevirksomhet 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 underformålens 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 underformålet intensjon.

#### § 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

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

- [Stamnesøya 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 stedeegne 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 m<sup>2</sup> BYA dersom det påvises behov for skogsdrift eller gjeting av husdyr.
- Permanent jakttårn eller posteringsbu på inntil 3 m<sup>2</sup> 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 lokaliseringskriteriene 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 lokaliseringskriterier 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 byggegrensener 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 tilleggsnæring 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 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet BRA på eiendommen skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup> BRA.
- Ny fritidseiendom skal ikke være større enn 500 m<sup>2</sup>.
- 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 strandsoner

### § 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 fortøyningsblåser 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 området 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 søknadsplichtige 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 Stormorrovatnet, 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 kompensierende 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 kompenserende 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 Fjærli**

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 søknadsplicht, 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 hensynssonen 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 - Detaljregulering 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	Stammesdalen
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	Stavneshli
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	Taftøyan 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	Haukvika 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	Våglanshaugan
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 brusamband Valsøya, Parsell Helstholmen-Stokke
157119910001	Våglans industriområde
157119910002	Liabø III og II
157119910003	Einen Hyttefelt
157119920001	Korsnes hyttefelt
157119920003	Rånnavatnet hyttefelt
157119920004	RV71 Veg- og brusamband Valsøya, Parsell Hestnes-Hestholmen
157119940001	Reg. plan Otnesbugta





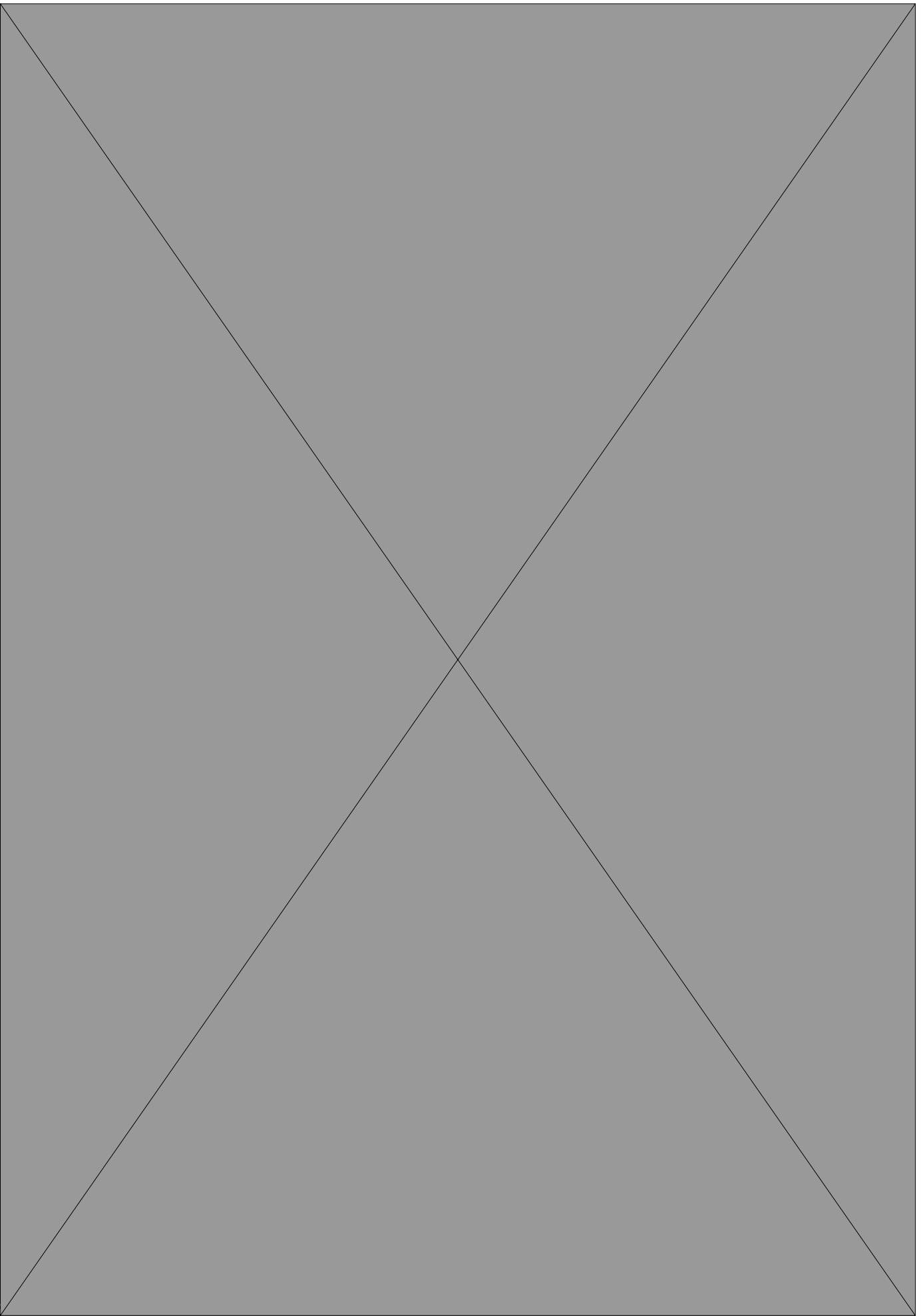
157119960001	Halsanaustan industriområde
157119970002	Fjelltak Stavråa
157120010001	E39 Betna
157120010002	Boligtomter i Kalvtrøa på Valsøya
157120020002	E39 Renndalen - Sør-Trøndelag gr.
157120030002	Reguleringsplan for Haltbakken bustadsområde i Valsøybotn
157120030003	Klevset hytteområde 22/2
157120040002	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

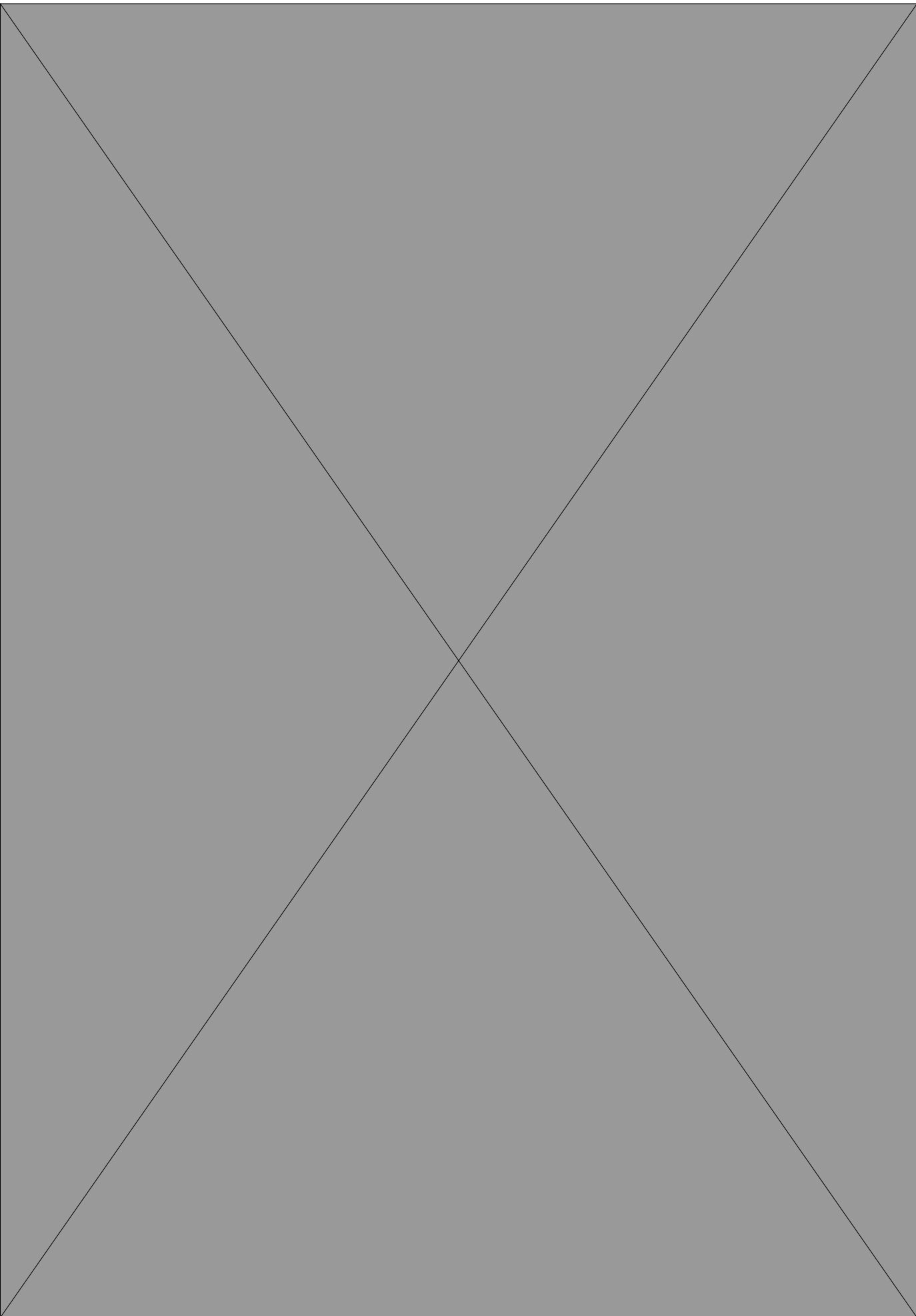


16121989001	Heimsvågen ytre gnr 31 bnr 9
16121990001	Belsvik II hytteområde
16121991002	Grindbakken
16121992001	Ytterheimsvågen gnr.32 bnr.2
16121992002	Vollan gård (1992)
16121993001	Kårøyan hyttområde
16121994002	Gjengstø hytteområde
16121995001	Vessesetra og omkringliggende område
16121995002	Bugen 2 vestre
16121996001	Bjørkøyia 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- Haukвика 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







## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. Veggglamper, 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Strandvågen 20  
6683 VÅGLANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Oppdragsnummer: 1702240136

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.05.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre