

aktiv.

Flesvikveien 189, 7257 SNILLFJORD

**Koselig og tradisjonell enebolig
med landlig beliggenhet |
Oppgradert kjøkken | Helårs bilvei
| Innlagt strøm**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750

E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 620 000,-
Omkostn.: Kr 16 890,-
Total ink omk.: Kr 636 890,-
Selger: Elisabeth Welde

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1860
BRA-i/BRA Total 70/70 kvm
Tomtstr.: 432.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 924, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1710250109

Velkommen til Flesvikveien 189!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Flesvikveien 189 - en innbydende enebolig over to etasjer, oppført i tømmer og med særpreg fra eldre byggeskikk kombinert med nyere oppgraderinger. Beliggenheten er flott og landlig, med kort vei til sjøen og gode muligheter for tur- og friluftsliv. Boligen har flotte uteplasser som gjør det enkelt å nyte både sol og omgivelser.

Verdt å merke seg:

Kjøkken oppgradert i 2022

Varmepumpe fra 2023

To gode soverom

Landlig og fredelig

Landlig beliggenhet nær sjøen

Koselig uteplass ved inngangspartiet

Ny brønn tilkoblet i 2024

Tradisjonelt tømmerhus med særpreg

Mulighet for leie av båtplass ved brygge

Ca. 1,5 time fra Trondheim

Ca. 25 min til Krokstadøra

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Plantegninger	70
Energiattest	72
Matrikkelkart	73
Reguleringskart	77
Reguleringsbestemmelser	79
Grunnkart	127
Ledningskart	128
Vegstatuskart	129
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 35 kvm Entre, bad, stue og kjøkken.

2. etasje:

BRA-i: 35 kvm Gang/ trapp, bod og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

16 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

432.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 432,9 m² og framstår som oversiktlig og lettstelt. Den ligger i landlige omgivelser med gode solforhold og utsikt mot både skog og åser i nærområdet. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen og enkle uteplasser, og er innrammet av gjerder som gir et tydelig og ryddig preg. Her finnes god plass for lek og opphold, samt mulighet for dyrking eller beplantning etter ønske. I tillegg er det etablert en terrasse utenfor stuen som utvider bruksarealet på varme sommerdager. Tomten gir et skjermet og rolig inntrykk, samtidig som man har nærhet til omkringliggende bebyggelse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og fredelige omgivelser på Flesvik, nær sjøen og i umiddelbar nærhet til naturen. Her har du gode solforhold og et stille bomiljø som innbyr til rekreasjon og friluftsliv. Området byr på turmuligheter året rundt, både langs

sjøen og i skogsterreng, og man har kort vei til fiskeplasser, småbåtliv og fine badeplasser. Samtidig er det overkommelig avstand til servicetilbud i Snillfjord og nærliggende tettsteder.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

I nærområdet finner man Krokstadøra barnehage for de minste, beliggende ca. 24 minutters kjøring fra eiendommen. Skolebarn sogner til Aa skole (1.-10. trinn), som ligger rundt 24 minutter unna og har et lite og oversiktlig miljø med få elever. For videregående opplæring er nærmeste alternativer Guri Kunna videregående skole på Hitra, omtrent 49 minutters kjøring, samt Orkdal vidaregåande skole på Fannrem, ca. 50 minutter unna. Området byr også på gode fritidstilbud med Tannvik balløkke kun 5 minutter fra eiendommen, samt aktivitetshall ved Å skole ca. 24 minutter unna.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon ivaretas gjennom bussforbindelse fra Flesvik holdeplass, ca. 7 minutters gange fra eiendommen, med linje 561.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kryprom. Grunnmur er oppført i gråstein/ stabbelsteinsmur. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med bølgeeternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag/ stubbloft. Vinduer med 2-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I april 2025 ble det oppdaget lekkasje fra en kobling på bad. I følge skaderapport fra forsikringsselskapet skyldes det en feil på koblingen. Skade er utbedret og rettet fra forsikringsselskapet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har byttet et par takplater etter skade på de gamle etter storm.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mangler fastmontert takstige som er krav for feier.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset er fra 1880-årene og er skjevt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært mus når det er museår.

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: Montering av varmpumpe. Arbeid utført av Grønn Energi Midt-Norge AS.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært eltilsyn.

Innhold

ENTRÉ

Boligen ønsker velkommen gjennom en praktisk entré som gir plass til sko og yttertøy. Herfra har man enkel tilgang til både stue, kjøkken og bad.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert rundt 2022 og fremstår lyst og funksjonelt. Løsningen gir god skaplass, arbeidsflater og plass til en koselig spiseplass ved vinduet. Her kombineres moderne innredning med en hyggelig atmosfære, og fra kjøkkenet har man fine lysforhold.

STUE

Stuen er hjemmets samlingspunkt, med gode vindusflater som gir rikelig lys og utsikt mot fjorden. Her er det plass til sofagruppe og spisebord, og en vedovn bidrar til både varme og hygge. Rommet har også varmpumpe fra 2023, noe som gir et godt og effektivt inneklima året gjennom.

BALKONG OG TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en terrasse som gir deg muligheten til å nyte utsikten fullt ut. Uteplassen er romslig nok til sittegruppe og grill, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

BAD/WC/VASKEROM

Badet er innredet med fliser på gulv og kombinasjon av flis og panel på vegger. Det har vindu som slipper inn dagslys, servant, toalett og dusj. Rommet er funksjonelt og lyst, og dekker familiens behov.

SOVEROM

Boligen har to soverom i andre etasje. Rommene har hyggelig atmosfære, og ett av dem gir flott utsikt over fjorden. Det er godt med plass til seng, garderobe og øvrig møblement.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Det er mest sannsynlig ikke etablert drenering slik vi kjenner den. Det ble likevel ikke registrert/ opplyst om fuktproblematikk i krypkjelleren. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Krypkjeller bør holdes under observasjon og ved forverring/ fuktinnsig må tiltak utføres.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Gråstein/ stabellsteinsmurer er av eldre dato og har følgelig stedvis oppsprekninger i murpussen. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak: For å hindre fuktinntrekk/ frostspreng anbefales likevel en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

KRYPKJELLER

Ingen vesentlige tilstandssvekkelser blir registrert i kryprommet på befaringsdagen. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og

risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak: Jevnlig kontroll av kryprommet er nødvendig med tanke på historikken rundt drenering, samt at dette er en risikokonstruksjon.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Terrasser fremstår med aldringsmessige slitasjer. Rekkverket blir målt til 70 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Videre er det påregnelig med enkelte utskiftinger på trapper og terrassebord, samt overflatebehandling.

VINDUER OG DØRER

Vinduer er av eldre dato og har følgelig bruksmessige slitasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak: En utskifting av vinduer er påregnelig etterhvert.

RENNER OG NEDLØP

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

TAKTEKKING

Taktekkingen ble kun observert fra bakkenivå da stigetrinn til pipe ikke er etablert. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert på loft, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det opplyses om reparasjoner på taktekkingen rundt 2023. Det gjøres også oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.

Anbefalte tiltak: Utskifting av takteking bør planlegges med tanke på alder.

ILDSTED/SKORSTEIN

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Pipa er delvis innkledd.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

TRAPP

Det mangler håndløper på veggen. Utover dette er det ingen skader på trappen. Det gjøres likevel oppmerksom på at trappen er noe bratt.

Anbefalte tiltak: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av

forventet brukstid (25 år) og skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bad og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

ELEKTRISK

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

VARMTVANNBEREDER

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

VÅTROM: BAD

Oppsummering av overflater: Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Det registreres en langsgående sprekk på gulvflis som er relativt godt synlig.

Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (servantskap) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da

at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

YTTERVEGGER

Det registreres store råteskader på flere plasser i utvendig kledning. Videre gjøres det oppmerksom på at omramming rundt balkongdør ikke er ferdigstilt utvendig.
Anbefalte tiltak: Utvendig fasade er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.
Utbedringskostnadene er estimerte: 50 000 - 150 000.

UTSTYR PÅ TAK

Det er ikke montert snøfangere. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret. Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det etableres snøfanger og stigetrinn i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnadene er estimerte: 10 000 - 50 000.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på et soverom/ loft og stue på over 50 mm, i tillegg til lokale skjevheter og knirk. Videre gjøres det oppmerksom på at det kun er provisorisk understøttelse av bjelkelaget i krypkjeller.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

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 skjer på egen tomt.

Forsikringselskap og Polisenummer

Landkreditt Forsikring, polisenummer 37853429

Diverse

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

BYGGEÅR

Det oppgitte byggeåret (ca. 1860) må anses som et omtrentlig årstall, da eksakt byggeår ikke kan dokumenteres.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe.
- Ved.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 620 000

Omkostninger kjøper

620 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

16 890 (Omkostninger totalt)
33 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
36 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

636 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
653 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
656 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 842 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2024 er kr 842. Kostnadene er fordelt slik:

- Feiing: kr 280
- Tilsyn: kr 562

I tillegg betales det et årlig gebyr på kr 3 766 til Remidt for renovasjon og slam, fordelt på fire terminer fordelt på følgende utgiftsposter:

- Renovasjon: kr 2 125
- Slam: kr 1 641

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og prisjusteringer, og at oppgitt beløp er et beregnet årsbeløp for 2025.

Formuesverdi primærbolig

Kr 392 258 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 569 032 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 924, bruksnummer 18 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/924/18:

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Remidt står for regelmessig tømning. Kjøper overtar ansvar for videre drift og vedlikehold av anlegget i henhold til gjeldende forskrifter og pålegg.

Eier opplyser om at vannet ble koblet på ny brønn i 2024.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 18.06.2024.

Boligen ligger i et område med arealformål spredt boligbebyggelse.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

08.05.2026





































Vedlegg

Nabolagsprofil

Flesvikveien 189

Offentlig transport

🚶 Flesvik 7 min 🚶
Linje 561 0.7 km

✈ Trondheim Værnes 1 t 47 min 🚗

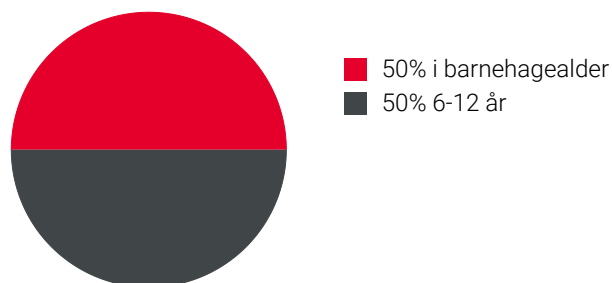
Skoler

Aa skole (1-10 kl.) 24 min 🚗
35 elever, 4 klasser 26.1 km

Guri Kunna vgs Hitra 49 min 🚗
180 elever 57.4 km

Orkdal vidaregåande skole 50 min 🚗
500 elever 58.2 km

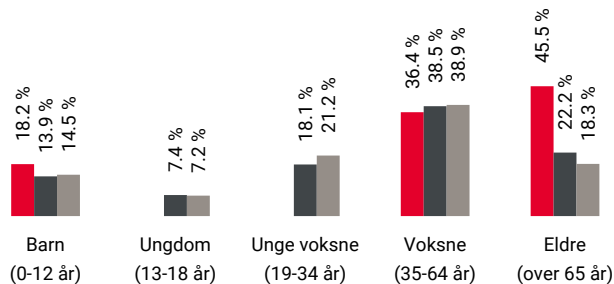
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Heggstad	14	14
🏠 Kommune: Orkland	18 502	9 108
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krokstadøra barnehage (1-5 år) 24 min 🚗
18 barn 26.3 km

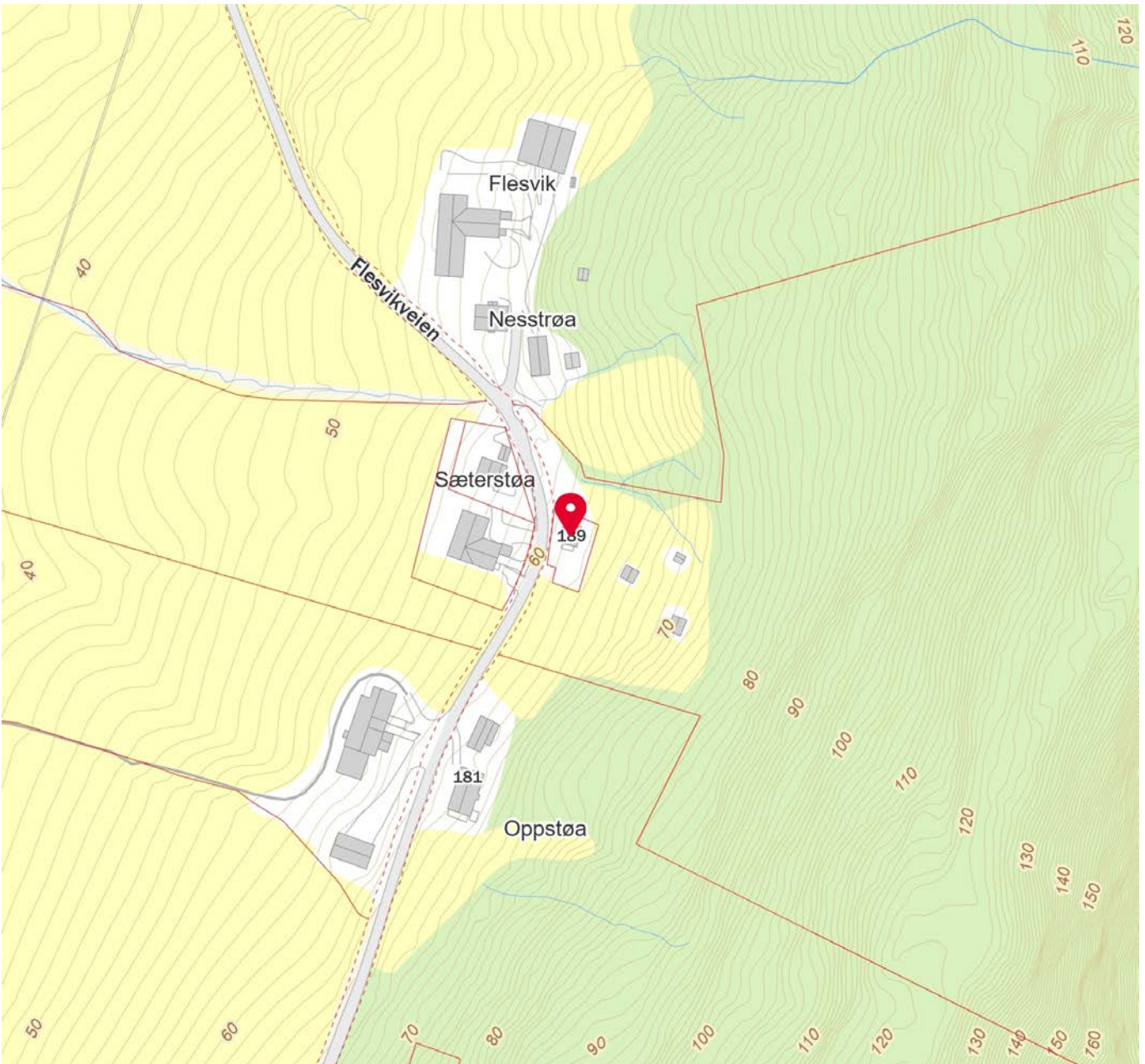
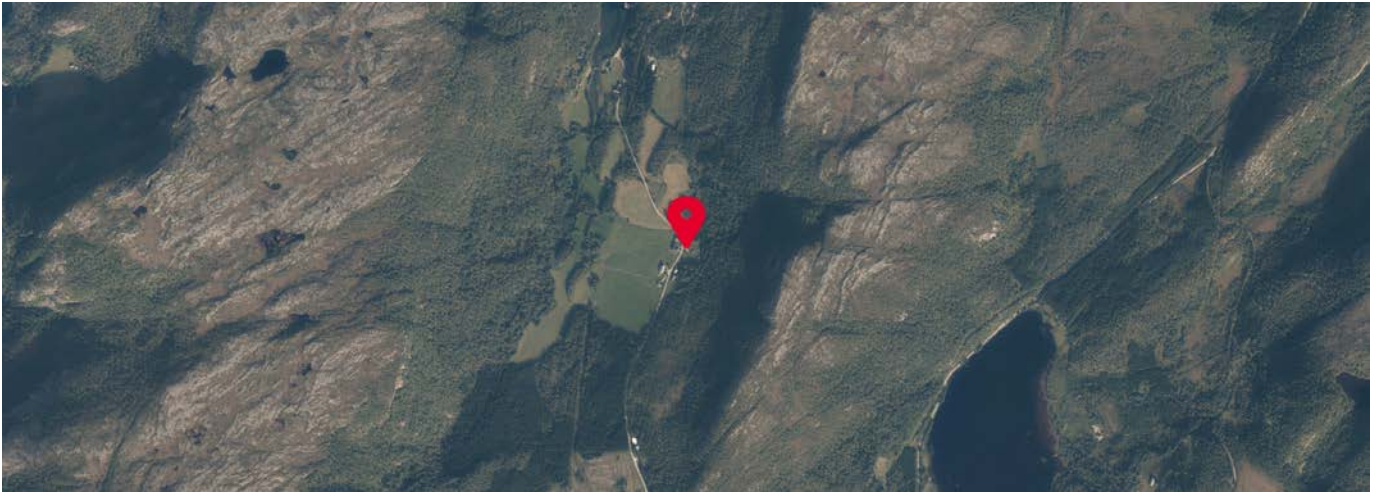
Dagligvare

Coop Prix Krokstadøra 23 min 🚗
Post i butikk, PostNord 25.6 km

Sport

🏀 Tannvik balløkke 5 min 🚗
Ballspill 3.9 km

🏀 Å skole 24 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 26.1 km



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250109	
Selger 1 navn	
Elisabeth Welde	
Gateadresse	
Flesvikveien 189	
Poststed	Postnr
SNILLFJORD	7257
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Landkreditt Forsikring
Polise/avtalnr.	37853429

Document reference: 1710250109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

I april 2025 ble det oppdaget lekkasje fra en kobling på bad. I følge skaderapport fra forsikringselskapet skyldes det en feil på koblingen. Skade er utbedret og rettet fra forsikringselskapet.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse

Har byttet et par takplater etter skade på de gamle etter storm.

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

Beskrivelse

Mangler fastmontert takstige som er krav for feier.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1880-årene og er skjevt.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært mus når det er museår.

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

Montering av varmepumpe

Arbeid utført av

Grønn Energi Midt-Norge AS

Filer

[27963.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært eltilsyn.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1710250109

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250109

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Welde	118d5a6a23ef9842109d70 e8c07484b64cae9974	03.09.2025 10:44:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250109

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

Flesvikveien 189

7257 SNILLFJORD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1890

BRA: 70 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

16

TG-3

3

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 924 BNR: 18

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Flesvikveien 189
7257 Snillfjord

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34414>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres store råteskader på flere plasser i utvendig kledning. Videre gjøres det oppmerksom på at omramming rundt balkongdør ikke er ferdigstilt utvendig.

Anbefalte tiltak

Utvendig fasade er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.”

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger og stigetrinn i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på et soverom/ loft og stue på over 50 mm, i tillegg til lokale skjevheter og knirk. Videre gjøres det oppmerksom på at det kun er provisorisk understøttelse av bjelkelaget i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er mest sannsynlig ikke etablert drenering slik vi kjenner den. Det ble likevel ikke registrert/ opplyst om fuktproblematikk i krypkjelleren.

Terrang som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Krypkjeller bør holdes under observasjon og ved forverring/ fuktinnslag må tiltak utføres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Gråstein/ stabelsteinmurer er av eldre dato og har følgelig stedvis oppsprekninger i murpussen. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/ frostspreng anbefales likevel en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Ingen vesentlige tilstandssvekkelser blir registrert i kryprommet på befaringsdagen. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av kryprommet er nødvendig med tanke på historikken rundt drenering, samt at dette er en risikokonstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser fremstår med aldringsmessige slitasjer. Rekkverket blir målt til 70 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Videre er det påregnelig med enkelte utskiftinger på trapper og terrassebord, samt overflatebehandling.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er av eldre dato og har følgelig bruksmessige slitasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

En utskifting av vinduer er påregnelig etterhvert.

Renner og nedløp

Oppsummering

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen ble kun observert fra bakkenivå da stigetrinn til pipe ikke er etablert. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert på loft, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det opplyses om reparasjoner på taktekkingen rundt 2023.

Det gjøres også oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.

Anbefalte tiltak

Utskifting av taktekking bør planlegges med tanke på alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Pipa er delvis innkledd.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Utover dette er det ingen skader på trappen. Det gjøres likevel oppmerksom på at trappen er noe bratt.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. stoppekran er plassert på bad og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Det registreres en langsgående sprekk på gulvflis som er relativt godt synlig.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(servantskap) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert en luke i taket for adkomst til kaldloft, men det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Loftet er da kun kontrollert fra luke.

Det blir ikke registrert bruk av dampspørre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige, samt at takstige ikke er etablert. Takkonstruksjonen er da kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen på kaldloft og tak anbefales.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Fra kommunen: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth Welde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Flesvikveien 189, 7257 Snillfjord**

Kommunenr: **5059** Gårdsnr: **924** Bruksnr: **18** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1890 - Opprinnelig en tømmerkasse som ble flyttet på slutten av 1890-tallet. Oppgradert på midten av 1980-tallet.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kryprom. Grunnmur er oppført i gråstein/ stabbelsteinsmur. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med bølgeeternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag/ stubbloft. Vinduer med 2-lagsglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	35	35	0	0	16
2. Etasje	35	35	0	0	0
Totalt m²	70	70	0	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	35	35	0	Entre, bad, stue, kjøkken.	
2. Etasje	35	31	4	Gang/ trapp, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	70	66	4		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen historikk på oppgradering av drenering/ fuktsikring.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er mest sannsynlig ikke etablert drenering slik vi kjenner den. Det ble likevel ikke registrert/ opplyst om fuktproblematikk i krypkjelleren.	
Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.	
Krypkjeller bør holdes under observasjon og ved forverring/ fuktinnsig må tiltak utføres.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Gråstein/ stabelsteinsmurer er av eldre dato og har følgelig stedvis oppsprekninger i murpussen. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/ frostspreng anbefales likevel en gjenpusning. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er etablert kryp kjeller under bygget med adkomst via luke.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av kryp kjeller**TG-2**

Ingen vesentlige tilstandssvekkelser blir registrert i kryprommet på befaringdagen. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i kryp kjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i kryp kjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av kryprommet er nødvendig med tanke på historikken rundt drenering, samt at dette er en risikokonstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type Balkong, Terrasse

Veranda/ trapp ved hovedinngangen og terrasse med utgang fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasser fremstår med aldringsmessige slitasjer. Rekkverket blir målt til 70 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Videre er det påregnelig med enkelte utskiftninger på trapper og terrassebord, samt overflatebehandling.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 1984/ 87.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er av eldre dato og har følgelig bruksmessige slitasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av vinduer er påregnelig etter hvert.	

6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trolig oppgradert på midten av 1980-tallet. En gavelvegg er oppgradert i nyere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres store råteskader på flere plasser i utvendig kledning. Videre gjøres det oppmerksom på at omramming rundt balkongdør ikke er ferdigstilt utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig fasade er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er etablert en luke i taket for adkomst til kaldloft, men det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Loftet er da kun kontrollert fra luke.	
Det blir ikke registrert bruk av dampspørre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Det var ikke reist noen stige, samt at takstige ikke er etablert. Takkonstruksjonen er da kun inspisert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen på kaldloft og tak anbefales.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
<p>Taktekkingen ble kun observert fra bakkenivå da stige-trinn til pipe ikke er etablert. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert på loft, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det opplyses om reparasjoner på taktekkingen rundt 2023.</p> <p>Det gjøres også oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takteking bør planlegges med tanke på alder.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	
<p>Det er ikke montert snøfangere. Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.”</p> <p>Det er ikke etablert stige for feier på taket.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres snøfanger og stige-trinn i henhold til dagens krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på et soverom/ loft og stue på over 50 mm, i tillegg til lokale skjevheter og knirk. Videre gjøres det oppmerksom på at det kun er provisorisk understøttelse av bjelkelaget i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad****6.13 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

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

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Pipa er delvis innkledd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert rundt 2022 og har normal aldringsmessig slitasjer.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.15 Lovlighet

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

Det er ikke medsendt tegninger fra kommunen og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Fra kommunen: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Det gjøres likevel oppmerksom på en takhøyde på litt over 2 meter.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Utover dette er det ingen skader på trappen. Det gjøres likevel oppmerksom på at trappen er noe bratt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger til septiktank. Avløpsrør som er godt synlig i kryprommet er skiftet etter byggeåret og trolig på midten av 1980-tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at vannet ble koblet på ny brønn i 2024. Vannrør er trolig fra midten på 1980-tallet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. stoppekran er plassert på bad og fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.20 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Varmepumpe fra 2023 er plassert på stueog er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Rengjøring.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Bad

Fundament

Skap

Årstall

1998

Størrelse	
Ca. 50 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis/ panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er trolig oppgradert på midten av 1990- tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Det registreres en langsgående sprekke på gulvflis som er relativt godt synlig.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(servantskap) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Toalettrom

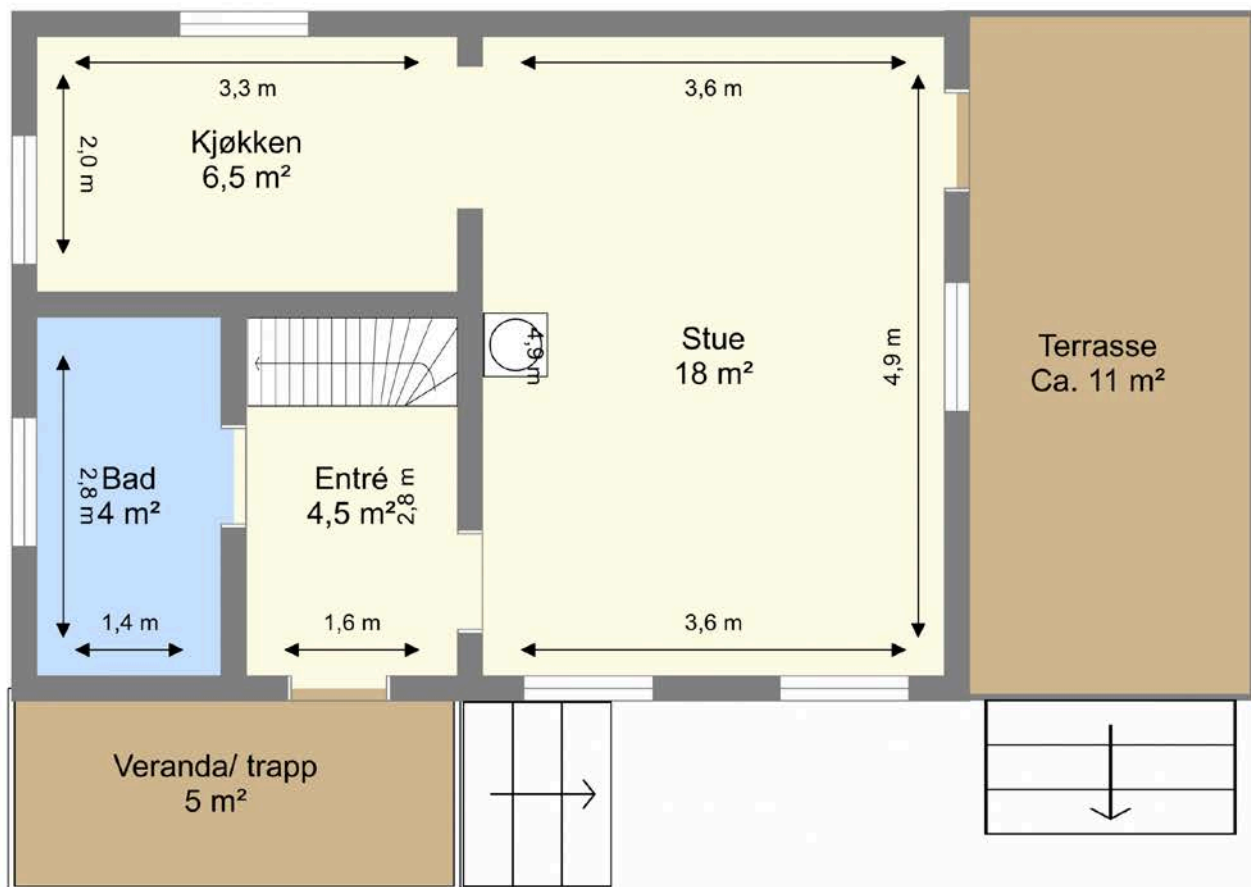
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

Flesvikveien 189

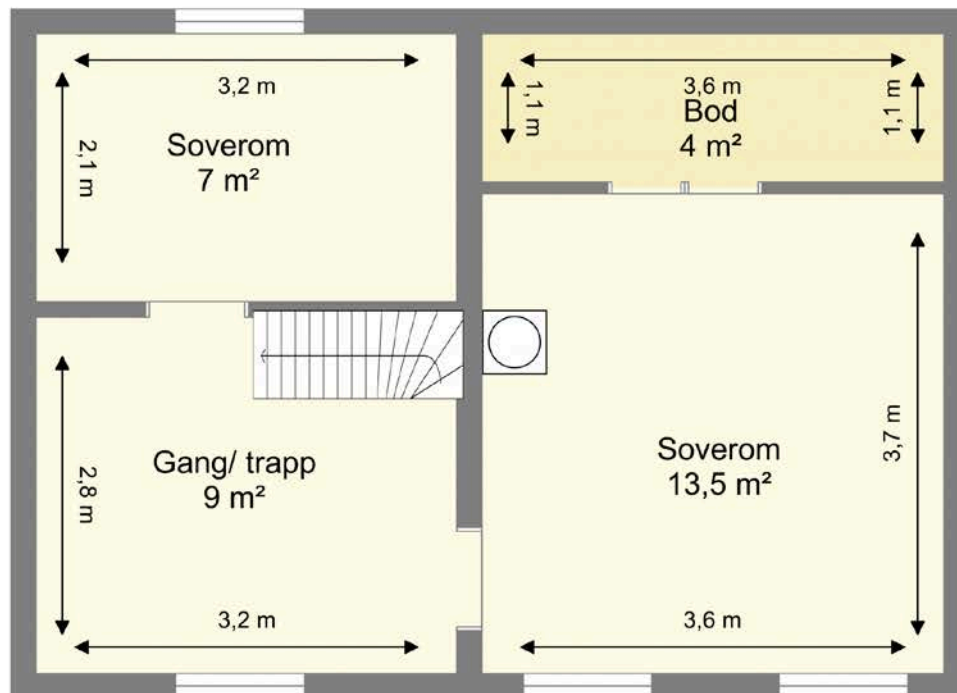
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

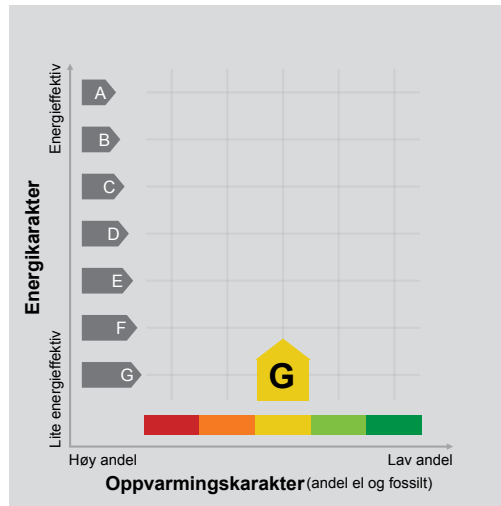
Flesvikveien 189

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Adresse	Flesvikveien 189
Postnummer	7257
Sted	SNILLFJORD
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	924
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183183680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159548
Dato	25.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 3 653 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 653 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	432.9
Etablert dato	09.08.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	924/18
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	924/18
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Fradeling av grunneiendom	10.05.2011	11/785	Tinglyst	924/3 (-432,9), 924/18 (432,9)
Oppmålingsforr.	08.08.2011	Jnr. 2/11	12.08.2011	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7032664.63	511740.99		Ja	432.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WELDE ELISABETH F101170*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BREKKAVEGEN 32 7350 7350 BUVIKA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Flesvikveien 189

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7257 SNILLFJORD	Kirkesogn	09060804 Snillfjord
Grunnkrets	906 Heggstad	Tettsted	
Valgkrets	11 Snillfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	183183680		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 183183680: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Flesvikveien 189	H0101	924/18	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 5059 - 924/18//



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

----- Eiendomsgre omtvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	432,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	7032664,634500001	Øst	511740,9935

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7032657,76	511731,712	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,30	
2	7032656,913	511735,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,59	
3	7032651,071	511734,302	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,91	
4	7032648,228	511744,903	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,98	
5	7032675,133	511750,275	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,44	
6	7032681,041	511732,566	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,67	



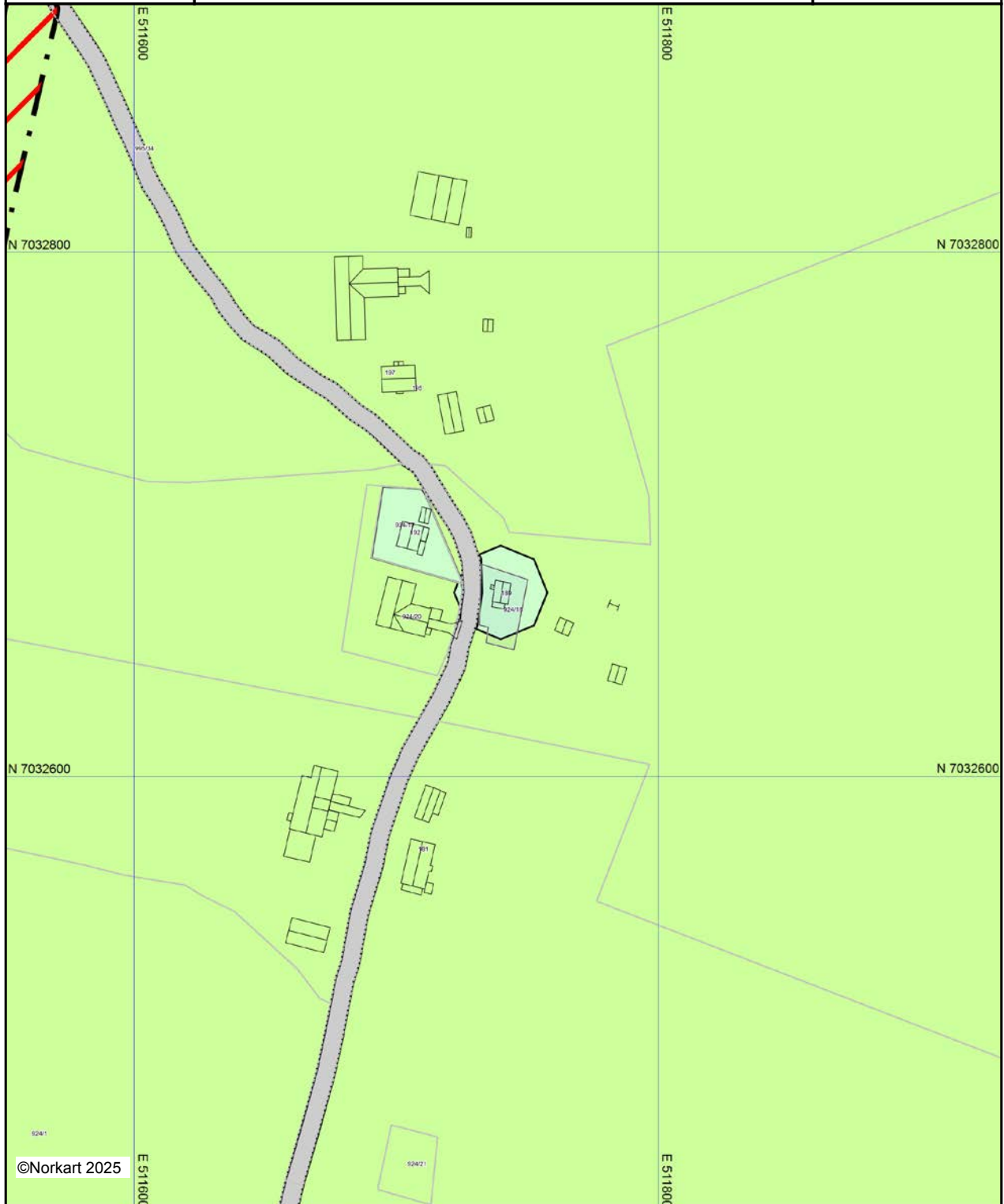
Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 924/18
Adresse: Flesvikveien 189
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 29.03.2023, revidert 07.05.2024, vedtatt 18.06.2024

Innhold

Innhold	2
1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)	6
1.1 Forholdet til eksisterende planer	6
1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1)	6
1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner	6
1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	7
1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder	7
1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål	7
1.2.3 Unntak fra plankrav	7
1.3 Forholdet til jordloven	7
1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2)	7
1.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3)	8
1.5.1 Vann og avløp	8
1.5.2 Veg	8
1.5.3 Gatelys	8
1.5.4 Overvannshåndtering	9
1.5.5 Avfallshåndtering	9
1.6 Generelle krav til reguleringsplaner	10
1.6.1 FNs bærekraftsmål	10
1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	10
1.6.3 Trafikkanalyse	10
1.6.4 Folkehelse	11
1.6.5 Sykkelsatsing	11
1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø	11
1.6.7 Rekkefølgekrav	11
1.6.8 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6)	11
1.7 Byggegrenser	12
1.7.1 Gjeldende byggegrenser	12
1.7.2 Sjø og strandsone	12
1.7.3 Vann og vassdrag	12
1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg	12
1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen	13
1.7.6 Vann og avløpsledninger	13
1.8 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag)	13
1.9 Funksjonskrav	13
1.9.1 Universell utforming	13

1.9.2	Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA)	13
1.9.3	Bokvalitet	17
1.9.4	Branntekniske krav ved prosjektering	17
1.9.5	Parkering	17
1.10	Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6)	19
1.10.1	Støy	19
1.10.2	Klima- og energidokumentasjon	21
1.10.3	Fjernvarme og energiløsning	21
1.10.4	Lysforurensning	22
1.10.5	Grunnforurensning	22
1.10.6	Massehåndtering og matjord	22
1.10.7	Fremmede organismer	23
1.10.8	Karbonrike naturtyper	23
1.10.9	Snødeponi	24
1.10.10	Vann og vassdrag – gjenåpning av bekker	24
1.10.11	Flomsoner langs Orkla	24
1.10.12	Flomveger	24
1.10.13	Havnivåstigning	24
1.10.14	Naust	25
1.10.15	Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	25
2	Bebyggelse og anlegg	25
2.1	Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1	25
2.1.1	Utnyttelsesgrad	25
2.1.2	Garasjer/uthus	26
2.1.3	Fortetting i nåværende boligbebyggelse	26
2.2	Bestemmelser til enkeltområder - boligformål	26
2.2.1	Boligområder vest for fylkesveg 710 i Råbygda (B1)	26
2.2.2	Ustjåren (B2)	27
2.2.3	Svorkmo (B3)	27
2.2.4	Haugaråa (B4)	27
2.2.5	Berganesveien/Granåshaugen (B5)	27
2.2.6	Sundlibakkan (B6)	27
2.2.7	Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7)	27
2.3	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1)	28
2.3.1	Vann og avløp	28
2.3.2	Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse	28
2.3.3	Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen	31

2.4	Sentrumsformål	32
2.4.1	Fellesbestemmelse sentrumsformål Orkanger sentrum	32
2.4.2	Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål	32
2.5	Kjøpesenter	34
2.6	Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2)	34
2.6.1	Krav om reguleringsplan for campingplasser	34
2.6.2	Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser	34
2.7	Råstoffutvinning	34
2.8	Næringsbebyggelse (N)	34
2.8.1	Bestemmelser for enkelte områder	35
2.9	Idrettsanlegg	36
2.10	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2)	36
2.10.1	Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse	36
2.10.2	Vindkraftanlegg Geitfjellet	37
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10)	38
3.1	Havn	38
4	Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og § 11-10)	38
5	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11)	38
5.1	LNFR-a Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	38
5.2	LNFR b - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	38
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)	42
6.1	Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	42
6.2	Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer	43
6.2.1	Etablerte brygger	43
6.2.2	Nye brygger	43
6.3	Akvakultur	43
6.4	Friluftsområde	43
	Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av området. All aktivitet skal ta hensyn til lek og badeliv.	43
6.5	Havneområde i sjø	43
6.6	Småbåthavn	43
6.7	Drikkevann	44
7	Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)	44
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a)	44
7.1.1	Sikringszone nedslagsfelt drikkevann (H110)	44
7.1.2	Faresone høgspenlinjer	44

7.1.3	Faresone brann-/eksplosjonsfare	45
7.2	Retningslinjer til soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, 45	
	Grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø	45
7.2.1	Hensynssone kulturmiljø (H570):	45
7.2.2	Hensynssone landbruk (H510)	45
7.2.3	Hensynssone reindrift (H520)	45
	Vedlegg 1 Definisjoner	45

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

1.1 Forholdet til eksisterende planer

1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1)

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel Orkdal 2014-2026, vedtatt 29.10.2014, *planID 5059_1638_2014050*
- Kommunedelplan for næringsarealer Orkdal 2017-2029, vedtatt 25.10.2017, *planID 5059_1638_2017008*
- Kommuneplanens arealdel Meldal, vedtatt 20.06.2018, *planID 5059_1636_2017002*
- Kommuneplanens arealdel Snillfjord, vedtatt 27.09.2017 med mindre endring vedtatt 03.03.2021, *planID 5059_1613_2012004*
- Kommunedelplan Krokstadøra, vedtatt 30.06.2009, *planID 5059_1613_2001005*
- Kommuneplanens arealdel Agdenes vedtatt 20.03.2003, *planID 5059_1622_2003003*
- Kommunedelplan Lensvik, vedtatt 28.04.1998, *planID_5059_1622_1998001*
- Kommunedelplan Vassbygda vedtatt 23.06.2010, *planID_5059_1622_2008004*

1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

Tidligere vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid med kommuneplanens arealdel. Ved motstrid skal sist vedtatte plan gå foran.

Følgende reguleringsplaner skal gjelde uavhengig av eventuell motstrid med kommuneplanens arealdel:

- Bjørnli, *planID 5023_2018001*
- Grønøra 1, *planID 1638_2011002*
- Grønøra Næringspark gnr. 5 bnr. 345 med flere, *planID 1638_2014005*
- Områderegulering av kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsvei, Søster Signes vei og J.O. Rømmesmos vei, *planID 2020002*



Retningslinjer:

- *Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
- *Det er ikke motstrid når den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som ikke nevnes i den andre arealplanen. Arealplanene vil da utfylle hverandre.*
- *Det er ikke motstrid når arealformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplan har samme hensikt. Kommuneplanens arealdel viser arealbruken på et mer overordnet nivå. Reguleringsplanen viser arealbruken mer detaljert, og skal fortsatt gjelde. For eksempel kan boligformål i kommuneplanens arealdel omfatte arealbruk som naturlig inngår i et boligområde som fellesarealer til lek og opphold, parkeringsplasser og interne veier. Dette er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.*
- *Mindre arealer som er regulert til naust, tekniske anlegg med mere fremgår ikke av kommuneplankartet. Dette regnes ikke som motstrid, og reguleringsplan skal fortsatt gjelde.*

1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak etter pbl § 1-6 herunder opprettelse av ny grunneiendom, før området inngår i reguleringsplan.

1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder

Ved økning med to eller flere bruksenheter skal det utarbeides ny reguleringsplan, eventuell reguleringsendring.



Retningslinjer:

Med vesentlig fortetting menes for eksempel endring fra enebolig til flerboligbygg på eksisterende tomt, fradeling av ny tomt fra eksisterende boligtomt som skal romme mer enn én boenhet.

1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål

Der er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

1.2.3 Unntak fra plankrav

Byggearbeider knyttet til bestående bygning kan tillates uten ny plan der tiltaket er i tråd med arealdelen.

Søknad om mindre byggetiltak (jamfør SAK § 3-1) som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder og lignende tillates uten at det kreves reguleringsplan, forutsatt at det ikke etableres mer enn én ny bruksenhet eller utleieenhet.

Det kreves ikke reguleringsplan for riving av bygninger og anlegg.

1.3 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jamfør jordlovens § 2).

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

1.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3)

1.5.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal vann- og avløpsanlegg gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, normer, standarder og regelverk. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av VA-planer.

1.5.1.1 Krav til VA-anlegg som skal overtas av kommunen

Vann- og avløpsanlegg som kommunen skal ta over, skal være prosjektert og bygd i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

VA-rammeplan (overordnet VA-plan) skal inngå i alle reguleringsplaner, med unntak av planer/tiltak som omfatter kun ett bygg med fire eller færre boenheter. Rammeplanen skal være tilpasset plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal håndteres.

Detaljert VA-plan kreves for alle større byggetiltak.

Tilkoblingstillatelse til vann- og avløpsanlegg inkludert løsninger for lokal håndtering av overvann skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

1.5.1.2 Spredt avløp

VA-planer for områder der det ikke finnes offentlig nett skal kartlegge aktuelle resipienter og vurdere hvilke miljøutfordringer som finnes. VA-planen skal også kartlegge og vurdere aktiviteter som kan føre til forurensning, brukerkonflikter eller skade.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal til enhver tid gjeldende retningslinjer for private avløpsanlegg i Orkland kommune legges til grunn.

1.5.1.3 Private VA-anlegg

For utbygging i områder hvor det er felles private vann og/eller avløpsanlegg, skal utbygger/ tiltakshaver innhente tillatelse fra anleggseier for tilkøpling. Tilkøplingstillatelse skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og/eller avløpsanlegget må videre dokumentere at kvalitetskravene i henhold til drikkevannsforskriften og forurensnings-forskriften oppfylles.

1.5.2 Veg

Ved utbygging av veger i områder for bebyggelse og anlegg, unntatt i områder for fritidsbebyggelse, skal Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn. Alle avkjørsler skal anlegges i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

1.5.3 Gatelys

Ved etablering av gatelys langs veger stilles det krav om smart ledbelysning.

1.5.4 Overvannshåndtering

Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering (LOD), og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

- Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag.
- Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.
- Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.
- Det skal legges på et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
- Kobling til kommunalt ledningsnett er kun tillatt etter innvilget søknad, og skal utføres i tråd med VA-normen.
- Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av planer for overvannshåndtering.

1.5.4.1 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved regulering

I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan som er utarbeidet av fagperson. Reguleringsplan skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger.

1.5.4.2 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak. Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.



Retningslinjer:

- *Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Minst 30 prosent av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
- *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å bidra til gode og attraktive bo- og by-miljøer, sikre vannveger og flomveger, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
- *Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal i størst mulig grad bevares.*

1.5.5 Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes på egen eiendom og dokumenteres i reguleringsplan og byggesak.

Næringsavfall skal løses på egen eiendom og fortrinnsvis innomhus. Dette skal dokumenteres i reguleringsplan og byggesak.

1.6 Generelle krav til reguleringsplaner

1.6.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging, jamfør kommuneplanens samfunnsdel. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det vurderes/redegjøres hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Vurderingen tilpasses tiltakets størrelse.

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap, bidrar til tilhørighet og deltakelse og styrker fellesskapet. Tilrettelegging av arenaer som er viktige for inkludering skal prioriteres.

Orklandsamfunnet skal aktivt redusere klima- og naturendringene, og bidra til lavere utslipp i tråd med nasjonale og internasjonale føringer. Ved utbygging legges det vekt på å minimere inngrep, energibruk og klimagassutslipp.



Retningslinjer:

Momenter som bør vurderes ved tiltak og ved regulering:

- a. *Arealeffektivitet og mulighet for flerbruk*
- b. *Behovene til barn, unge, eldre og myke trafikanter*
- c. *Områdets egnethet med tanke på:*
 - *Unngå nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.)*
 - *Lokal massebalanse og redusert tomtebearbeiding*
- d. *Byggematerialer med lavest mulig CO₂-avtrykk*
- e. *Utslippsfrie byggeplasser med nullutslippsmaskiner og kjøretøy der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig*
- f. *Planområdet beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner*
- g. *Ev. miljøprogram etter NS3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø*

1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhets-analyse gjennomføres for planområdet.



Retningslinjer:

- *Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analyser skal baseres på metode gitt i DSB's veileder; [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen](#) eller senere veiledere som erstatter denne.*

1.6.3 Trafikkanalyse

Ved planlegging av tiltak som kan ha vesentlig innvirkning på trafiksikkerheten og /eller fremkommeligheten på overordnet vegnett må det utarbeides en trafikkanalyse.

1.6.4 Folkehelse

Universell utforming, støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, og for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. Det er like viktig å hensynta helsefremmende faktorer som det er å fjerne risikofaktorer for skader, sykdommer og lidelser.



Retningslinjer:

- *Helsefremmende faktorer er ren luft, fravær av skadelig støy, tilgang til friluftsområder, trafiksikre bomiljøer mv*

1.6.5 Sykkelsatsing

All planlegging og utbygging skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang-, sykkel- og kollektivtransport.

1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø

Konsekvenser for eventuelle kulturminner på land og sjø skal vurderes i alle plansaker. Der kulturminneverdien er kjent, men ikke sikret juridisk, bør det utarbeides reguleringsplaner med hensynsone bevaring og tilhørende bestemmelser.

1.6.7 Rekkefølgekrav

Ved regulering skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes barnehage og skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger, gang- og sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, elektrisitet og alternative energiløsninger.

Ved regulering kan det stilles nødvendige rekkefølgekrav for å sikre nødvendig infrastruktur og ønsket samfunnsutvikling.

1.6.8 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6)

Ved all planlegging skal konsekvenser for naturmangfold utredes, jamfør naturmangfoldloven §§ 7-12.

1.7 Byggegrenser

1.7.1 Gjeldende byggegrenser

- Byggegrenser mot veg på kommuneplankartet gjelder foran byggegrenser i tidligere vedtatt reguleringsplan.
- Byggegrenser i gjeldende reguleringsplankart gjelder foran generelle byggegrenser som kun fremgår av kommuneplanens bestemmelser.
- Byggegrenser som fremgår av kommuneplanens bestemmelser, skal legges til grunn for fremtidige reguleringsplaner.

1.7.2 Sjø og strandsone

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og 50 meter ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, er det forbudt med tiltak etter pbl § 1-6.

Forbudet gjelder ikke der byggegrense mot sjø er angitt på plankartet.

1.7.3 Vann og vassdrag

I en sone på 50 meter langs vann og vassdrag som fremgår av N50 er det forbudt med bebyggelse og tiltak etter pbl § 1-6. Langs Resvatnet er sonen på 100 meter. I regulerte vann er høyeste regulerte vannstand (HRV) å regne som normal vannstand.

1.7.3.1 Unntak fra byggeforbudet

- Forbudet gjelder ikke tiltak som etableres for å tilrettelegge for friluftsliv og ferdsel for allmenheten.
- Forbudet gjelder ikke der tiltaket er lengre unna vann/vassdrag enn etablert offentlig veg.
- 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 Orklavassdraget vannområde.
- Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller småbåthavn.
- Forbudet gjelder ikke i områder avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse og LNFR spredt boligbebyggelse dersom tiltaket:
 - ✓ Er lengre unna vannkanten enn 20 meter
 - ✓ Ikke beslaglegger eller stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen
 - ✓ Ikke beslaglegger eller stenger turdrag, eller tur- og friluftsruter
 - ✓ Er underordnet bolig/fritidsbolig i størrelse og volum
 - ✓ Ikke er nærmere sjøen enn eksisterende hovedbygning
 - ✓ Er godt tilpasset terreng/ikke gir silhuettvirkning

1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg

Byggegrenser med mere skal være i samsvar med fylkeskommunens til enhver tid inndeling av vegnettet i funksjonsklasser jamfør Delstrategi VEG. Per i dag gjelder dette:

50 meter fra senterlinje riksveg/europaveg og fylkesveg unntatt der fylkeskommunen har satt byggegrensa til en mindre avstand. 15 meter fra kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (enten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg).

1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen

I henhold til jernbaneloven skal byggeavstand være 30 meter. I tettbebyggelse langs Thamshavnbanen er det regulerte byggegrenser som gjelder.

1.7.6 Vann og avløpsledninger

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsanlegg og kommunens fiberkabler, samt fjernvarmeledninger skal være minimum fire meter.

1.8 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag)

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann, skal vurderes etter vannforekomstens fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Terrenginngrep, herunder uttak av skjellsand, er ikke tillatt.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte, jmfør vannressursloven § 11.



Retningslinjer:

Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, bør det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

Rundballer bør ikke lagres nærmere enn 50 meter fra vassdrag vist i N50. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.

Bredden på vegetasjonsbeltet bør fastsettes til minimum 10 meter. Innenfor denne 10-meterssonen er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst og bebyggelse. Rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

1.9 Funksjonskrav

1.9.1 Universell utforming

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.9.2 Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene 1.9.2.1 – 1.9.2.5 gjelder for:

- nye reguleringsplaner
- ved fortetting i eksisterende områder

Minste uteoppholdsareal (MUA) inndeles i tre kategorier: (MUA) privat, (MUA) felles og (MUA) lekeareal.

1.9.2.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Krav til uteoppholdsarealer:

- Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
- Uteoppholdsarealet som ligger på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- Utforming av uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.
- Skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet til annen forurensing.
- Skal ha tilfredsstillende solforhold. Minst 50 prosent av alle uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal være solfylt klokken 15.00 ved vårjevndøgn og klokken 18.00 ved sommersolverv. Sol-/skyggeanalyser skal vise planlagt bebyggelse samt eksisterende nabobebyggelse for å kunne dokumentere tilfredsstillende solforhold.



Retningslinjer:

- *Intensjonen er å sikre felles møteplasser av god kvalitet.*
- *Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig.*
- *Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.*
- *Areal på taket av underjordisk garasjeanlegg (lokk) regnes som terreng dersom det er i flukt med terrenget rundt.*
- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og fremmede arter unngås.*
- *Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.*
- *Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.*

1.9.2.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) privat/Privat uteoppholdsareal

MUA privat skal være i direkte tilknytning til boligen.

1.9.2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) felles/Felles uteoppholdsareal

Krav om MUA felles kommer i tillegg til krav om MUA privat, og gjelder for utbygging over 400 m² BRA eller flere enn fire bruksenheter.

Inntil 50 prosent av arealer som inngår i MUA felles kan ligge på takterrasse. Takterrassen må være konstruert slik at den tåler jordtrykket ved beplantning.

MUA felles skal ha belysning, møblering og opparbeidet grøntareal med beplantning.

Minimum 50 prosent av areal som inngår i MUA felles skal være universelt utformet.

1.9.2.4 Krav til størrelse på MUA privat og MUA felles

	MUA privat	MUA felles og lek
Lavblokk/blokker	12 m ² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m ² pr boenhet
Sosiale boformer		20 m ² pr boenhet Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal
Kombinasjonsbygg	12 m ² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m ² pr boenhet
Flerboligbygg	12 m ² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m ² pr boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	50 m ² per boenhet Minimum 35 m ² skal være sammenhengende areal	25 m ² pr boenhet
Enebolig	200 m ² pr boenhet Minimum 75 m ² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på fire meter	
Tomannsbolig	150 m ² per boenhet Minimum 75 m ² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på tre meter	
Utleieenhet	30 m ² per boenhet Sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten	

1.9.2.5 Minste uteoppholdsareal (MUA) lekeareal og felles

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest.

Lekeplasser bør ligge sentralt i reguleringsplanområdet.

Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider.

Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper (nærlekeplass, kvartalslekeplass og aktivitetsareal) skal framgå av situasjonsplanen/utomhusplanen. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.

Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

Nærlekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir fem eller flere nye boenheter kreves det nærlekeplass.

Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

- Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 250 m² for 10 boenheter. For 5-9 boenheter er minimumsstørrelse 100 m².
- Adkomst til nærlekeplass skal være universelt utformet.
- Hver nærlekeplass skal betjene maksimum 30 boenheter, og må lokaliseres sentralt blant de bruksenheterne den skal betjene.
- Nærlekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- Nærlekeplasser skal ha minimum tre lekefunksjoner som huske, klatrestativ, sklie eller sandlekeplass. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.
- Nærlekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.

Kvartalslekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter kreves det kvartalslekeplass i tillegg til nærlekeplasser.

Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

- Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m².
- Kvartalslekeplassen skal betjene maksimalt 80 boenheter.
- Kvartalslekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense dersom det ikke kan være sambruk med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende i nærheten.
- Kvartalslekeplasser skal inneholde minimum tre lekefunksjoner som mindre ballbane, ballvegg/-binge, lekeapparater, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke, klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, basketkurv. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder.
- Kvartalslekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.
- Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.

Aktivitetsareal

Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner som gir 150 eller flere nye boenheter. Ved krav om aktivitets- og møteplass faller krav om kvartalslekeplass bort.

Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

- Aktivitets- og møteplasser skal ha minimum fem lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder som fotballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/ apparat, skatelandskap.
- Den bør inngå som en del av grønnstrukturen.
- Aktivitets- og møteplassen skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
- Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
- Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5 000 m². Dette kan deles i to områder.
- Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.



Retningslinjer:

- *Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.*
- *Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.*
- *Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.*
- *Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil en nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.*
- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm.*
- *Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.*
- *Aktivitets- og møteplasser kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.*

1.9.3 Bokkvalitet

Skal legges til grunn for både nye reguleringsplaner og ved fortetting i eksisterende områder

I reguleringsplaner med småhusbebyggelse skal minimum 30 prosent av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

Det tillates ikke boliger som er ensidig belyst fra øst eller nord.

Det skal avsettes innendørs areal i blokkbebyggelse som er egnet til sosial aktivitet. Ved større utbygginger kan det vurderes eget/felles bygg. Bruk og størrelse av fellesarealer skal vurderes i detaljplan.

1.9.4 Branntekniske krav ved prosjektering

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydeberedskap ikke benyttes som alternativ rømningsveg der rømning skal skje i høyder over åtte meter over planert terreng. Det må altså prosjekteres med to uavhengige rømningsveger i bygg med rømningshøyde over åtte meter over planert terreng.

1.9.5 Parkering

Krav til parkering for biler og sykler ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse (nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg), hovedombygging og bruksendring.

Parkering skal dekkes på egen eiendom/innenfor planområdet, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Utendørs parkering skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbred, permeabelt dekke eller annen fordrøyning.

1.9.5.1 Krav om garasje

For konsentrert småhusbebyggelse, flerboligbygg, lavblokk og blokkbebyggelse skal det være garasje/carport, og disse skal ferdigstilles før boligene får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

1.9.5.2 Utforming av parkeringsplasser

Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.



Retningslinjer:

- 10 prosent av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg bør anlegges som HC-plasser.
- Sykkelplasser og HC-plasser bør anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- Det skal være trafiksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.
- I felles parkeringsanlegg for bolig bør det vurderes ladestasjoner for el-sykler.
- Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.

1.9.5.3 Krav til antall parkeringsplasser

Ved utregning av antall parkeringsplasser for bil og sykler skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

Ved etablering av felles parkeringsanlegg i boligområder utenfor sentrumsformål, etableres en gjesteplass for bil per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav.

Kategori	Enhet	Bil (min)	Sykel (min)
Boenhet, frittliggende småhusbebyggelse		1,5	2
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	mindre enn 70 m ² BRA	1 i garasje	1
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	større enn 70 m ² BRA	1,5 1 i garasje	2
Kombinasjonsbygg		1	1
Flerboligbygg/lavblokk/blokk i sentrumsformål		1 i garasje	1
Flerboligbygg/lavblokk/blokk utenfor sentrumsformål		1,5 1 i garasje	2
Utleieenhet		1	1

Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5	0,2
Helse-/omsorgsinstitusjon	Behandlingsplass	0,5	0,5
Kontor/tjenesteyting	Per 100 m ²	Minimum 1 Maksimum 1,5	0,7
Forretning	Per 100 m ²	Minimum 2 Maksimum 4	0,7
Skole/barnehage	Antall årsverk	0,5	1
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2	0,5
Forsamlingslokale (kino/teater med mere)	Tilskuerplasser	0,1	0,5
Bensinstasjon/bilverksted	Antall årsverk	0,5	0,2
Industri/lager/produksjon	100 m ² BRA	0,4	0,2

Parkeringsplasser for virksomheters tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.9.5.4 Krav til parkering under bakken eller i parkeringshus

For flerboligbygg/lavblokk/blokk og andre utbyggingsprosjekter på Orkanger, Evjen og Fannrem skal parkering for bil og sykkel primært legges under bakken/i parkeringshus. Parkeringskjellere og parkeringshus skal etableres med god tilgjengelighet, jamfør krav til universell utforming. Fri takhøyde i P-kjeller og P-hus skal være minst 2,6 meter for å muliggjøre HC-parkering.



Retningslinjer:

Ved vurdering av krav til parkering vektlegges følgende:

- Prosjektets funksjon
- Prosjektets størrelse
- Fremtidig byutvikling

1.10 Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6)

1.10.1 Støy

1.10.1.1 Støy og stille områder

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompensierende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

1.10.1.2 Støyutredning

Støy fra veg, havnevirksomhet og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

Med planforslag eller søknad skal det følge en støyfaglig utredning når det søkes om:

- nytt støyfølsomt bruksformål som ligger innenfor støysone, herunder bruksendring til støyfølsomt bruksformål
- etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder

Denne skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner og støynivå på relevante høyder på fasader, vise påvirkning på støyømfintlig bruk i planens influensområde, samt forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

1.10.1.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

○ Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:

- ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- minimum 50 prosent av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- alt uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB.)

Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå. (Lden <55dB.)

○ Rød støysone

Det kan ikke tillates nye tiltak til støyfølsomme bruk i rød støysone. Tilbygg til eksisterende tillates.

1.10.1.4 Støyskjermingstiltak

Ved bevisst plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal det tilstrebes å redusere behovet for støyskjermer.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være så nært støykilden som mulig, ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til steds karakteren.



Retningslinjer:

Teknisk støy, for eksempel fra ventilasjonsanlegg, bør ikke rettes inn mot friområder og uteområder beregnet til rekreasjon, opphold og lek.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres nært boliger. Det bør vurderes støygrenser for aktivitet i tidsrommet 23-07 og på søndager og helligdager.

1.10.1.5 Bygge- og anleggsfasen

Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 tabell 4 og 5 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen.

Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

1.10.2 Klima- og energidokumentasjon

Alle søknadspårligte tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig.

Ved regulering skal forventede klimagassutslipp av arealbruk og tiltak innenfor planområdet vurderes. For planer som omfatter over 1 000 m² BRA eller andre større anleggstilltak skal det beregnes forventede klimagassutslipp.

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring større enn 1 000 m² BRA skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Bestemmelsen utvider kravet til klimagassregnskap for yrkesbygg og boligblokker i TEK17 § 17.1.



Retningslinjer:

- *Der det kreves klimagassberegninger utarbeides disse i henhold til prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger (med veileder P-806:2021). Videre gir de et grunnlag for å drøfte klimapåvirkning av ulike tiltak med kommunen, for å bidra til å finne løsninger med lavest mulig utslipp. Hva som skal dokumenteres skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan og forhåndskonferanse for byggesaker.*
- *Klimagassberegninger bør også leveres ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA.*
- *Med anleggstilltak menes f.eks. bygging av veg, bruer, gang- og sykkelbane og etablering av ledningsnett for vann- og avløp.*
- *Ved omdisponering av areal kan Miljødirektoratets verktøy for klimagassberegninger brukes:
<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/>*
- *Kommunen kan føre tilsyn med utførte klimagassberegninger.*

1.10.3 Fjernvarme og energiløsning

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1 000 m² oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning (energiplan) dokumenteres. Det er behov for å redusere bruk av elektrisk energi til oppvarming, og alternative varmekilder bør prioriteres.

I konsesjonsområdet til Orkland Energi Varme AS er det tilknytningsplikt for nye boliggrupper på minimum åtte enheter, enkeltbygg og hovedombygginger større enn 400 m² BRA. Nye bygg må påregne anleggsbidrag. Før prosjektering av VVS starter må byggherre gjøre seg kjent med Orkland Energi Varme AS sine teknisk e-krav til kundefanlegg.

Ved søknad om tiltak skal det lages en energiplan som beskriver:

1. Hvor stort behovet for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
2. Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
3. Potensialet for bruk av
 - i. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol-/skyggeforhold etc.)
 - ii. Geoenergi eller energi fra sjøvarme

- iii. Bioenergi
- 4. Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)
- 5. Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jamfør pbl § 27-5
- 6. Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker

1.10.4 Lysforurensning

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

1.10.5 Grunnforurensning

Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse eller miljøskade. Miljødirektoratets veileder- M1780/2020 og databaser skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

1.10.6 Massehåndtering og matjord

1.10.6.1 Generelt

Tiltak og reguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å legge til rette for ombruk av masser.

Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

Overskuddsmasser som inneholder fremmede arter, skal leveres til godkjent deponi eller håndteres i henhold til rapporten [«Håndtering av løsmasser med fremmede gskadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter»](#).

Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

Plassering av bygg og infrastruktur skal medvirke til redusert terrengbearbeiding, spesielt der arealet utgjør et karbonlager. Ombruk av masser skal redusere behovet for transport, deponering og uttak av nye masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

1.10.6.2 Bevaring av matjord

Ved utarbeiding av reguleringsplaner i områder med dyrka og dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan som ivaretar jordressursen på best mulig måte.

Matjord som fjernes fra dyrka mark, skal disponeres slik at den kan benyttes til oppdyrking av nytt jordbruksareal eller til jordforbedring på overflatedyrka jord.



Retningslinjer:

Ved jordflytting skal det føres et masseregnskap som sikrer at mengden matjord som leveres, er i samsvar med godkjent plan for disponering av matjorda. Mottaker må kvittere for at massene er mottatt i henhold til planen. Gjenbruk av matjord skal knyttes til nydyrking, jordforbedring eller andre jordbruksformål. Det kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes skal benyttes til jordbruksformål.

Dersom utbyggingsformål i reguleringsplan berører dyrkbar jord, skal reguleringsplanbestemmelsene beskrive hvordan matjorda skal disponeres.

Det er utbyggers ansvar å ivareta matjorda og påse at den blir benyttet i tråd med retningslinjene. Transport av massene skal være innen rimelig avstand.

1.10.7 Fremmede organismer

Det tillates ikke utplanting eller spredning av fremmede organismer med høy risiko (HI) eller svært høy risiko (SE) i gjeldende versjon av Fremmedartslista. Det skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde slike arter. I områder der det er påvist eller mistanke om slike arter, kan det ikke utføres graving og flytting av masse før dette er avklart med kommunen, som skal gi nærmere instruks om håndtering av jord og plantemateriale.

1.10.8 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås.



Retningslinjer:

Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, bør det gjennomføres kompensierende tiltak. Eksempel på dette kan være restaurering av andre naturområder.

1.10.9 Snødeponi

Reguleringsplaner skal vise hvordan snø skal håndteres. Forurensning fra brøyta snø som medfører nevneverdige skader eller ulemper for miljøet, kan kreve tillatelse etter forurensningsloven for å kunne skje lovlig.



Retningslinjer:

- *Snø som legges opp på samme eiendom som snøen kommer fra, vil normalt ikke ha behov for en tillatelse.*
- *Ikke godkjente snødeponier må søke om tillatelse til å opprettholde disse deponiene etter forurensningsloven.*
- *Dumping eller deponering av snø kan være i strid med forurensningsloven § 7, plikt til å unngå forurensning og § 28 som omhandler forbud mot forsøpling. Håndtering av overskuddssnø kan utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven hvis tiltaket medfører fare for forurensning. Statsforvalteren har myndighet til å gi tillatelse etter forurensningsloven § 11.*
- *Både permanente og midlertidige snødeponier må vurderes etter plan- og bygningsloven. Arealbruken kan behandles som dispensasjon, reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. En tillatelse til arealbruk fra kommunen må foreligge før Statsforvalteren kan behandle en søknad etter forurensningsloven.*

1.10.10 Vann og vassdrag – gjenåpning av bekker

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt. Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

1.10.11 Flomsone langs Orkla

I flomutsatt område skal topp gulvnivå i laveste etasje ligge 0,5 meter høyere enn NVE sitt flomsonekart som de ulike sikkerhetsklassene angir. Dette gjelder både for nybygg, tilbygg, ombygging, underbygg og bruksendringer.

Sikkerhetsklasse for flom og stormflo i byggtetnisk forskrift § 7-3 legges til grunn for vurderingene.

1.10.12 Flomveger

Naturlige flomveger skal ivaretas. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

1.10.13 Havnivåstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,0 meter (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

1.10.14 Naust

Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.



Retningslinjer:

- Naust skal være uisolert, i en etasje og tilpasses terrenget.
- Mønehøyden for naust skal være maksimum 4,5 meter ved sjø og maksimum 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- For naust i tilknytning til sjø tillates maksimum BYA = 40 m² med maksimal bredde 5 meter regnet til utvendig kledning.
- For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maksimum BYA = 20 m² med maksimal bredde 3,5 meter regnet til utvendig kledning/veggliv. Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maksimum 2 m² lysåpning.
- Materialbruk tilpasses eventuelt eksisterende bygningsmiljø. Så langt det er mulig skal naust samlokaliseres. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Oppføring av naust bør så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.
- Sammenbygging av flere naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det.
- Naustanlegg i forbindelse med småbåthavner inngår i kategorien Småbåthavn med tilhørende strandsone.

1.10.15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene, jmfør kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt som gjelder fornminnefunn i grunnen, gjelder for hele kommunen.

Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet og kulturminnet det blir en del av, og tilpasses dette.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1

2.1.1 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden settes til maksimum 35 prosent BYA på den enkelte tomt. Dersom det i reguleringsplan er satt høyere utnyttingsgrad vil denne gjelde.

I områder for boligbebyggelse på Orkanger, Evjen, Råbygda og Fannrem skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 daa være en arealutnyttelse på minimum fire boenheter per daa.

2.1.2 Garasjer/uthus

Garasje/uthus tillates oppført med bebygd areal på inntil 50 m² BYA, og mønehøyde opp til 5 meter. På tomter med tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m² BYA, og mønehøyde 6 meter. Garasjen skal likevel ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset. Dersom det i reguleringsplan er tillatt høyere BYA vil reguleringsplanen gjelde.

2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse

Det regnes som fortetting når det etableres flere boenheter i eksisterende småhusbebyggelse.

Ved fortetting gjelder utnyttelsesgrad fastsatt i punkt 2.1.1 både for gjenværende og nye tomter.

Ved fortetting gjelder alle funksjonskrav som er satt i punkt 1.9.1 – 1.9.8.



Retningslinjer:

I fortetting med småhus er det plassering og bygningens høyde, bredde og lengde som må tilpasses. Småhusområder tåler som regel variasjon i stilarter og arkitektonisk uttrykk, så lenge bygningsvolumene har dimensjoner som passer inn. I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes. Samme prinsipp for fortetting må kunne følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate, og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for steds karakteren og siktlinjer.

Momenter som vurderes i fortettingssaker (ikke uttømmende):

- estetikk - herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse i byggestil, utforming, materialbruk, skala og form
- antikvariske verdier
- bokvalitet både for omsøkt tiltak og eksisterende bomiljø
- sol/skygge
- innsyn/utsikt
- teknisk infrastruktur
- adkomst til ny- og eksisterende bebyggelse
- skolekapasitet, skoleveg, lekearealer
- tomtens bebyggbarhet, - topografi
- eventuelle fravik fra plan- og bygningsloven eller arealplaner – dispensasjoner

2.1.3.1 Deling av boligtomt til fortetting

For at deling av boligtomter til fortetting skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 500 m².

For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m².

2.2 Bestemmelser til enkeltområder - boligformål

2.2.1 Boligområder vest for fylkesveg 710 i Råbygda (B1)

Området kan ikke bygges ut før:

- det er anlagt planfri kryssing av fv. 710 for gående og syklende.

2.2.2 Ustjåren (B2)

Det kan kreves felles områderegeringsplan med næringsarealet Ustmarka N8.

Området kan ikke bygges ut før:

- Det er etablert ny atkomstveg og gang- og sykkelveg fram til Orkanger.
- Det er tatt stilling til skolekretstilknytning og nødvendig skolekapasitet.

2.2.3 Svorkmo (B3)

Utnyttelse: minimum 15 boliger.

2.2.4 Haugaråa (B4)

Innenfor byggeområdet kan det tillates fradelt inntil tre boligtomter på inntil 2 daa hver.

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.2.5 Berganesveien/Granåshaugen (B5)

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.2.6 Sundlibakkan (B6)

Det kreves samlet reguleringsplan for hele området.

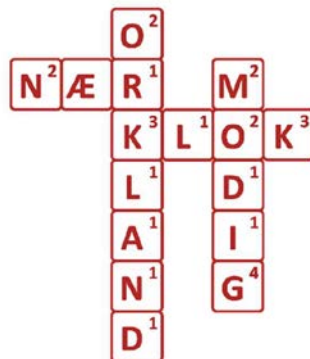
Området kan ikke bygges ut før

- Det er etablert gang- og sykkelveg til Grøtte skole.

2.2.7 Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7)

Området kan ikke bygges ut før

- Minst 70 prosent av boligene i Kleivan boligfelt, unntatt boligområde B1, er utbygd.
- Ved regulering av området skal det foretas kartlegging og verdivurdering av naturverdier og ravinesystemet. Omfanget av rødlistede naturtyper og andre naturverdier avgjør utbyggingsomfanget. Finnes det registreringer av truet naturtype innenfor planområdet skal denne sikres gjennom eget formål og bestemmelser.



2.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1)

2.3.1 Vann og avløp

For alle byggeområder for fritidsbebyggelse kan kommunen kreve vann og avløpsplan før utslippstillatelse gis. Der offentlige vann- og/eller avløpsledninger går over nærliggende areal til fritidsboliger, kreves det at fritidsboligene tilknyttes kommunalt anlegg.

2.3.2 Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse

Følgende bestemmelser skal legges til grunn for nye reguleringsplaner, og regulerings-endring. De gjelder også for byggesaker i uregulerte byggeområder:

2.3.2.1 Plassering av tomter

- Nye tomter skal konsentreres i større grupper, samles i et mest mulig konsentrert område, eller plasseres langs eksisterende veier. Det skal legges særlig vekt på å begrense behovet for ny kjøreveg.
- Nye tomter skal plasseres mer enn 100 meter fra sjø og fra Resvatnet, og mer enn 50 meter fra andre vassdrag som inngår i N50.
- Ved revidering av reguleringsplan gjelder kulepunkt 1 og 2 også for tidligere regulerte tomter som ikke er fradelt eller bebygd. Det innebærer at slike tomter må flyttes eller utgå fra revidert plan.

2.3.2.2 Tomtestørrelse

- Tomter kan fradeles med størrelse inntil 1,5 daa (inkludert eventuelle tilleggsarealer).
- Grensene for den enkelte tomt trenger ikke fremgå direkte av reguleringsplankartet, men tomtene må i sin helhet plasseres innenfor areal regulert til fritidsbebyggelse.
- Eksisterende tomter som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen eller Resvatnet, eller mindre enn 50 meter fra øvrige vassdrag, kan i utgangspunktet ikke utvides. Kommunen kan likevel tillate utvidelse til samlet areal utgjør inntil 1 daa dersom tilleggsarealet vender bort fra vann og vassdrag, og utvidelsen kan bidra til å bedre forholdene for ferdsel langs vannkanten.

2.3.2.3 Utnyttingsgrad

- Samlet tillatt bruksareal er 150 m² BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m² BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates en fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks uten alle hovedfunksjoner.

2.3.2.4 Landskap og estetikk

- Tomter og bygninger skal legges lavt i terrenget, og unngå silhuettvirkning av bebyggelsen der det er mulig.
- Nye tomter skal legges slik at det sikres en buffer mot dyrka jord.
- Reguleringsplaner skal ta stilling til takform, møneretning og maksimal høyde.
- Farger og materialvalg skal underordnes naturpreget, eller tilpasses lokal byggeskikk.
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplankart.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

2.3.2.5 Krav til infrastruktur

- Det skal vises minimum 1,5 biloppstillingsplasser per tomt (sommer og vinter). Dette gjelder også for tidligere regulerte tomter.
- Nye kjøreveger skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse skal legges til grunn for reguleringsarbeidet.
- Kjøreveger skal ikke legges over dyrka jord.
- Rett til adkomst og parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas.
- Vann og avløpsplan skal følge planforslaget før reguleringsplan tas til førstegangs behandling.
- Strømledninger skal legges i jordkabel langs veg der det er mulig.



Retningslinjer:

- *Bestemmelsene som gjelder nye reguleringsplaner, legges også til grunn i regulerte områder der gjeldende reguleringsplan ikke omtaler det aktuelle forholdet, og ved dispensasjonsbehandling.*
- *Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av eiendomsforhold. Ved utbygging kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.*
- *Utelys bør være avslått når fritidsboligen ikke er i bruk.*
- *Dersom inngjerding er nødvendig av hensyn til beitedyr, bør sum av bebygd og inngjerdet areal maksimalt ikke utgjøre mer enn 40 prosent av tomtearealet. Fri ferdsel langs vassdrag må opprettholdes.*
- *Nye tomter i skog skal legges til arealer med lavest bonitet.*

Retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse:



Kjøreveger:

- *Alle kjøreveger må fremgå av reguleringsplan med unntak av avkjørsel til tomter på inntil 20 meter fra eksisterende, regulert veg. Disse kan behandles uten dispensasjon eller krav om reguleringsendring med mindre det fremgår av reguleringsplanen at det ikke skal være veg helt frem til tomta.*
- *I tett regulerte felt kan det vurderes veg helt frem til den enkelte tomt. I områder der tomtene er regulert med stor avstand er det kun aktuelt med veg til felles parkeringsplass.*
- *Ved regulering av nye tomter bør plasseringen medføre maksimalt 80 meter ny kjøreveg i gjennomsnitt per tomt.*
- *Ved regulering av veg til eksisterende tomter bør ikke den samlede lengden av nye og eksisterende kjøreveger innenfor byggeområdets avgrensning på kommuneplankartet overstige 80 meter i gjennomsnitt per tomt.*
- *Det bør ikke reguleres adkomstveg på mer enn 100 meter til enkelttomter.*
- *Kommunen kan kreve at kjøreveglengde per tomt reduseres ytterligere der terrenget tillater det.*
- *Vegtraséen må ikke komme i konflikt med viktige hensyn som landbruks-/reindriftsinteresser, kulturminner/-miljøer, allmenn ferdsel, friluftsliv, landskap, naturverdier, eller samfunnsikkerhet.*
- *Veger inn i åpne landskap med begrenset innsynsskjerming bør unngås.*

- *Veger bør ikke anlegges i myrterreng. Det kan gjøres unntak der det er nødvendig å krysse myr over kortere strekninger og dette kan gjøres uten vesentlige negative konsekvenser for myra eller endring av hydrologien i området. Det må fremgå av reguleringsplan hvordan dette skal håndteres.*
- *Kjøreveg bør planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 3 i henhold til normaler for landbruksveger. Der det er nødvendig å fravike standarden, for eksempel på grunn av hensyn til myr eller andre verdier i området, skal det fremgå av reguleringsplan hvilke konsekvenser dette får for valg av avløpsløsninger, byggemetoder og så videre.*
- *Areal til vegformål bør ikke fradeles grunneiendommen.*



Gangveger og turveger:

- *Her defineres gangveg som en tilrettelagt trasé for ferdsel til fots. Det kan foretas noe utjevning av terrenget slik at det er lettere å komme frem både til fots og med rullestol eller barnevogn. Formålet turveg kan benyttes dersom den tilrettelagte traséen også skal fungere som turveg for allmenheten.*
- *Nye gangveger som primært er adkomst til fritidsboliger, skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.*
- *Gangveg skal framgå av reguleringsplan. Dersom det ikke klart framgår av reguleringsplan hvor slik opparbeiding eventuelt er tillatt, kreves det reguleringsendring eller dispensasjon før tillatelse kan gis.*
- *Opparbeiding av gangveg er alltid søknadspliktig.*
- *Følgende krav stilles til opparbeiding av gangveg til fritidsboliger:*
 - *Traseen skal fortrinnsvis plasseres slik at den kan benyttes både som adkomst for flest mulig fritidsboliger i området, og som turveg som kan benyttes av allmenheten.*
 - *Lange gangveger til enkelttomter, eller parallelle gangveger i terrenget skal unngås.*
 - *Dekke i form av f.eks. grus eller flis kan legges med bredde inntil 1,5 meter.*
 - *Små utjevninger av terrenget kan gjøres der det er nødvendig for å bedre framkommelighet, men skal ikke medføre større fyllinger og skjæringer.*
 - *Traseen skal ikke grøftes, eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.*



Adkomststier:

- *Her defineres adkomststi som et oppgått tråkk i terrenget dannet bare ved ferdsel til fots frem til den enkelte fritidsbolig. Der stier går over spesielt bløte partier kan det være hensiktsmessig med en enkel form for opparbeiding for å skåne terrenget. Dette kan gjøres for eksempel med klopper eller ved å legge et dekke av flis eller grus direkte på terrenget.*
- *Adkomststi trenger ikke være innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse.*
- *Adkomststier trenger ikke framgå av reguleringsplan, men eventuelle begrensninger gitt i reguleringsplan utover de som er nevnt her, skal fortsatt gjelde.*
- *Opparbeiding av adkomststi til fritidsbolig er ikke søknadspliktig så lenge følgende krav overholdes:*

- *Kun på spesielt bløte partier av stien der det er nødvendig for å skåne terrenget.*
- *Bredde inntil 70 cm*
- *Det skal ikke foretas noen form for utjevning av terrenget eller maskinell opparbeiding.*
- *Det skal ikke legges fiberduk og lignende.*
- *Det skal ikke benyttes motorredskap eller motorkjøretøy som omfattes av motorferdsellovens virkeområde. Bruk av mindre elektrisk trillebår for utkjøring av grus, klopper osv. er ikke søknadspliktig, men krever tillatelse fra grunneier.*
- *Traseen skal ikke grøftes eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.*

De samme retningslinjene bør legges til grunn ved dispensasjonsbehandling utenfor byggeområder.

2.3.3 Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen

F1 Langliåsen

Ledige regulerte tomter innenfor hensynssone for reindrift tillates ikke fradelt etter gjeldende reguleringsplan.

Ved en reguleringsendring skal følgende føringer legges til grunn

- Eksisterende fradelte tomter som ligger innenfor hensynssoner for reindrift skal kunne bebygges og utnytted.
- Det kan tillates en forsiktig fortetting av tomter utenfor hensynssonene.
- Det tillates at Langliveien forlenges gjennom hensynssone for reindrift. Planen må redegjøre for hvordan utforming og drift av veien skal utføres slik at veien ikke hindrer flytting av rein.
- Andre veier innenfor hensynssonene tillates kun dersom det kompenseres med forpliktende tiltak som bedrer forholdene for reindriften. Planen må redegjøre for dette.

F2 Hattan

Det tillates ikke fortetting med nye tomter utover det som allerede er regulert.

2.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det reguleres til følgende formål; bolig, forretning/kjøpesenter, offentlig/privat tjenesteyting, grønstruktur, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, samferdselsanlegg og næringsbebyggelse med unntak av lager og industri.

2.4.1 Fellesbestemmelse sentrumsformål Orkanger sentrum

Bebyggelse med fasade mot Orkdalsveien

Det er ikke tillatt med nye boliger i første etasje mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med søyler, utkranger, svalganger og balkonger mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.

2.4.2 Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål

2.4.2.1 Sentrum nord (S1) Orkanger (politistasjon)

Gesimshøyde skal være på minimum 8,5 og maksimum 14 meter. Det er tillatt å etablere intern tverrforbindelse over eiendommene, i form av gangveg med maksbredde 3,0 m.



Retningslinjer

Ved maks utnytting av gesimshøyde, så skal øverste etasje være inntrukket minst 3 m fra ytre fasadeliv mot Orkdalsveien.

2.4.2.2 Sentrumsgata (S2) Orkanger

Eksisterende trehusbebyggelse langs Orkdalsveien skal bevares. Fortetting kan skje i form av påbygg der det er kun en etasje mot Orkdalsveien, og nybygg/tilbygg der det er åpent mot Orkdalsveien eller i bakkant av eiendommen.

Ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses i form og skala til eksisterende. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

Ark og takopplett ut mot Orkdalsveien er ikke tillatt.

Minimum BYA er 60 prosent.

Det opprinnelige uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal videreføres og bevares.



Retningslinjer:

Planen vil ivareta toetasjes trehusbebyggelse for et avgrenset område langs Orkdalsveien på begge sider, da bebyggelsen er kulturhistorisk verdifull for stedet og har betydning for attraktivitet og trivsel på Orkanger. Mønehøyden på eksisterende bebyggelse varierer mellom cirka 8,5 til 11 meter. Ny bebyggelse må tilpasse seg dette.

2.4.2.3 Bårdshaugsvingen (S5) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hele kvartalet, inkludert parken.

Minimum 9 meter, maksimum 11 meter gesims/mønehøyde.

2.4.2.4 Sentrum Sør (S6) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hvert delområde; henholdsvis Skysstasjonen, Litjgårdsveien vest og øst, Franslykkja vest, Franslykkja øst, Sandenveien, Mælaveien vest og Mælaveien øst.

Minimum 9 meter maksimum 16 meter gesims/mønehøyde.

2.4.2.5 Sentrum (S7) Orkanger

Deler av området inngår i hensynsone Bevaring kulturmiljø. Ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses i form og skala til eksisterende. Bebyggelsen innenfor hensynsonen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

2.4.2.6 Sentrum Øst S8 Orkanger

Krav om samla regulering av hele området øst for Rimiveien. Minimum 9 meter, maksimum 12 meter gesims/mønehøyde.



Retningslinjer:

Bebyggelsen skal trappes ned til maksimum 9 meter gesims/mønehøyde mot eksisterende bebyggelse mot sør, og mot nord for å ivareta gode uteoppholdsareal for skolen. For eiendommene 5/22 (Torgsenteret) og 5/1/104 (Bunnpris) kan det tillates bebyggelse med max mønehøyde 12 meter.

2.4.2.7 Fannrem sentrum S12

Det er ikke tillatt med bolig i første etasje ut mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med søyler, utkrager, svalganger og balkonger mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.

2.4.2.8 Grefstad (S13) Meldal

Før området kan bebygges kreves ny reguleringsplan. Det settes et minstekrav til utnyttning på minimum to boenheter per daa.

2.4.2.9 Meldal sentrum (S14)

Etablering av nye boenheter i første etasje er tillatt.

2.5 Kjøpesenter

Minimum ti prosent av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal. Før kjøpesentrene kan utvides må det foreligge godkjent detaljplan som også omfatter tilhørende atkomst, gang-/sykkelatkomster og grønnstruktur. Til detaljplanen skal det knyttes rekkefølge-bestemmelser om utbygging av infrastruktur som adkomst, gang/sykkelveg og grønnstruktur, eventuelt skal det foreligge utbyggingsavtale med kommunen om det samme.

2.6 Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2)

2.6.1 Krav om reguleringsplan for campingplasser

Nye områder kan ikke tas i bruk før de inngår i reguleringsplan.

2.6.2 Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser

Campingplasser som er parsellert i samsvar med teknisk forskrift § 11-6, 7.ledd bokstav c, er unntatt søknadsplikt dersom det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan som viser campingenheter på inntil 75 m² med 4 meters avstand.

2.7 Råstoffutvinning

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før brudd/uttak igangsettes eller utvides.

Fossflata

Hele jordbruksarealet skal tilbakeføres som fulldyrka jord etter endt uttak. Jordbruksareal ute av drift skal aldri være mindre enn 10 daa.

Rikstad

Hele arealet avsatt til råstoffutvinning med unntak av kantsoner, skal dyrkes opp etter endt uttak. Fulldyrka areal i drift i uttaksperioden skal aldri være mindre enn halvparten av 16 daa (nåværende jordbruksareal).

2.8 Næringsbebyggelse (N)

Ved tiltak i allerede regulerte områder, og ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal følgende legges til grunn:

Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.

Det skal i næringsområdene avsettes og opparbeides grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerme mot innsyn og dempe fasader.

Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.



Retningslinjer:

- Opparbeidede grønne områder er viktigst ut mot offentlig veg, turområder og på uteoppholdsarealer for ansatte.
- Demping av fasader bør blant annet skje med treplanting.
- Grønne områder må vises på situasjonsplan og være opparbeidet før ferdigattest.

2.8.1 Bestemmelser for enkelte områder

2.8.1.1 Grønøra øst nord for rundkjøringa (N1), samt sør for Havneveien og vest for Grønørveien (N3), og Grønøra vest (N2)

Industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt.



Retningslinjer:

Beverting, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.8.1.2 Grønøra øst, øst for Grønørveien (N5)

Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor er tillatt.



Retningslinjer:

Beverting, hotell/overnatting, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.8.1.3 Furumoen

Området kan bare bygges ut for industri-/lageretablering med behov for stort, sammenhengende areal.

Før det gis tillatelse til nye tiltak som innebærer trafikkøkning, skal krysset mellom E39 og Havneveien minimum være utbedret i tråd med reguleringsplan vedtatt 19.06.2019.

2.8.1.4 Mosøyan (N7)

Før Mosøyan kan bygges ut, må det bygges gang- og sykkelveg langs fylkesveg 65.

2.8.1.5 Ustmarka (N8)

Før næringsområdet kan bygges ut må det være etablert ny Ustjårsveg.

Gjennom regulering av næringsområdet må adkomst til boligområdet sikres.

2.8.1.6 Grusbanen (N9)

Arealet kan kun benyttes sammen med eiendommene 18/143 og 18/279, og kan ikke tas i bruk før alt areal på eiendommene 18/143 og 18/279 er utbygd og fullt utnyttet. Arealet kan ikke bebygges.

2.8.1.7 Ulvstubbakken (N10)

Ulvstubbakken 981/12

«Det skal være et kantskogbelte langs Byrbekken som sikrer god økologisk funksjon. Eventuelle andre økologiske funksjonsområder av betydning må sikres.

Det må utredes nærmere, og utarbeides en rapport, om hvordan nedbygging av myrrealene vil kunne påvirke vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, sammenlignet med om man restaurerer myrrealene.

Det må utarbeides en rapport for området som dokumenterer så langt det lar seg gjøre hvilke verdier som mulig kan ha vært i området, samtidig som det må gjøres kartlegginger iht.

Miljødirektoratets instruks for å finne eventuelle restverdier. Dersom utredningen viser at myrrealene er av betydelig verdi for vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, må omfanget av utbygging tilpasses dette. I områder hvor det har vært tatt ut skog skal utbygging vurderes som om området er intakt.»

2.9 Idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommune-planen.

Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.

Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veier, parkering og annet fellesareal er det krav om detaljregulering.

2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2)

Det skal i disse områdene reguleres inn grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å ivareta miljøhensyn, estetikk og trivsel.

Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.

2.10.1 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse

2.10.1.1 Laksøra og Beitøra (BKB1)

I området kan det tillates lettere industri, håndverk, lager, energistasjon, vegserviceanlegg, bevertning (restauranter med drive-thru og servering innenfor egen virksomhet), transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer.

Plasskrevende varer er:

- Biler, motorkjøretøy og fritidsbåter, og tilhørende utstyr
- Landbruks- og anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Planteskole/hagesenter
- Hvitevarer og brunevarer
- Møbler

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal på minimum 1500 kvm. per virksomhet. Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lager som er tilgjengelig for publikum, spiserom/kantine og kontor til egen virksomhet. Areal til lager, parkering og varelevering regnes ikke med.

Fremkommelighet for myke trafikanter må sikres i reguleringsplan før forretninger kan tillates.

2.10.1.2 Del av Beitøra (Nardo bil og Møller bil)

Minimum utnyttingsgrad er 50 % BYA og maksimum er 85 %. Maksimum 25 % av tomteareal utenfor byggegrenser mot vei kan brukes til bakkeparkering.

Minimum byggehøyde er 9 meter. Det skal legges til rette for parkering i flere plan.

Nye bygg skal prosjekteres og bygges slik at de kan påbygges i høyden.

Ny parkering utenfor byggelinjer mot vei skal tilrettelegges på minimum 2 nivå.

2.10.1.3 Masseuttak og industri øst for Thamshavn (BKB2)

Masseuttak, industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt.

Detaljhandel tillates ikke.

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for dette området og tilgrensende næringsareal i Skaun kommune (Viggja Næringspark). Utbyggingen av området skal skje gradvis i tråd med angitte byggetrinn (BKB2_1, BKB2_2, BKB2_3) i plankartet, og på en måte som ivaretar skogressursene i området lengst mulig.

Før det tillates nye tiltak i området skal det være vedtatt reguleringsplan for området som også skal omfatte atkomstvegen til og med undergangen under E39 og byggegrense på 50 meter.

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak, skal kulverten under E39 og atkomstvegen være utvidet slik at to kjøretøy kan møtes.

Som en del av reguleringsarbeidet skal det utarbeides ny trafikkanalyse som dokumenterer kapasiteten for vegsystemet i forhold til E39, og næringsområdene på begge sider av kommunegrensen må ses i sammenheng.

Statens vegvesen beholder retten til å fremme innsigelse til vegløsningene i reguleringsplanen siden vegløsningene ikke er tilstrekkelig detaljert i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

2.10.1.4 Massedeponi

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før deponiet tas i bruk.

Skjenalddalen

Arealet skal dyrkes opp etter avslutta deponi.

2.10.1.5 Massetak Snoen

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før massetaket åpnes. Arealet skal tilbakeføres til fulldyrka jord etter endt uttak.

Minst halvparten av arealet skal til enhver tid være i drift.

Det skal utarbeides matjordplan.

2.10.2 Vindkraftanlegg Geitfjellet

Vindkraftanlegget kan ikke utvides uten konsesjon gitt etter energiloven. Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdet skal ikke gis.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10)

3.1 Havn

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

I havneområdene i sjø tillates ikke tiltak og aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk.

4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Underformål er naturområder, turdrag, friområder, parker og blågrønn struktur.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier. Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 LNFR-a Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.



Retningslinjer:

- *Nye tiltak bør tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved tradisjonell byggestil i størst mulig grad videreføres.*
- *Garasjer for biler på landbrukseiendommer inngår i stedbunden næring.*

5.2 LNFR b - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse **Spredt boligbebyggelse**

Videre utvikling av eksisterende eiendommer med for eksempel tilbygg, garasje/uthus, bod, og lignende kan tillates på følgende vilkår:

- Naturfarer skal være avklart på tilfredsstillende måte
- Tiltaket skal ikke gi uheldig landskap- eller silhuettvirkning

- Avstand fra tiltak til fulldyrka jord, på eiendom som er fradelt skal være minst 4 meter
- Maksimalt samlet bebyggd areal (BYA) for garasjer/uthus er 120 m²

Fradeling av nye tomter/tilleggsareal tillates kun i områdene LNFRB1-LNFRB53, på følgende vilkår:

- Tomt med adkomstveg må legges utom fulldyrka, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Nye tomter skal ikke ha adkomst gjennom gårdstun.
- Avstand fra tomtegrense til fulldyrka jord skal være minst 4 meter.
- Avstand fra tomtegrense til veggliv på driftsbygning skal være minst 100 meter.
- Nye tomter skal ikke være i konflikt med naturtyper med middels til svært stor KU-verdi eller trua arter med nasjonal forvaltningsinteresse (Naturbase).
- Avstand fra tomtegrense til vann og vassdrag (N50) skal være minst 50 m.
- Maksimum tomtestørrelse 2 daa.
- Ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner.
- Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent.
- Dersom det oppstår gruppebebyggelse, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan før fradeling/byggetillatelse gis for den fjerde enheten.

Maksimum antall nye boliger som kan oppføres innen 10 år fra planens godkjenning innenfor områdene LNFRB1-LNFRB53:

Nr	Navn	Antall nye enheter	Husk
LNFRB1	Værnesveien	2	
LNFRB2	Eidemsveien	2	
LNFRB3	Storvatnet	3	
LNFRB4	Vatnveien 1	2	
LNFRB5	Vatnveien 2	2	
LNFRB6	Kong Øysteins vei	3	
LNFRB7	Grønningen	2	
LNFRB8	Åremsveien	3	
LNFRB9	Landrø 1	3	
LNFRB10	Landrø 2	2	
LNFRB11	Utnesveien	3	
LNFRB12	Melandsveien	2	
LNFRB13	Åsmulveien	3	
LNFRB15	Slettaveien	3	
LNFRB16	Øyangsveien 2	3	
LNFRB17	Øyangsveien 3	1	
LNFRB18	Øyangsveien 4	2	
LNFRB19	Øyangen	3	
LNFRB20	Tennelsveien	3	
LNFRB21	Grostadveien	3	
LNFRB22	Bergsveien	2	
LNFRB23	Ålia	3	
LNFRB24	Dorodalsvegen	3	
LNFRB25	Gjøttesvegen	3	
LNFRB26	Sølbergvegen 1	3	Søknader om tiltak må sendtes på høring til fylkeskommunen
LNFRB27	Sølbergvegen 2	3	

LNFRB28	Svorkdalsvegen	3	
LNFRB29	Kvålsjårvegen	2	
LNFRB30	Vasslivegen	3	
LNFRB31	Vasslia	3	
LNFRB33	Holbekkveien	3	
LNFRB34	Hostovegen 2	3	
LNFRB35	Hoston	3	
LNFRB36	Solemslia	2	
LNFRB37	Melbyvegen	2	
LNFRB38	Monsetjårvegen	3	
LNFRB39	Holtvegen	2	
LNFRB40	Berbusjårvegen	3	
LNFRB41	Svinsøyvegen	3	
LNFRB42	Skulmovegen 1	3	
LNFRB43	Skulmovegen 2	3	
LNFRB44	Åmotvegen	3	
LNFRB45	Sugustad	2	
LNFRB46	Drugguvassveien	3	
LNFRB47	Litjåsen	2	
LNFRB48	Sæterdalsveien	3	
LNFRB49	Holstad	3	
LNFRB50	Sølbergbakkan	3	
LNFRB51	Snoen	1	
LNFRB52	Kleva	3	
LNFRB53	Grut	3	



Retningslinjer:

- *Utbygging i små grupper er å foretrekke.*
- *Bruk av eksisterende avkjørslar til offentlig veg anbefales.*

Spredt fritidsbebyggelse:

Videre utvikling av eksisterende eiendommer med for eksempel tilbygg, garasje/uthus, bod og lignende kan tillates på følgende vilkår:

- Naturfarer skal være avklart på tilfredsstillende måte.
- Tiltaket skal ikke gi uheldig landskap- eller silhuettvirkning.
- Avstand fra tiltak til fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite skal være minst 4 meter.
- Byggetiltak kan ikke være i konflikt med tursti/turdrag/løyper.
- Samlet tillatt bruksareal er 150 m² BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m² BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates én fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks uten alle hovedfunksjoner.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)

6.1 Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven og eventuelt forurensingsloven.

Akvakultur tillates ikke andre steder enn for underformål akvakultur.

Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltak med henblikk på undersjøiske kulturminner.



Retningslinjer:

Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjerner for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 meter i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdets verdier kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Det kan settes krav til utredning av naturmangfold, samfunnssikkerhet med hensyn på flom, skred- og ras og allmennhetens ferdelsmuligheter på land og på sjøen/i vassdraget.

Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

6.2 Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer

6.2.1 Etablerte brygger

Etablerte brygger kan bygges om, rives og gjenoppbygges uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket ikke medfører utvidelse.

6.2.2 Nye brygger

Nye brygger og flytebrygger kan bare oppføres i områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for dette.

Flytende badebrygger på maksimum 2 x 3 meter som tas opp av sjø/innsjø i vinterhalvåret, og som er tilgjengelig for allmennheten, er unntatt fra plankrav.

Ved regulering gjelder følgende krav:

- Brygger og flytebrygger skal etableres som fellesanlegg.
 - Isopor eller annet materiale som går i oppløsning i sjø, er ikke tillatt som flyteelement på brygger og utriggere.
 - Enkeltbrygger som oppføres langs kysten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.



Retningslinjer:

- *Det er ikke tillatt å etablere levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen/flytebryggen.*
- *Brygge/flytebrygge som bare skal betjene en eiendom/fritidseiendom kan bare tillates dersom eiendommen er bebygd med bolig/fritidsbolig, og ligger mer enn 500 meter fra bilveg, andre boliger, fritidsboliger og fellesanlegg.*
- *Flytebrygger som ikke inngår i reguleringsplan skal ha maks. lengde 6 meter og bredde 2,4 meter.*

6.3 Akvakultur

Lokaliteter der det er gitt konsesjon for akvakultur, er vist på plankartet. Søknad om nyanlegg innenfor disse områdene eller endring av dagens konsesjon, må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

6.4 Friluftsområde

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av området. All aktivitet skal ta hensyn til lek og badeliv.

6.5 Havneområde i sjø

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

6.6 Småbåthavn

Før etablering av småbåthavn og ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal det utarbeides reguleringsplan.

Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum ti båtplasser og det bør være minst en gjesteplass per ti båtplasser for allmenn benyttelse. Gjesteplass skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.

I småbåthavner skal det tilrettelegges for kildesortering av avfall.

Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag, skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.



Retningslinjer:

I detaljreguleringsplan skal det redegjøres for:

- a) Hvordan lokalsamfunnets behov for båtplasser ivaretas.*
- b) Hvordan etableringen vil medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilliggende områder (strekninger).*
- c) Hvordan utbyggingen kan gi økt allmenn tilgjengelighet til strandsonen i disse områdene.*
- d) Hvordan parkering og tilhørende landareal etableres og sikres.*
- e) Hvordan tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, løsninger for renovasjon, farlig avfall, vann- og avløp etableres og sikres.*
- f) Ladepunkter for elektriske båter*

6.7 Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a)

7.1.1 Sikringszone nedslagsfelt drikkevann (H110)

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

Drikkevannshensyn skal være overordnet alle andre samfunnshensyn innenfor hensynssonen. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden. Tiltak etter pbl § 1-6 er ikke tillatt, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre. De til enhver tid gjeldende klausuleringer og reguleringsbestemmelser for drikkevannsforsyningen gjelder.

7.1.2 Faresone høgspentlinjer

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse for regelmessig opphold av personer nærmere eksisterende eller planlagte kraftlinjer (senterlinje) enn:

- 420 kV 75 meter
- 300 kV 60 meter
- 132 kV 45 meter
- 66 kV 30 meter
- 1-22 kV 10 meter

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning 22 kV og mer, skal være minimum seks meter fra senterlinje i forhold til bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

7.1.3 Faresone brann-/eksplosjonsfare

Det kan bare tillates etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

7.2 Retningslinjer til soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv,

Grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

7.2.1 Hensynssone kulturmiljø (H570):



Retningslinjer:

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig.

7.2.2 Hensynssone landbruk (H510)



Retningslinjer:

Dette er arealer som kan være egnet for mottak av matjord når det er aktuelt å flytte matjord fra utbyggingsarealer. Søknader om nydyrking skal behandles på vanlig måte.

7.2.3 Hensynssone reindrift (H520)



Retningslinjer:

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften ved vurdering av nye reguleringsplaner, reguleringsendringer og søknader om dispensasjoner. Innenfor hensynssonen innebærer dette at det ikke skal fortettes med nye hyttetomter, fradeles tilleggsarealer til eksisterende tomter, eller bygges nye veier. Innenfor byggeområder kan regulerte tomter fradeles og bebygges, og veier som inngår i vedtatt reguleringsplan kan bygges.

7.3 Sikringsone fortøyninger for akvakulturanlegg (H190)

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillates forutsatt at de ikke medfører skader på korallforekomster, og tiltakshaver er kjent med bunnforholdene der fortøyningene legges. Tiltak og aktiviteter som kan medføre skade på fortøyninger for akvakulturanlegg er ikke tillatt.

Vedlegg 1 - Definisjoner

Småhusbebyggelse

Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i pbl § 29-4.

Frittliggende småhusbebyggelse

Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:

- Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.
- Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig bolig med alle nødvendige hovedfunksjoner.

Konsentrert småhusbebyggelse

Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

Flerboligbygg

Med flerboligbygg menes bygning med fem eller flere boenheter, på inntil to målbare plan.

Kombinerte bygg

Bygning med både bolig(er) og næringsseksjon/del.

Lavblokk-/blokkbebyggelse

Bygning med fire eller flere boenheter, med tre eller flere målbare plan.

Anneks

Uthus beregnet til beboelse, som ikke inneholder alle hovedfunksjoner.

Hovedfunksjoner

Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Det er ikke krav om separate rom for hver enkelt funksjon. Det er tilstrekkelig at den nye boenheten kan fylle alle hovedfunksjonene. Vurderingen gjøres ut fra rent fysiske kriterier ved selve boenheten, ikke hvordan boenheten brukes.

Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Utleieenhet

Bolig med alle hovedfunksjoner som ikke trenger å være en egen boenhet.

Boenhet

Med boenhet menes bolig som tilfredsstiller kravene til å være egen boenhet, jamfør byggesaksforskriften § 2-1.

Takterrasse

Oppholdsareal uten overdekning på et flatt tak.

BYA og BRA

BYA (bebygd areal) og BRA (bruksareal) beregnes som beskrevet i veilederen «Grad av utnytting» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, eller senere veiledere som erstatter denne.

Overvann

Tak- og overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

Flomveg

Trasé som leder overvann til en resipient.

Lokal overvannshåndtering

Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, åpne flomveger, grønne tak, blågrønne løsninger med mere.

Naust

Bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Brygge

Brukes i dette dokumentet om plattformkonstruksjon langs land eller fra land og ut i vannet. Tradisjonell brygge er fast forankret og fundamentert på land og på sjøbunnen.

Flytebrygge

Flytebrygge er en flytende brygge som regel er forankret til moringer på bunnen, og ofte koblet til land med en landgang. Flyteelementene er ofte luftfylte konstruksjoner av plast, betong eller metall.

Moring

Moring er et anker eller en tung betongblokk med kjetting, lagt ut på sjøbunnen til å fortøye i. Tradisjonelt brukt for å fortøye skip og båter.

Havn

Havn er et avgrenset område ved kyst, elv eller innsjø der båter og fartøy kan ankre opp eller legge til ved brygge eller terminalanlegg, beskyttet for vær og vind av naturgitte landskapsformasjoner eller av menneskeskapte anlegg som molo, bølgebryter eller lignende.

Bølgebryter

Også kalt bølgedemper, er en kunstig oppfylling eller flytende konstruksjon som har til hensikt å dempe opprørt sjø og beskytte oppankrede eller fortøyde fartøy og anlegg i en havn, marina eller havbruksanlegg.

Molo

Et byggverk i sjøen for å beskytte havneområdet mot bølger.

Pir

Er en brygge eller en utstikker som står vinkelrett på en kai eller strandlinje. En pir kan være konstruert av forskjellige materialer; tre, stål, betong eller stein, og anlegget har ofte et havneskur eller sjøbu til lagring av gods.

Kai

Kai eller brygge er en strandforbygning ved havn eller sjø, innrettet slik at fartøyer kan legge til og utstyrt med tilstøtende opplagsplass for varer og tilhørende forbindelse til land.

Småbåthavn/ marina

Et område i og ved sjø/vann, hvor infrastruktur, adkomst og organisering legger til rette for fast og sikker fortøyning av mindre, båter når disse ikke er i bruk.

Utrigger

I dette dokumentet brukt om flytende konstruksjon som er rigget ut fra flytebrygge for å gi støtte til båt.



Orkland kommune

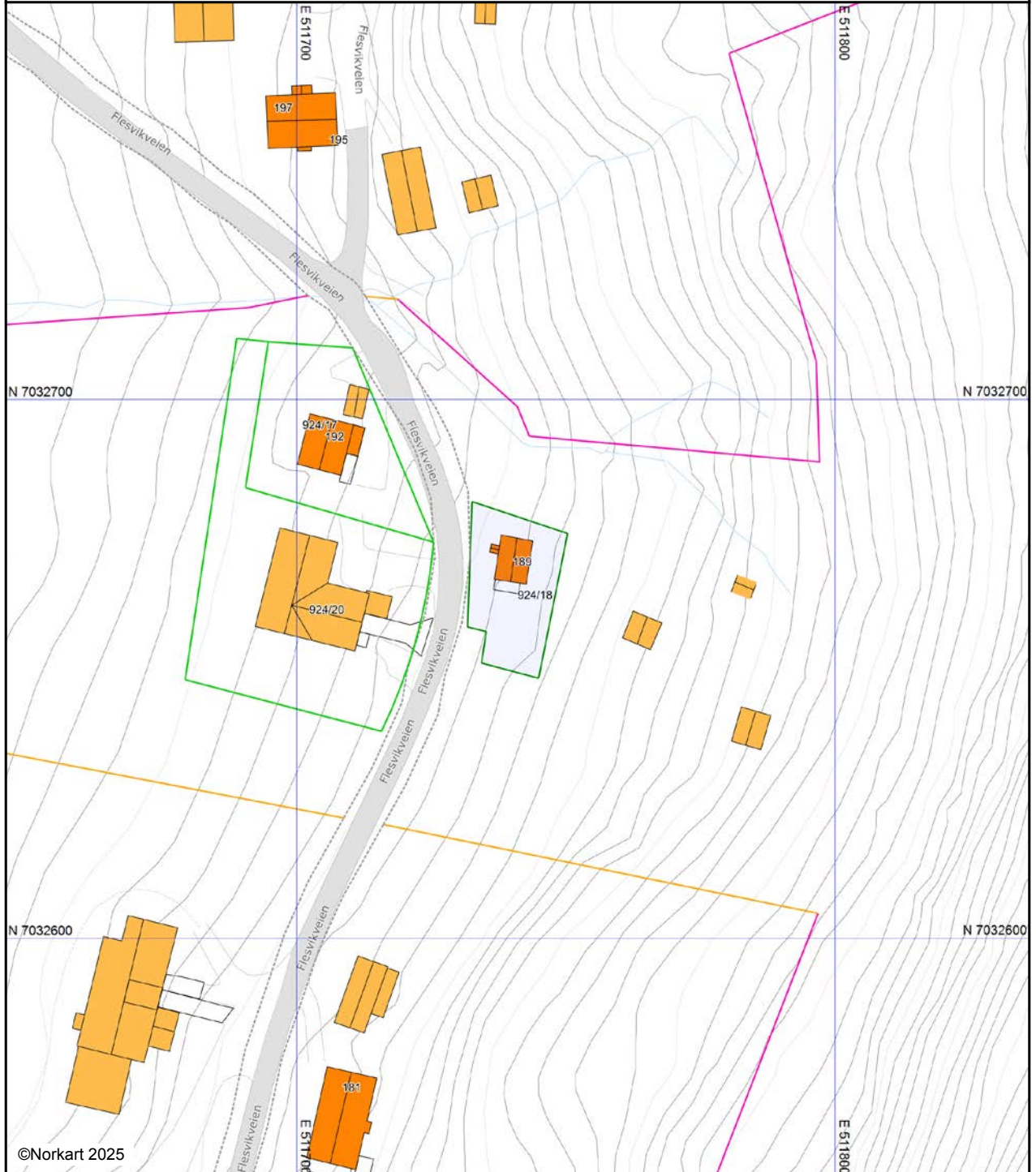
Grunnkart

Eiendom: 924/18
Adresse: Flesvikveien 189
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Orkland kommune

Ledningskart

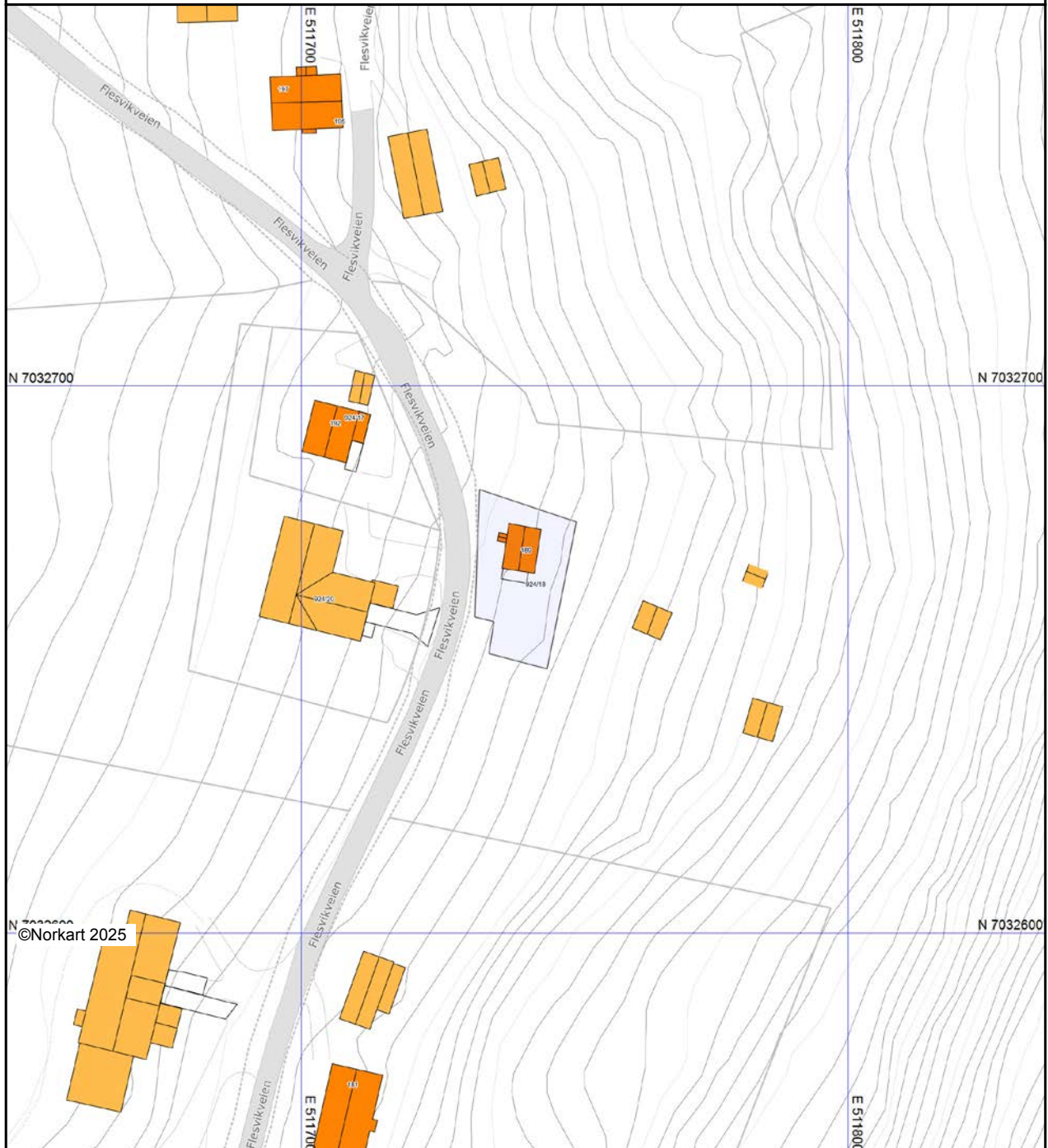
Eiendom: 924/18
Adresse: Flesvikveien 189
Dato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

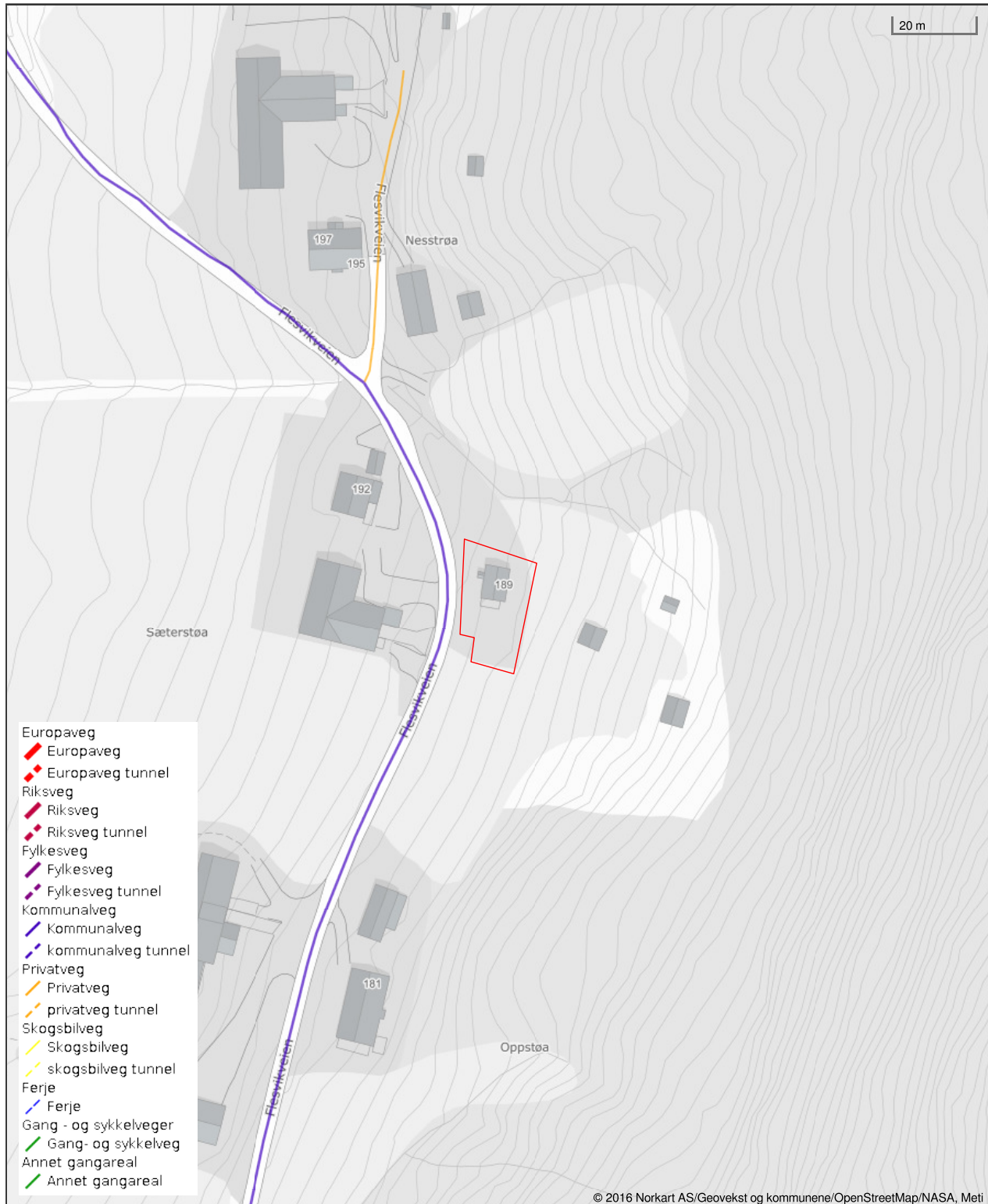
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 5059 - 924/18//



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



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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kondens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Flesvikveien 189
7257 SNILLFJORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola KrogstadTelefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre