



aktiv.

Jerpstosæterveien 498, 7335 JERPSTAD

**Fritidseiendom med svært usjenert beliggenhet. Umiddelbar nærhet til flotte naturopplevelser - både sommer og vinter.**





Eiendomsmegler

## Anders Skjetne Rygg

**Mobil** 917 58 829

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

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 650 000,-

**Omkostn.:** Kr 35 492,-

**Total ink omk.:** Kr 685 492,-

**Selger:** Odd Gunnar Karlsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1958

**BRA-i/BRA Total::** 60/60 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 550 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Gnr./bnr. Gnr. 513, bnr. 8**

**Oppdragsnr.:** 1702230021

# Fritidseiendom med svært usjenert beliggenhet. Umiddelbar nærhet til flotte naturopplevelser.

Eiendommen ligger usjenert til i naturskjønne omgivelser ved Jerpstosætra, Resdalen. Her er god avstand til nærmeste hyttenabo, og man kan virkelig nyte stillheten. Fra eiendommen kan man gå tursti inn mot Jøldalen. Jøldalshytta er den nordligste turisthytten i Trollheimen. Trollheimen byr på et av Midt-Norgens vakreste turområder. Ved eiendommen har man også jaktmuligheter.

Tar man turen i Resdalen kan man bestige Resfjellet (1162 m.o.h). Det er parkering ved Råka. Ca. 200-300 meter gang på sti opp til eiendommen.

Eiendommen består av:

- Hytte: Gang, kjøkken, spisesstue, stue, 2 soverom. Hytta er fra ca. 1958, tilbygget på slutten av 80-tallet og ca. 2006.
- Uthus (ca. 1993) med oppholdsrom/soverom, bod og utedo. 12-volts i bygget. Eier har hatt dusjløsning med pumpe her.
- Lite uthus



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	14
Egenerklæring .....	26
Tilsynsrapport brann .....	47
Info fra kommunen .....	55
Tinglyst erklæring .....	114
Energiattest .....	118
Nabolagsprofil .....	125
Budskjema .....	134

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> I tillegg Anneks på 10m<sup>2</sup> og bod på 12m<sup>2</sup>.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup>

I tillegg opplyser takstmann at anneks/uthus er 22 kvm BRA-e og BRA

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at det ikke er dører til soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

550 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Naturtomt som ligger svært usjenert til.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Det tas derfor forbehold om tomtestørrelse og kjøper aksepteres et ev. avvik på tomtestørrelsen ved senere oppmåling. Konferer megler for nærmere opplysninger. I skylddelingen står det at arealet er ca. 550 kvm.

Da eiendommen er skylddelt viser kartet fra kommunen ikke riktige grenselinjer. Det er kun inntegnet en 8-kant rundt hytta.

Registrering av grunn fra 1957 er vedlagt i salgsoppgaven.



### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ved Jerpstosætra. Her er det god avstand mellom hyttene og sætrene. Fine turmuligheter både mot Jøldalen og i Resdalen. Jaktterreng i umiddelbar nærhet.

### **Adkomst**

Kjør av på Jerpstad/Å og kjør opp Råka.

Parker ved Jerpstosætra (høyre side av veien). Gå opp stil til venstre for veien

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

### **Bygningssakkyndig**

Egil Indergård

### **Type takst**

Tilstandsrapport, datert 26.06.24.

### **Byggemåte**

Det er mottatt tegninger fra hytta. Dette gjelder tilbygg. Tegningene er datert 1987. Det er også mottatt tegninger fra uthus, som er datert 1993.

Det foreligger ikke tegninger fra tilbygg i ca. år 2006. Dette er opplyst av selger.

Det er kjøpers risiko at tegninger ikke foreligger og om det ev. kommer pålegg/krav fra kommunen om manglende godkjenning av tilbygg.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom godkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder bl.a. at uthuset fra ca. 1993 er inntegnet med redskapsbod og vedbod/wc. Dagens eier benytter delen lengst til venstre i bygget som oppholdsrom/soverom (anneks). Avvik hytte: Tegningene fra 1987 avviker med at det er spisestue i deler av det ene soverommet.

Kjøper overtar ev. risiko knyttet til dette. Konferer megler for mer informasjon.

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

«Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er lagt trerenner uten nedløp kun på deler av hytta. Etablering av renner og nedløp anbefales. Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygg. Utvendig kledd med liggende villmarkspanel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass og stedvis enkeltglassvinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke anlagt på pilarer. Utgang fra stue. I tillegg er det treplating anlagt

på bakken ved inngangsparti. Denne har skjevheter.»

### **Innhold**

Eiendommen består av:

- Hytte: Gang, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom.

Det er ikke innlagt strøm, men montert solcellepanel.

- Anneks/uthus med oppholdsrom/soverom, bod og utedo. 12-volts i bygget.

Det er montert muldo i uthus, samt dusjkabinett med pumpe.

- Lite uthus/vedbod.

### **Standard**

Hytte:

- Gang: Tregulv, panel på vegg og tak.

- Stue: Tregulv, tømmervegg og panel i tak.

- Spisestue: Tregulv, panel på vegg og tak.

- Kjøkken: Kjøkkenet har furugulv og panel på vegger. Det er ikke montert ventilator over stekesone. - Sov 1- 2: Tregulv, panel på vegg og tak. På ene soverommet er det lita dobbelseng. På det andre er det køyeseng og enkeltseng.

Eier opplyser at alt inventar og løsøre som forevist på visning medfølger handelen.

Hytta overleveres ikke nærmere rengjort og ryddet enn som forevist ved visning.

Opplyses av selger at hytta ble vasket i august 2021.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Egil Indergård:

Hytta er oppført i 1958. Påbygd soverom i 1988 og stue i 2006. det registreres stedvis råte i utvendig kledning, samt skjevheter i pilarer / etasjeskille.

Hytta har enkel standard. Det er ikke innlagt vann eller strøm. Det er muldo og dusjkabinett med pumpe i uthus.

Enkelte bygningselementer har nådd forventet brukstid og det må påregnes enkelte oppgraderinger / påkostninger.

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 3.

TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold



TG2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

### **Innbo og løsøre**

Eier opplyser at alt inventar og løsøre som forevist på visning medfølger handelen.

Hytta overleveres ikke nærmere rengjort og ryddet enn som forevist ved visning.

Opplyses av selger at hytta ble vasket i august 2021.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Sommer: Dagens eier har parkert ved Jerpstosæterveien. Det er ikke tinglyst rett til parkering.

Vinter: Jerpstosæterveien er ikke vinterbrøytet. Mulig parkering kan være der man tar av Resdalsveien mot Jerpstosæterveien. Dagens eier har parkert når man kjører opp ved Råka. Han opplyser at det er kortere vei å gå enn fra Resdalsveien. Han opplyser videre at det tidvis har vært brøytet opp Jerpstosæterveien, men gis ingen garanti for dette. Se kart eller konferer megler for informasjon.

### **Diverse**

Byggeår er ikke dokumentert. Eier mener hytta er oppført på slutten av 1950-tallet.

Tomten er opprettet i 1957. Skrives derfor byggeår 1958. Ev. avvik aksepteres av kjøper.

Selger opplyser om at ny vannvarmer (gass), bensinaggregat 2,1 kw og nytt kjøleskap medfølger i handelen. Disse er ikke montert.

Det gjøres oppmerksom på at bildene er fra 2021.

# Energi

## **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på vedfyring.

Det ble fra 2021 innført feiing/tilsyn på fritidseiendommer i Orkland. Hytta har eldre ildsted/pipe. Det er utført tilsyn høsten 2023. Se vedlagte rapport i salgsoppgaven vedrørende avvik.

Kostnad og ansvar for dette vil påløpe ny eier. Konferer megler ved spørsmål.

## **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Oransje

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 650 000

## **Kommunale avgifter**

Kr 745

## **Kommunale avgifter år**

2021

## **Info kommunale avgifter**

I kommunale gebyrer inngår feiing/tilsyn. Det betales i tillegg kr 1431,- pr år til ReMidt for renovasjon. Opplyst for 2021. Vil være en årlig økning i avgifter.

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 111 769



# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 513, bruksnummer 8 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:

12.11.1957 - Dokumentnr: 1938 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:513 Bnr:6

01.01.2018 - Dokumentnr: 208656 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1636 Gnr:113 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 673676 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5023 Gnr:113 Bnr:8

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

## **Vei, vann og avløp**

Vei: Råka og Jerpstosæterveien (veien opp fra Å) er inntegnet som skogsbilvei. Her kan det forventes kostand for brøyting/strøing og vedlikehold.

Vann: Ikke innlagt.

Avløp: Utedo i anneks/uthus.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om

virksomheten 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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Hytta har ikke vært utleid.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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



### 3-3 (2).

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

650 000 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

15100 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

16 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 650 000))

35 492 (Omkostninger totalt)

685 492 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 35 492

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**



Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).  
Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 29 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1 990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Anders Skjetne Rygg  
Eiendomsmegler  
[anders.skjetne.rygg@aktiv.no](mailto:anders.skjetne.rygg@aktiv.no)  
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

### **Salgsoppgavedato**

27.06.2024





























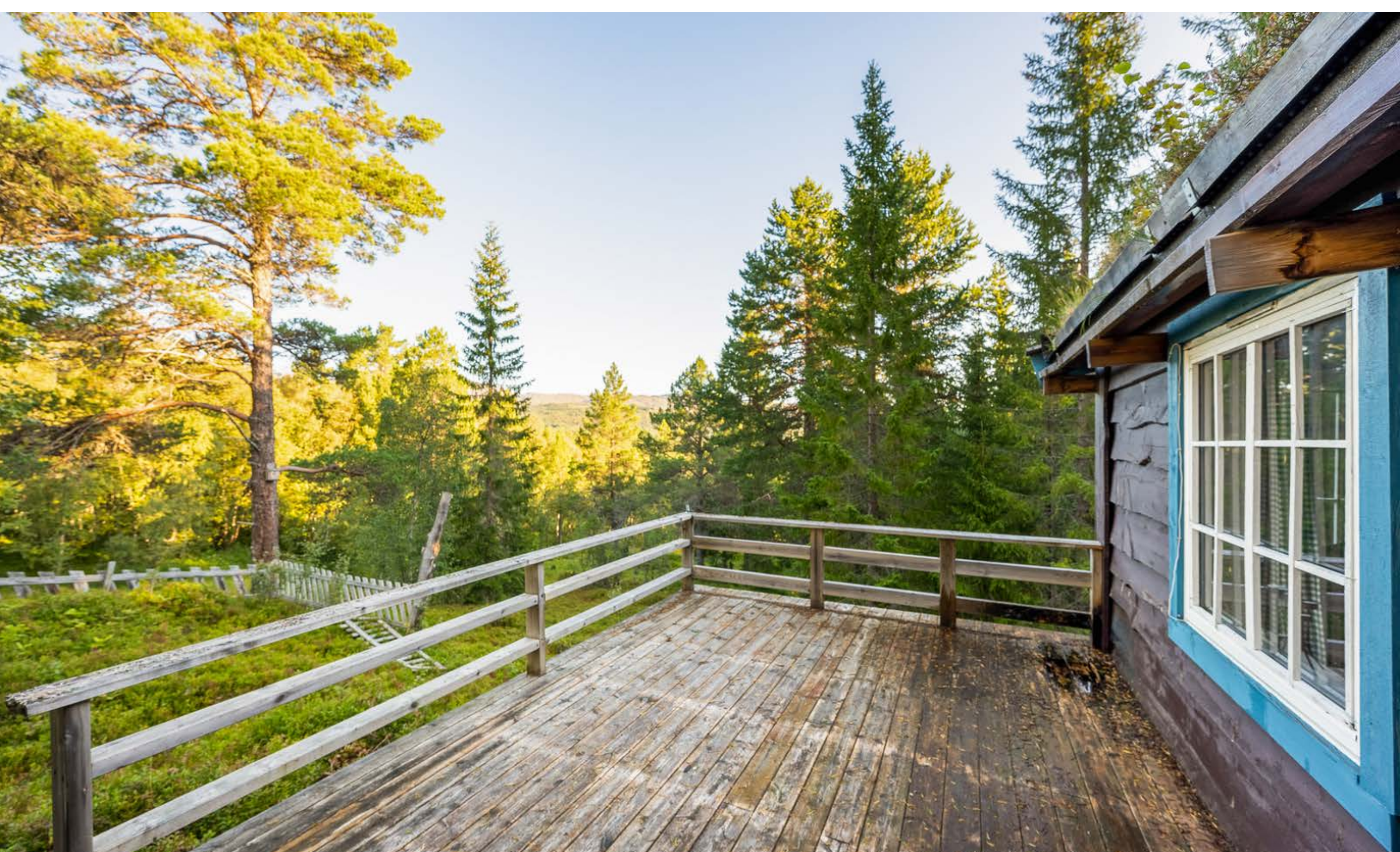




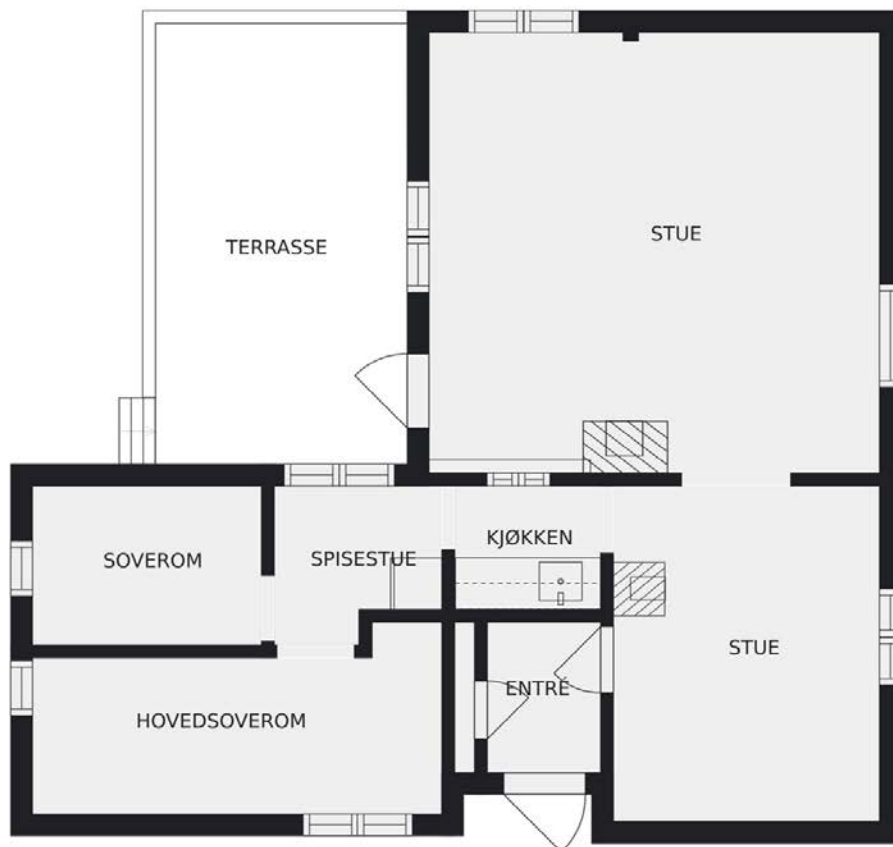












Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og no avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	57210152		
<b>Adresse</b>	Jerpstosæterveien 498		
<b>Postnummer</b>	7335	<b>Poststed</b>	JERPSTAD
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	1986	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	20 år08 mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>		<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger 1 fornavn</b>	Odd	<b>Selger 1 etternavn</b>	Karlsen

## 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

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Den ene pipen bør skiftes da dette er vanlig ovnsrør Ovn tilknyttet dette ildstedet er ikke i bruk da annen pipe er montert.

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har tidligere hatt mus inne men det har ikke vært det de siste ti år. Det har vært litt fukt i takovergang til ny del av stua, noe som kom før hytta ble påbygd

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

1988 og påbygg av soverom og senere påbygg av stue

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

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

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Kommentar

#### Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.



Karlsen, Odd Gunnar

-----  
*Signert av*



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Jerpstosæterveien 498, 7335 JERPSTAD  
 ORKLAND kommune  
 # gnr. 513, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 18900-1100

Referansenummer: KO1360

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i 1958. Påbygd soverom i 1988 og stue i 2006. det registreres stedvis råte i utvendig kledning, samt skjevheter i piler / etasjeskille.

Hytta har enkel standard. Det er ikke innlagt vann eller strøm. Det er muldo og dusjkabinett med pumpe i uthus. Enkelte bygningsselementer har nådd forventet brukstid og det må påregnes enkelte oppgraderinger / påkostninger.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og taket er besikket fra bakkenivå.

Det er lagt trenner uten nedløp kun på deler av hytta. Etablering av renner og nedløp anbefales. Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygg. Utvendig kledd med liggende villmarkspanel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass og stedvis enkeltglassvinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse av trevirke anlagt på piler. Utgang fra stue.

I tillegg er det treplating anlagt på bakken ved inngangsparti. Denne har skjevheter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det furugulv trepanel på vegger og trepanel i taket.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er montert 2 ståpiper. Det anbefales kontroll godkjenning av piper og ildsteder av det lokale brann og feievesen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning av eldre dato. Furugulv og panel på vegger. Det er ikke innlagt vann eller strøm. Det bemerkes 3 cm retningsavvik på kjøkkengulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt strøm, men montert solcellepanel.

Det er ikke innlagt vann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke lagt drenering, men naturlig avrenning i grunn.

Hytta er anlagt på piler. det registreres stedvis skjevheter i piler samt skjevheter / retningsavvik på gulv.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

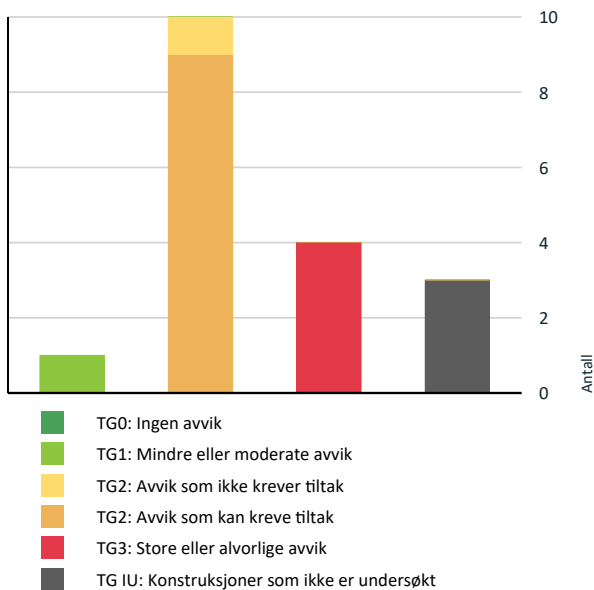
## Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger



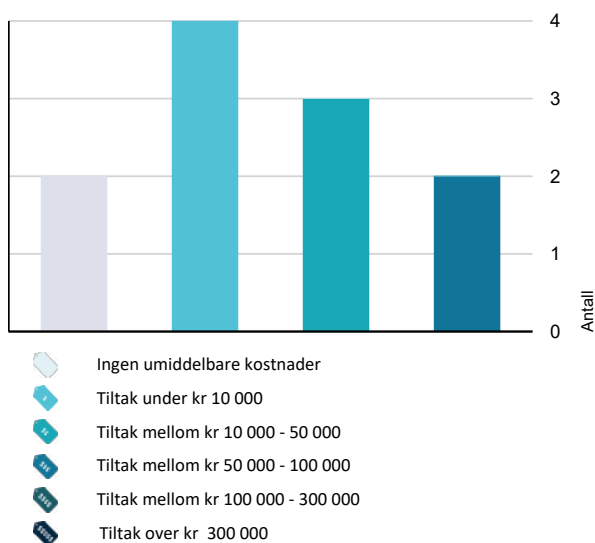
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1958

### Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Soverom
2006	Tilbygg	Stue

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fukt skjolder i undertak i overgangen mellom tak og vegg. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier, bortsett fra et lite felt på soverom.(tg3) Nærmere undersøkelser anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av nevnte fukt i soverom anbefales prioritert.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 3 Nedløp og beslag

Det er lagt trerenner uten nedløp kun på deler av hytta. Etablering av renner og nedløp anbefales.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygg. Utvendig kledd med liggende villmarkspanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dette gjelder i hovedsak ved terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass og stedvis enkeltglassvinduer.

**Årstell:** 1971      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er kun lagt trelistverk utvendig rundt vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør tar i karm. Hovedytterdør er malt tredør med aldersmessig slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke anlagt på pilarer. Utgang fra stue. I tillegg er det treplattning anlagt på bakken ved inngangsparti. Denne har skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk opp mot dagens krav. (Rekkverkshøyde 1 m og 10 cm åpning mellom spiler.)

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det furugulv trepanel på vegger og trepanel i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i hoveddel har skjevheter / aldersmessig slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen stakstiltak

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert 2 ståpipper. Det anbefales kontroll godkjenning av piper og ildsteder av det lokale brann og feievesen. Vedovn på kjøkken er ikke tilkoblet pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovn på kjøkken er ikke tilkoblet piperør

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll / godkjenning av pipe og ildsteder av det lokale brann og feievesen.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning av eldre dato. Furugulv og panel på vegger. Det er ikke innlagt vann eller strøm. det bemerkes 3 cm retningsavvik på kjøkkengulv.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO IU Elektrisk anlegg

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

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

Det er ikke innlagt strøm, men montert solcellepanel.

#### TO 3 Branntekniske forhold

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

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

#### TO IU Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### Drenering

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng\*\*Rom under terreng*

Det er ikke lagt drenering, men naturlig avrenning i grunn.

## TC 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er anlagt på pilarer. det registreres stedvis skjevheter i pilarer samt skjevheter / retningsavvik på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i pilarer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TC 1 Terrengforhold

Terrengtet er skrående.



## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Anneks på 10m<sup>2</sup> og bod på 12m<sup>2</sup>.

**Byggeår**

1993

**Kommentar****Standard****Vedlikehold**

### Vedbod

**Anvendelse****Byggeår**

1958

**Kommentar****Standard****Vedlikehold**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

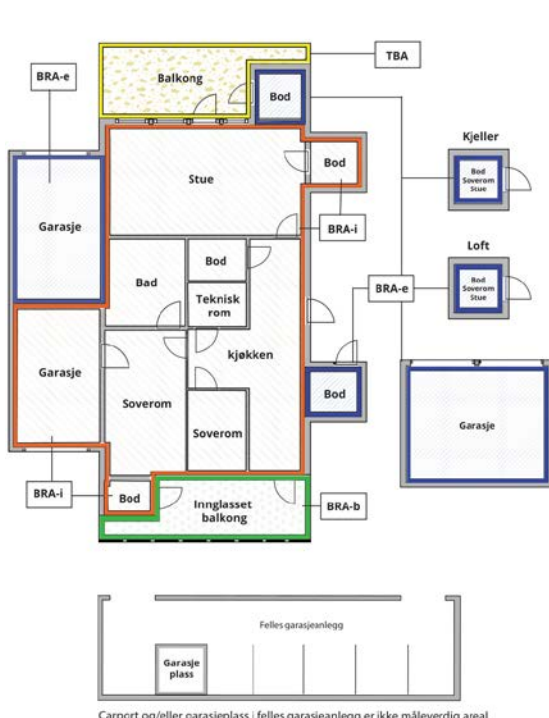
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	60			60	35		60
<b>SUM</b>	<b>60</b>				<b>35</b>		<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

det bemerkes at det ikke er dører til soverom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		22		22			22
<b>SUM</b>		<b>22</b>					<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Vedbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		4		4			4
<b>SUM</b>		<b>4</b>					<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	60	0
Anneks	0	22
Vedbod	0	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2022	Egil Indergård	Takstingeniør
25.6.2024	Egil Indergård	Takstingeniør
	Egil Indergård	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	513	8		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jerpstosæterveien 498

### Hjemmelshaver

Karlsen Odd Gunnar

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
60 000	1986

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1360>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Dagens dato: 29.09.2023 Saksnr.:2023/7919

Brann og redning Orkland gjennomførte brannforebyggende tilsyn 29.09.2023 knyttet til fyringsanlegget i din bolig, Jerpstosæterveien 498-H0101. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

### **Hva må du gjøre?**

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen **en måned (30 dager)**, som beskriver:

- hvordan du vil rette avvikene, evt. sende dokumentasjon på at forholdet er i tråd med forskrifter
- en dato for når hvert avvik skal være rettet

### **Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:**

- digitalt via " Min Eiendom"
- e-post: [postmottak@orkland.kommune.no](mailto:postmottak@orkland.kommune.no)
- brevpost til: Postboks 83, 7301 Orkanger

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.



**Avvik som du må rette står beskrevet i "Min Eiendom". Følg linken i SMS-meldingen fra oss og logg inn via ID-portalen. Inne på "Min Eiendom" kan du som innbygger, besvare avvik som er avdekt under tilsynet.**

**Avvik som du må rette:**

1. Fyringsforbud

Dato: 29.09.2023

Frist: 21.10.2023

Gjelder: Røykløp Udokumentert skorstein - Selvlagd Plassering: 02

Saksbehandler: Odd Harald Ramstad

Beskrivelse: Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon på fyringsanlegget på tilsynsdag. Eier bes om å innhente ytterligere informasjon om skorstein og ildsted, slik at tilsynet kan gjennomføres på best mulig måte. Dette for å kunne si noe om skorstein og ildsted er montert etter monteringsveiledningen eller ikke, i tillegg til hvilke oppstillingsvilkår som gjelder for skorsteinen mm. Dersom dette er en skorstein det ikke finnes dokumentasjon på, må skorstein enten tas ut av bruk, eller byttes ut med en godkjent skorstein.

2. Fyringsforbud

Dato: 29.09.2023

Frist: 21.10.2023

Gjelder: Røykløp Udokumentert skorstein - Selvlagd Plassering: 01

Saksbehandler: Odd Harald Ramstad

Beskrivelse: Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon på fyringsanlegget på tilsynsdag. Eier bes om å innhente ytterligere informasjon om skorstein og ildsted, slik at tilsynet kan gjennomføres på best mulig måte. Dette for å kunne si noe om skorstein og ildsted er montert etter monteringsveiledningen eller ikke, i tillegg til hvilke oppstillingsvilkår som gjelder for skorsteinen mm. Dersom dette er en skorstein det ikke finnes dokumentasjon på, må skorstein enten tas ut av bruk, eller byttes ut med en godkjent skorstein.

**Anmerkninger som du bør følge opp:**

**Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet:**

**Utbedring av avvik:**

Frist for retting av avvik er satt til **seks måneder** fra dags dato, jf. Forskrift om brannforebygging § 17.

**Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?**

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

**Har du spørsmål ta kontakt med Brannforebygger Odd Harald Ramstad på 99364445 eller på e-post [odd.ramstad@orkland.kommune.no](mailto:odd.ramstad@orkland.kommune.no).**

Med hilsen

Odd Harald Ramstad

Brann og redning Orkland



-sideshift-

## Vedlegg

### Definisjoner

**Fyringsanlegg:** Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

**Avvik:** Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

**Anmerkning:** Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

**Kommentarer:** Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

### Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i § 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



**Avvik som du må rette står beskrevet i "Min Eiendom". Følg linken i SMS-meldingen fra oss og logg inn via ID-portalen. Inne på "Min Eiendom" kan du som innbygger, besvare avvik som er avdekt under tilsynet.**

**Avvik som du må rette:**

1. Fyringsforbud

Dato: 29.09.2023

Frist: 21.10.2023

Gjelder: Røykløp Udokumentert skorstein - Selvlagd Plassering: 02

Saksbehandler: Odd Harald Ramstad

Beskrivelse: Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon på fyringsanlegget på tilsynsdag. Eier bes om å innhente ytterligere informasjon om skorstein og ildsted, slik at tilsynet kan gjennomføres på best mulig måte. Dette for å kunne si noe om skorstein og ildsted er montert etter monteringsveiledningen eller ikke, i tillegg til hvilke oppstillingsvilkår som gjelder for skorsteinen mm. Dersom dette er en skorstein det ikke finnes dokumentasjon på, må skorstein enten tas ut av bruk, eller byttes ut med en godkjent skorstein.

2. Fyringsforbud

Dato: 29.09.2023

Frist: 21.10.2023

Gjelder: Røykløp Udokumentert skorstein - Selvlagd Plassering: 01

Saksbehandler: Odd Harald Ramstad

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon på fyringsanlegget på tilsynsdag. Eier bes



**Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?**

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- nekte deg å bruke fyringsanlegget

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

**Har du spørsmål ta kontakt med Brannforebygger Odd Harald Ramstad på 99364445 eller på e-post [odd.ramstad@orkland.kommune.no](mailto:odd.ramstad@orkland.kommune.no).**

Med hilsen

Odd Harald Ramstad

Brann og redning Orkland

-sideshift-

## Vedlegg

### Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

### Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i § 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



# Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 13.08.2021

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	513	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

### Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
113214474		183919474	H0101
113252071		183989057	0000

### Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
113214474	479062	0	0	0	0	0	0

### Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato
113214474	479062			

### Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	FagID	Type	Dato	Status	Type	Dato	Status
113214474	479062		-			-	

### Avvik og anmerkninger

Bruksenhet 113214474 (479062)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





## Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 13.08.2021

### Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	513	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	--	-------------	--

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2020

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2020
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fritidsbolig - Feiing/tilsyn hvert 4.år	1 stk	745,00 kr	1/1	0 %	745,00 kr	745,00 kr
				Sum	745,00 kr	745,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



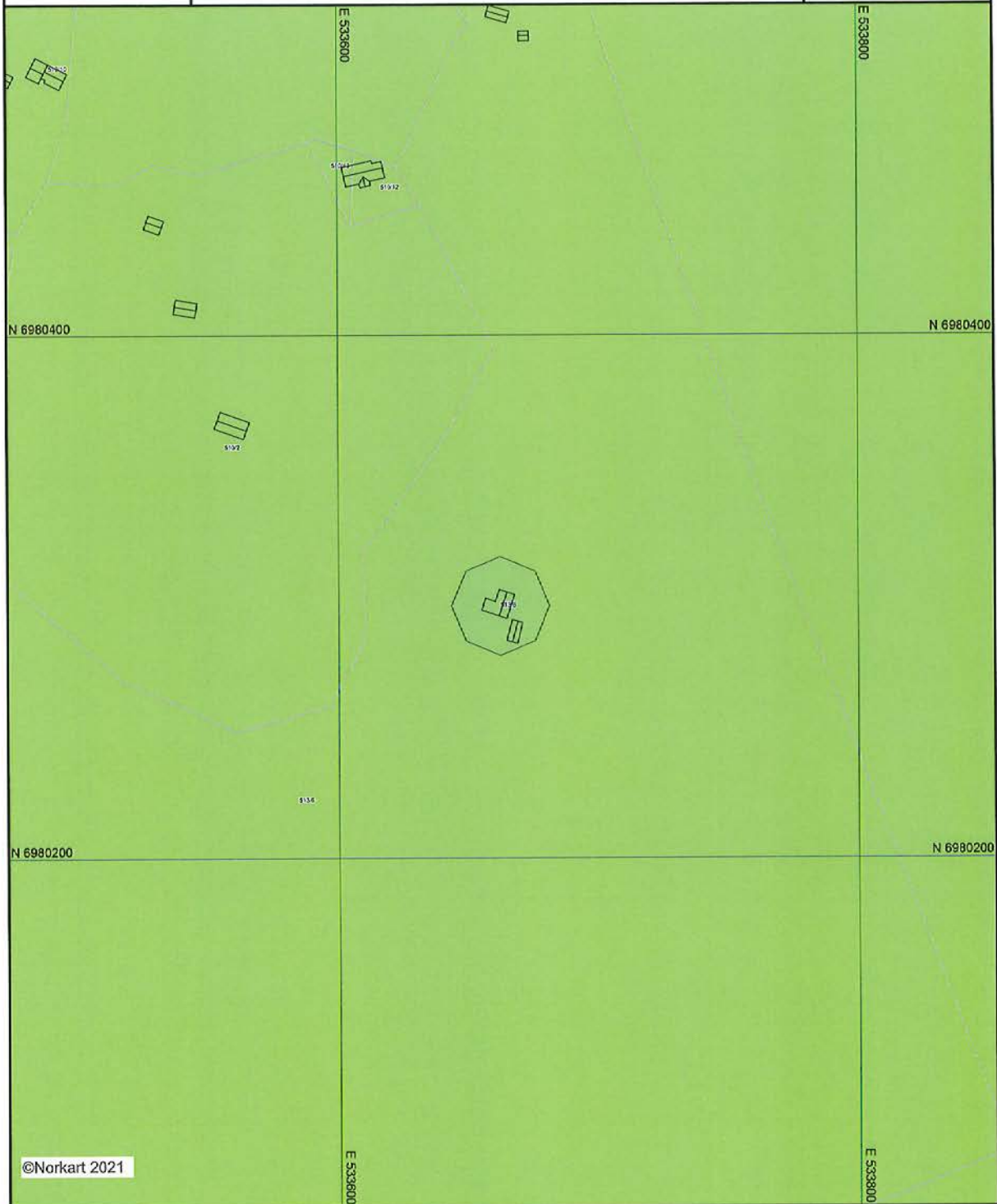
Orkland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 513/8  
Adresse:  
Dato: 13.08.2021  
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 ullevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn reindrift
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

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

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Abc
-  Kommune(del)plan - påskufft





Orkland kommune

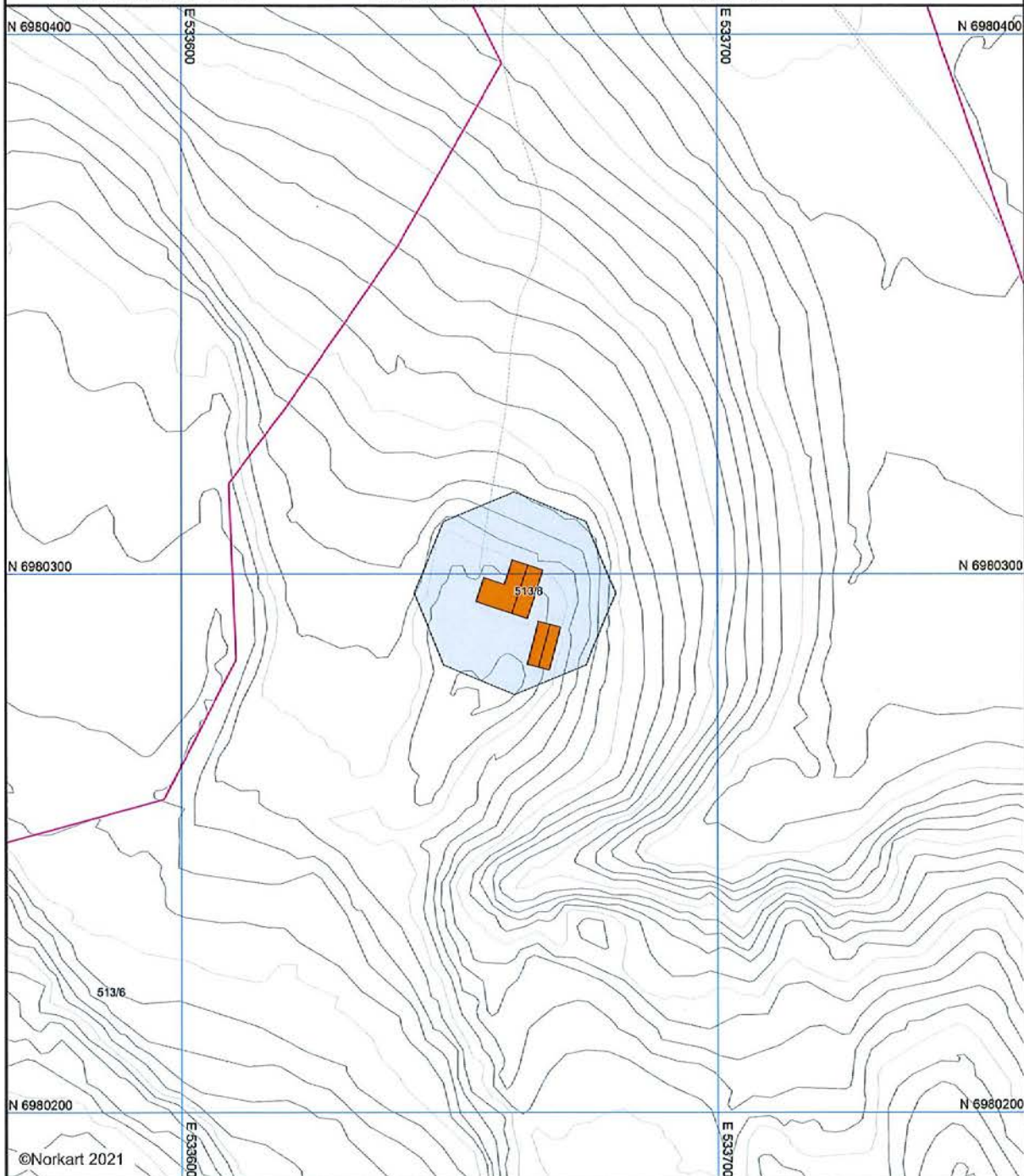
# Grunnkart

Eiendom: 513/8  
Adresse:  
Dato: 13.08.2021  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omkretslet	Hjelpe linje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpe linje veikant	Hjelpe linje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpe linje punktfeste	



©Norkart 2021

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.

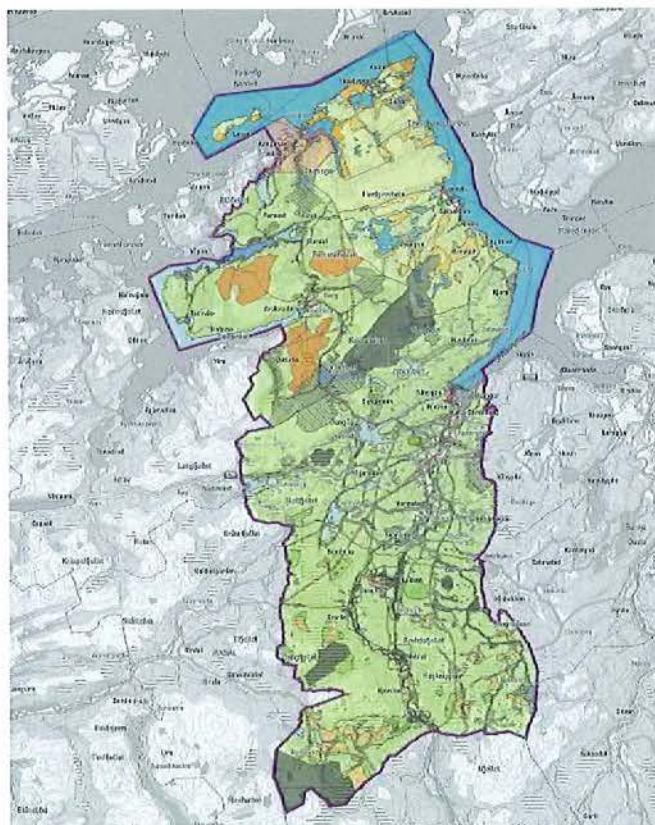
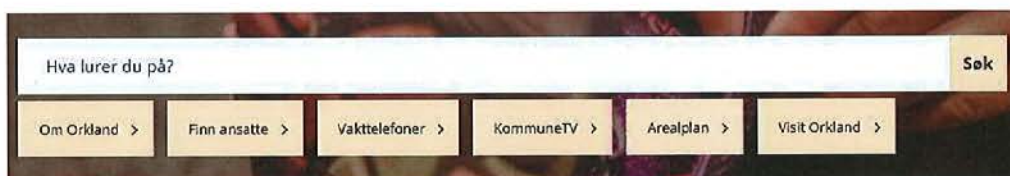


# ORKLAND KOMMUNE

Orkland kommune holder på å utarbeide ny arealdel til kommuneplanen. Denne skal erstatte kommuneplanens arealdel for de tidligere kommunene Meldal, deler av Snillfjord, Agdenes og Orkdal.

Arbeidet ble startet våren 2021, og forventes slutført i løpet av 2022.

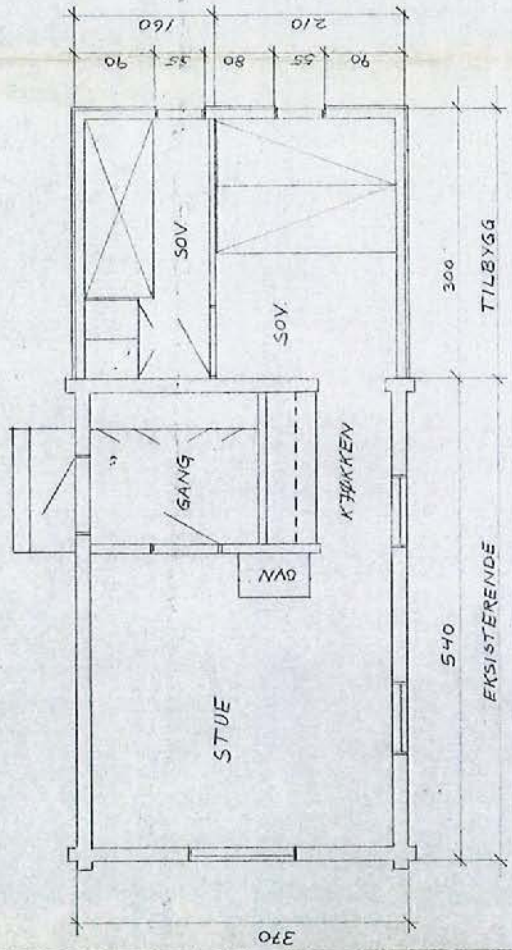
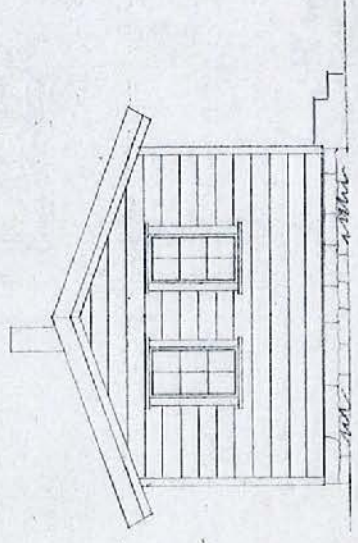
Ytterlig informasjon om denne prosessen vil fortløpende bli lagt ut på kommunens hjemmesider [orkland.kommune.no](http://orkland.kommune.no) under **Arealplan**.



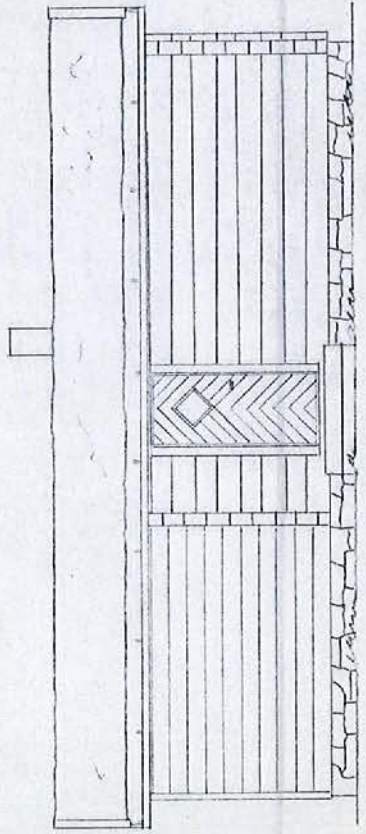
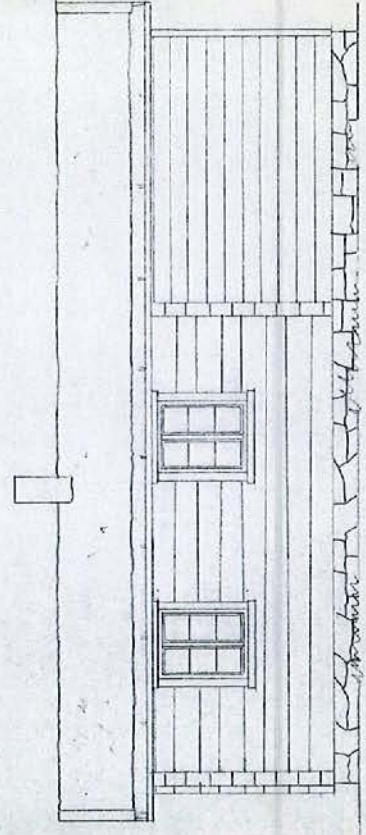


GODKJENT MED FORBEHOLD  
 SAK NR. 95/87. Bygningsafdelingen

A.S.



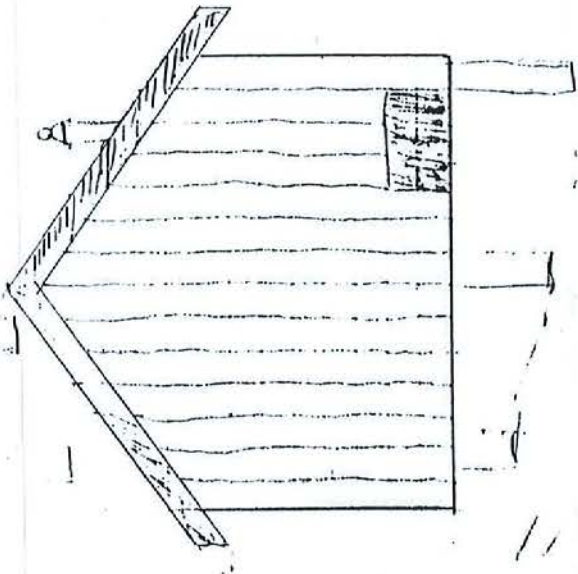
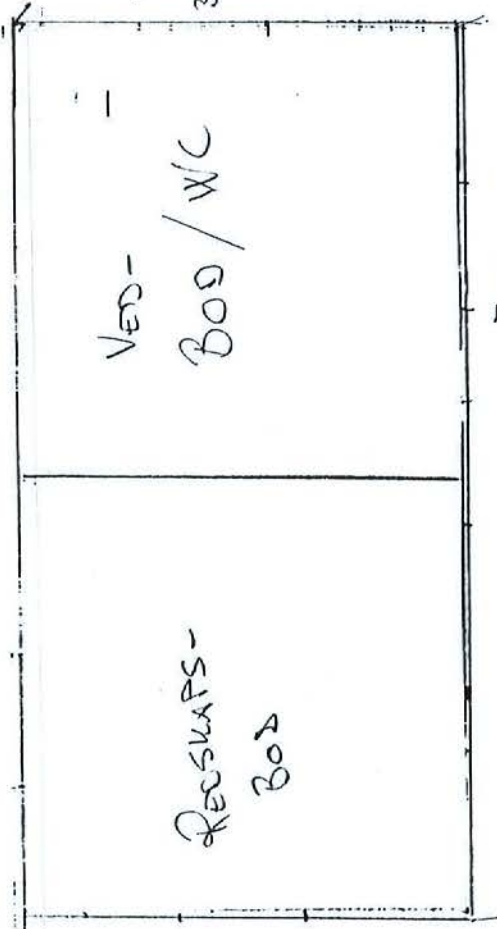
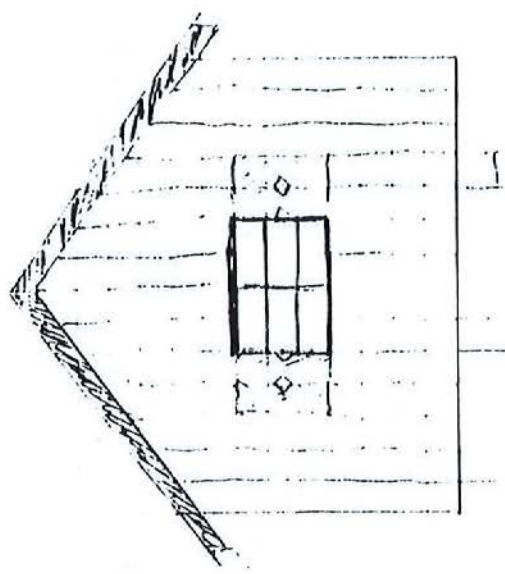
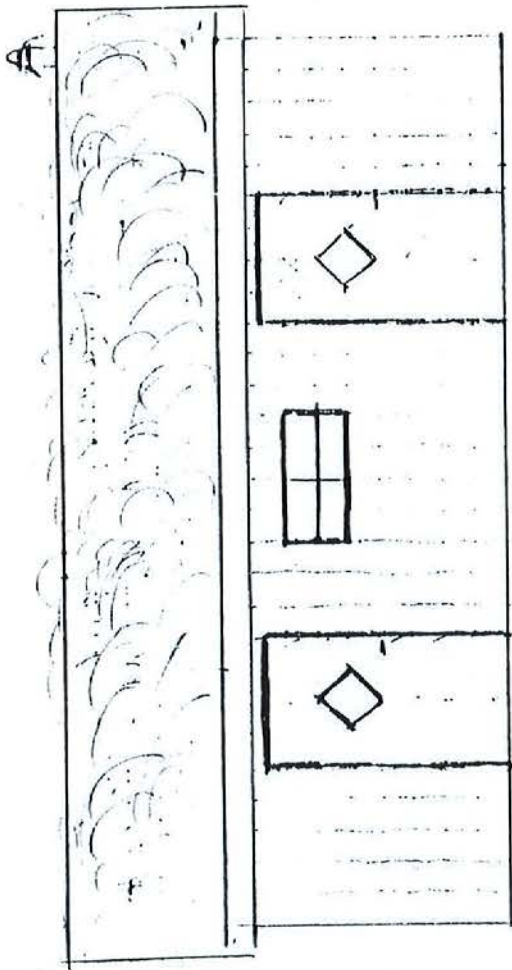
PLAN



TILBYGG TIL HYTE	MÅL 1:50
ODD G. KARLSEN, ORKANGER	25.04.87



113/8



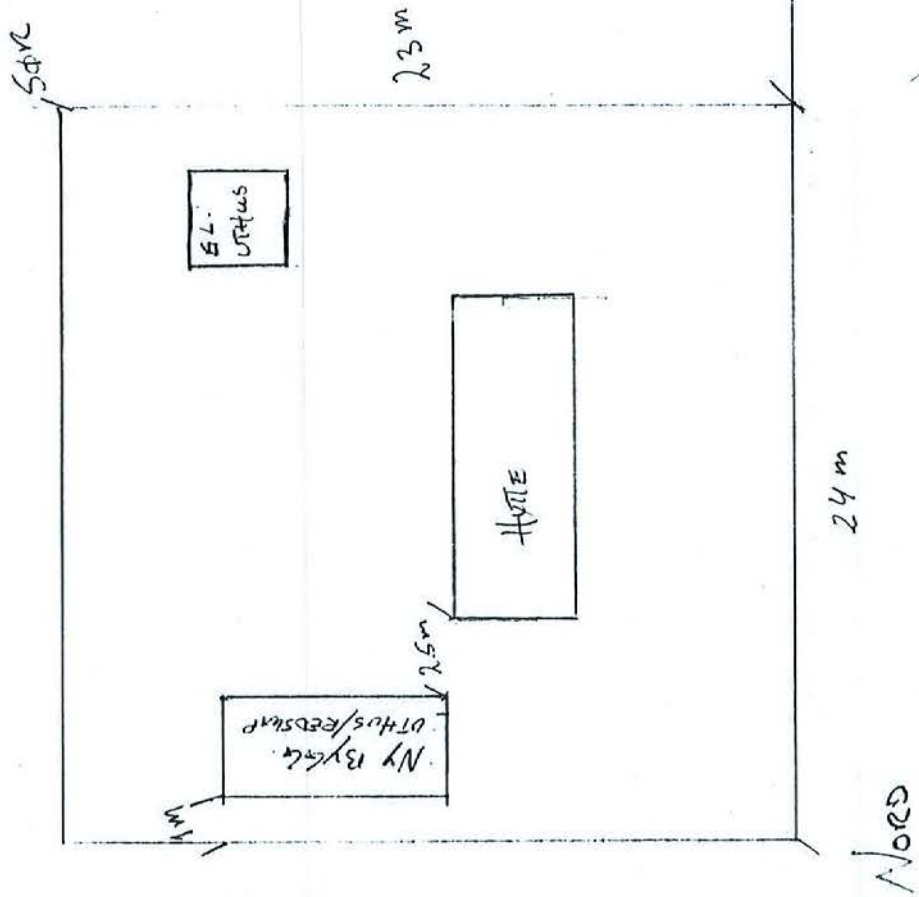
Tekentekeningen  
 GODKJENT MED FORSKJELD  
 SAK NR 131/93 Bygningstilsyn

Odd G. Karlsen

113/8

SITUASJONS PLAN FOR EKSTISTERENDE OG NY BYGNING

GAMMELT ØTHUS ER SÅ FALLET FERDIG ETTER  
35 ÅR. AT DET VIL EV. BLI REVET.  
TILSTØTENDE AREALER ER ØTHARK OG GYR.  
INSEN BYGNINGER NØRRE EITEN DO 91 ELLU 500 m



Teknisk Hovedtype  
GODKJENT MED FORBEHOLD  
SAK NR. 131/93 Bygningsstyret

Odd G. Karlsson.

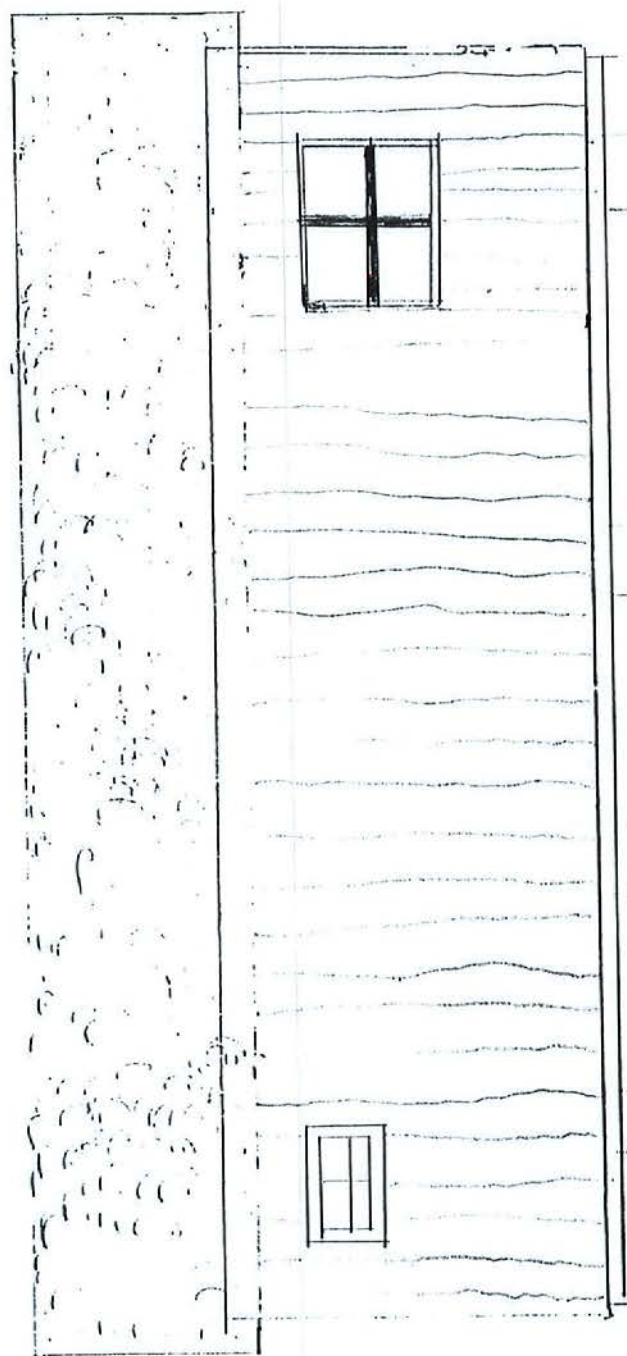
113/8

Levinsk Hovedgade 17

GØDKØB MED FO. BEHOLD

SAK NR 113/93

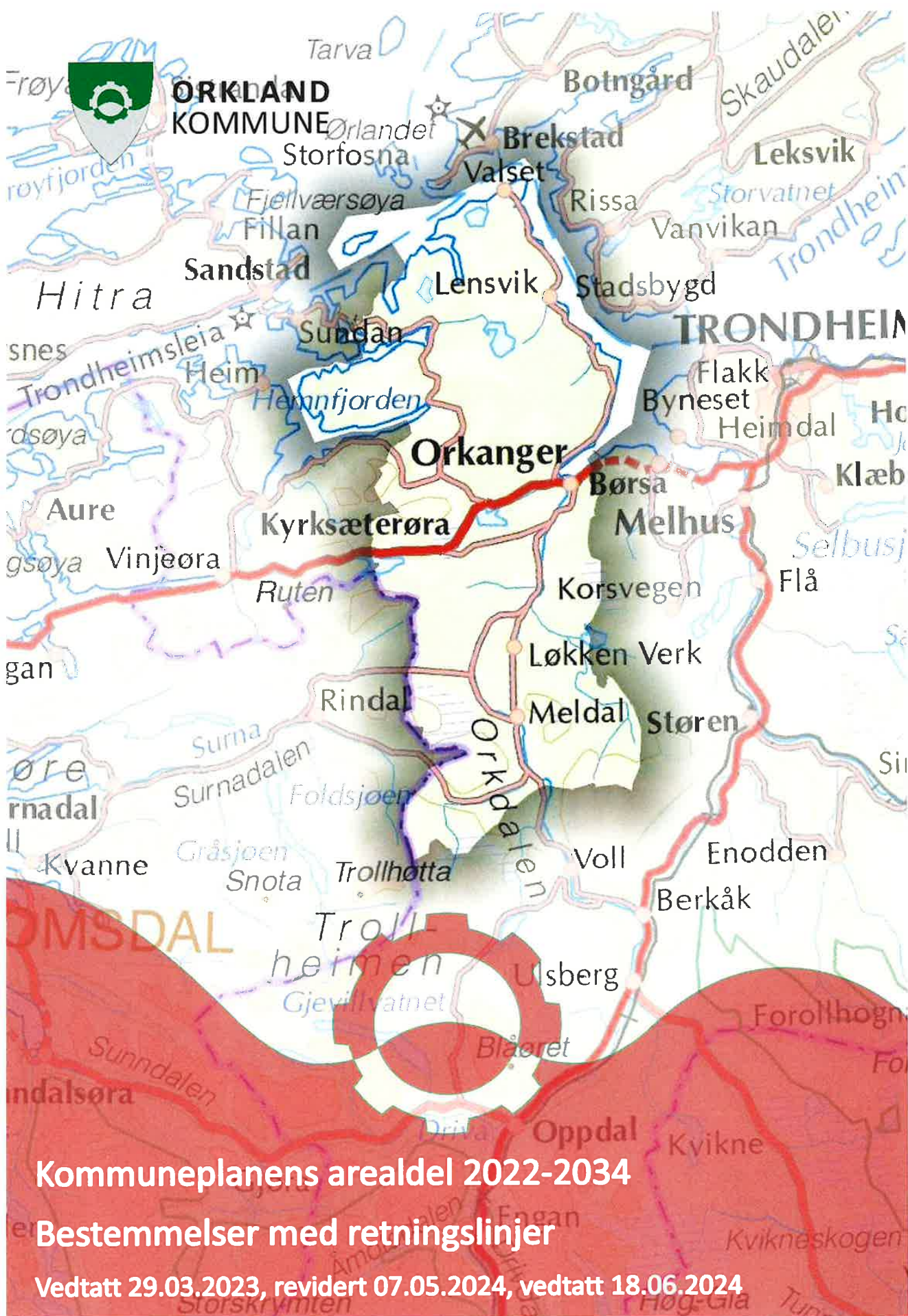
Bygningsloven



Odd G. Karlsen







# 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 foretting 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	Sikringssone 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, 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 vegger. 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 ledbelesning.



#### 1.5.4 Overvannshåndtering

Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering (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 CO<sub>2</sub>-avtrykk*
- e. *Utslippsfrie byggeplasser med nullutslippsmaskiner og kjøretøy der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig*
- f. *Planområdets 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, jmfør 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 NS0 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.

Terrengingrep, 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 m<sup>2</sup> 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

	<b>MUA privat</b>	<b>MUA felles og lek</b>
Lavblokk/blokker	12 m <sup>2</sup> pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Sosiale boformer		20 m <sup>2</sup> pr boenhet Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal
Kombinasjonsbygg	12 m <sup>2</sup> pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Flerboligbygg	12 m <sup>2</sup> pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	50 m <sup>2</sup> per boenhet Minimum 35 m <sup>2</sup> skal være sammenhengende areal	25 m <sup>2</sup> pr boenhet
Enebolig	200 m <sup>2</sup> pr boenhet Minimum 75 m <sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på fire meter	
Tomannsbolig	150 m <sup>2</sup> per boenhet Minimum 75 m <sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på tre meter	
Utleieenhet	30 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> for 10 boenheter. For 5-9 boenheter er minimumsstørrelse 100 m<sup>2</sup>.
- Adkomst til nærlekeplass skal være universelt utformet.
- Hver nærlekeplass skal betjene maksimum 30 boenheter, og må lokaliseres sentralt blant de bruksenhetene den skal betjene.
- Nærlekeklassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- Nærlekeplasser skal ha minimum tre lekefunksjoner som huske, klatrestativ, sklie eller sandlekeplass. Aktiviteter og utforming av lekeklassen 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 m<sup>2</sup>.
- Kvartalslekeklassen skal betjene maksimalt 80 boenheter.
- Kvartalslekeklassen 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 lekeklassen 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, sykkeløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/ apparat, skatelandskap.
- Den bør inngå som en del av grønnstrukturen.
- Aktivitets- og møteplassen skal tilrettelegge for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
- Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
- Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5 000 m<sup>2</sup>. 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 regnbed, 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)	Sykkel (min)
Boenhet, frittliggende småhusbebyggelse		1,5	2
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	mindre enn 70 m <sup>2</sup> BRA	1 i garasje	1
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	større enn 70 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Minimum 1 Maksimum 1,5	0,7
Forretning	Per 100 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 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 søknadspliktige 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 m<sup>2</sup> BRA eller andre større anleggstiltak skal det beregnes forventede klimagassutslipp.

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring større enn 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA.*
- *Med anleggstiltak 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kundeforhold.

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 plusskus)
- 5. Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jmfør 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 Flomsoner 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 byggt teknisk 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 m<sup>2</sup> med maksimal bredde 5 meter regnet til utvendig kledning.
- For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maksimum BYA = 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 terrenforholdene 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 m<sup>2</sup> BYA, og mønehøyde opp til 5 meter. På tomter med tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m<sup>2</sup>.

## 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 områdereguleringsplan 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 skolekretstilknypning 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.

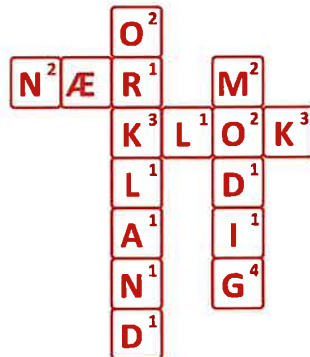
Området kan ikke bygges ut før

- 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 veger. 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 regulerede 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 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m<sup>2</sup> BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates en fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være annekst 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 tomten 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 utnyttes.
- 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, grønnstruktur, 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, utkrager, 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 utnyttning 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 utnytting 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-/sykkelatkomst 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 m<sup>2</sup> 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 Ulvstubbakkan (N10)

#### **Ulvstubbakkan 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 myrarealene vil kunne påvirke vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, sammenlignet med om man restaurerer myrarealene.

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 myrarealene 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, vegger, 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 m<sup>2</sup>

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	Gjønnesvegen	3	
LNFRB26	Sølbergvegen 1	3	Søknader om tiltak må sendtes på høring til fylkeskommunen
LNFRB27	Sølbergvegen 2	3	

<b>LNFRB28</b>	Svorkdalsvegen	3
<b>LNFRB29</b>	Kvålsjårvegen	2
<b>LNFRB30</b>	Vasslivegen	3
<b>LNFRB31</b>	Vasslia	3
<b>LNFRB33</b>	Holbekkveien	3
<b>LNFRB34</b>	Hostovegen 2	3
<b>LNFRB35</b>	Hoston	3
<b>LNFRB36</b>	Solemslia	2
<b>LNFRB37</b>	Melbyvegen	2
<b>LNFRB38</b>	Monsetjårvegen	3
<b>LNFRB39</b>	Holtvegen	2
<b>LNFRB40</b>	Berbusjårvegen	3
<b>LNFRB41</b>	Svinsøyvegen	3
<b>LNFRB42</b>	Skulmovegen 1	3
<b>LNFRB43</b>	Skulmovegen 2	3
<b>LNFRB44</b>	Åmotvegen	3
<b>LNFRB45</b>	Sugustad	2
<b>LNFRB46</b>	Drugguvassveien	3
<b>LNFRB47</b>	Litjåsen	2
<b>LNFRB48</b>	Sæterdalsveien	3
<b>LNFRB49</b>	Holstad	3
<b>LNFRB50</b>	Sølbergbakkan	3
<b>LNFRB51</b>	Snoen	1
<b>LNFRB52</b>	Kleva	3
<b>LNFRB53</b>	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 m<sup>2</sup> BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m<sup>2</sup> 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 skjermer 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 områdes 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 ferdselsmuligheter 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 langsetter sjøkanten 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 båt plasser og det bør være minst en gjesteplass per ti båt plasser for allmenn benyttelse. Gjeste plass 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 båt puss 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 båt plasser ivaretas.*
- b) *Hvordan etableringen vil medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båt fester 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 Sikringssone 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 høgspenningslinjer

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 vegger. Innenfor byggeområder kan regulerte tomter fradeles og bebygges, og vegger 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 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 tilfredsstillende kravene til å være egen boenhet, jmfør byggesaksforskriften § 2-1.

**Takterrasse**

Oppholdsareal uten overdekning på et flatt tak.

**BYA og BRA**

BYA (bebyggd 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.

AKTIV EIENDOMSMEGLING ORKLA  
ORKDALSVEIEN 93  
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 57-21-0152 (Ingvild By)  
Vår referanse: 2592610/16363522  
Bestilling: C3 2021-08-16 (4) 1

Dato  
16.08.2021

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1938	64	12.11.1957	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
5059 ORKLAND	513	6	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Skylddelingsforretning

Lør dag, den 19/10 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Jerpstadvoll  
g.nr. 113 br.nr. 6 av skyld mark 1,60 i Meldal herred. Forretningen er forlangt av Jon Jerpstadvoll

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Jon Jerpstadvoll, Rasmus Åsøy

Mennene valgte til formann E. S. Snoen  
Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Parsellen som utskilles ligger på en haug i gårdens seter-eiendom i Resdalen.

Fra stein i austre hjørne av tomte går grensen n.v. rett linje 28 m. til stein. Vinkler s.s.v., rett linje 24 m. til stein. Herfra vinkel s.s.s. rett linje 23 m. til stein, og fra denne vinkel n.s. og rett linje til utgangssteinen. Areal ca. 550 kvm. Bakke mål. Lyngmark med litt bjerk og furu. Grensertil alle sider mot hovedbruket.

<sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servittut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Hyttetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Det har vært samtykket av utvalgte~~

~~At det er stiftet fellesskap~~  
~~idet de fraskilte delene er avhengige av hverandre~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de <sup>n</sup> fraskilte del ble bestemt til Skm. 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1.59

De <sup>n</sup> fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> "Bergdalsshauen"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>  
Kjøperen betaler

1) Det som ikke passer strykes over.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.





196

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at E.S.Snoen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*[Signature]*  
Ola Nupaid. Nofel Snoen.  
(Sign) (Sign)

Antatt til tinglysing 12. november 1907.

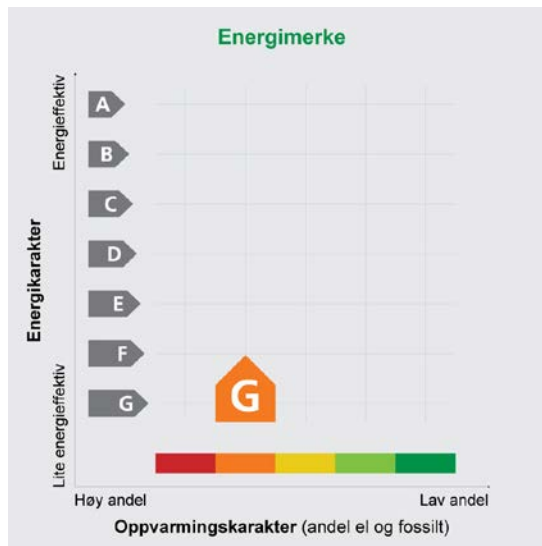
Tinglyst ved .....

De *m* fraskilte del har fått g.nr. 113 br.nr. 8

*[Signature]*  
(Sign.)



Adresse	Bergdalshauen
Postnr	7335
Sted	Jerpstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	513
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1302975
Dato	25.08.2021



Innmeldt av Odd Gunnar Karlsen

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

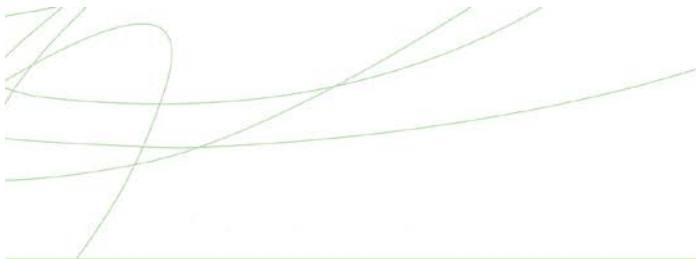
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

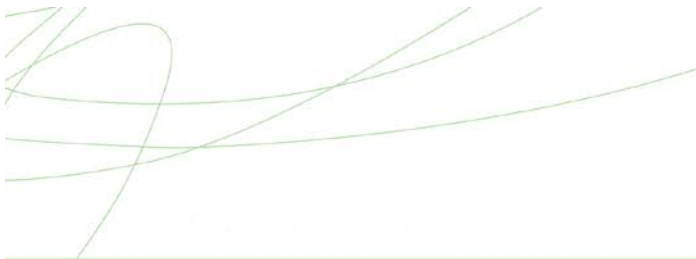
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetning, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

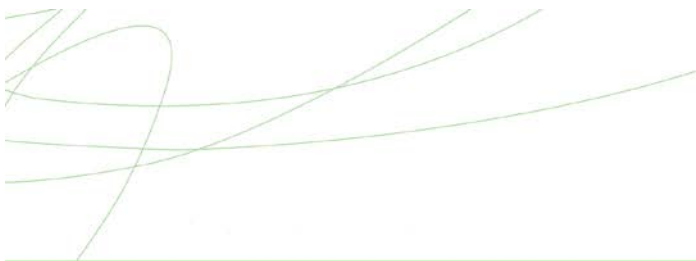
[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Annet småhus  
**Byggeår:** 1958  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 60  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved  
**Ventilasjon:** Kun naturlig  
**Detaljering varmesystem:** Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Bergdalsbauen  
Postnr/Sted: 7335 Jerpstad  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 25.08.2021 10:58:26  
Energimerkenummer: A2021-1302975  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Odd Gunnar Karlsen

Gnr: 513  
Bnr: 8  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

#### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).



### **Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### **Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

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

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

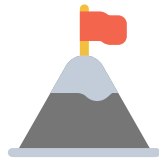
**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

# Jerpstosæterveien 498

## Høyde over havet

440 m



## Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 51 min	🚗
🚏 Å sentrum Linje 460	12 min 7.1 km	🚗
🚏 Resdalsveien Linje 460	13 min 7.4 km	🚗

## Avstand til byer

Orkanger	57 min	🚗
Trondheim	1 t 32 min	🚗

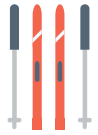
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Reslia	16 min	🚗
🚗 Skavlia	24 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
- 131 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Løkken alpinbakke
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

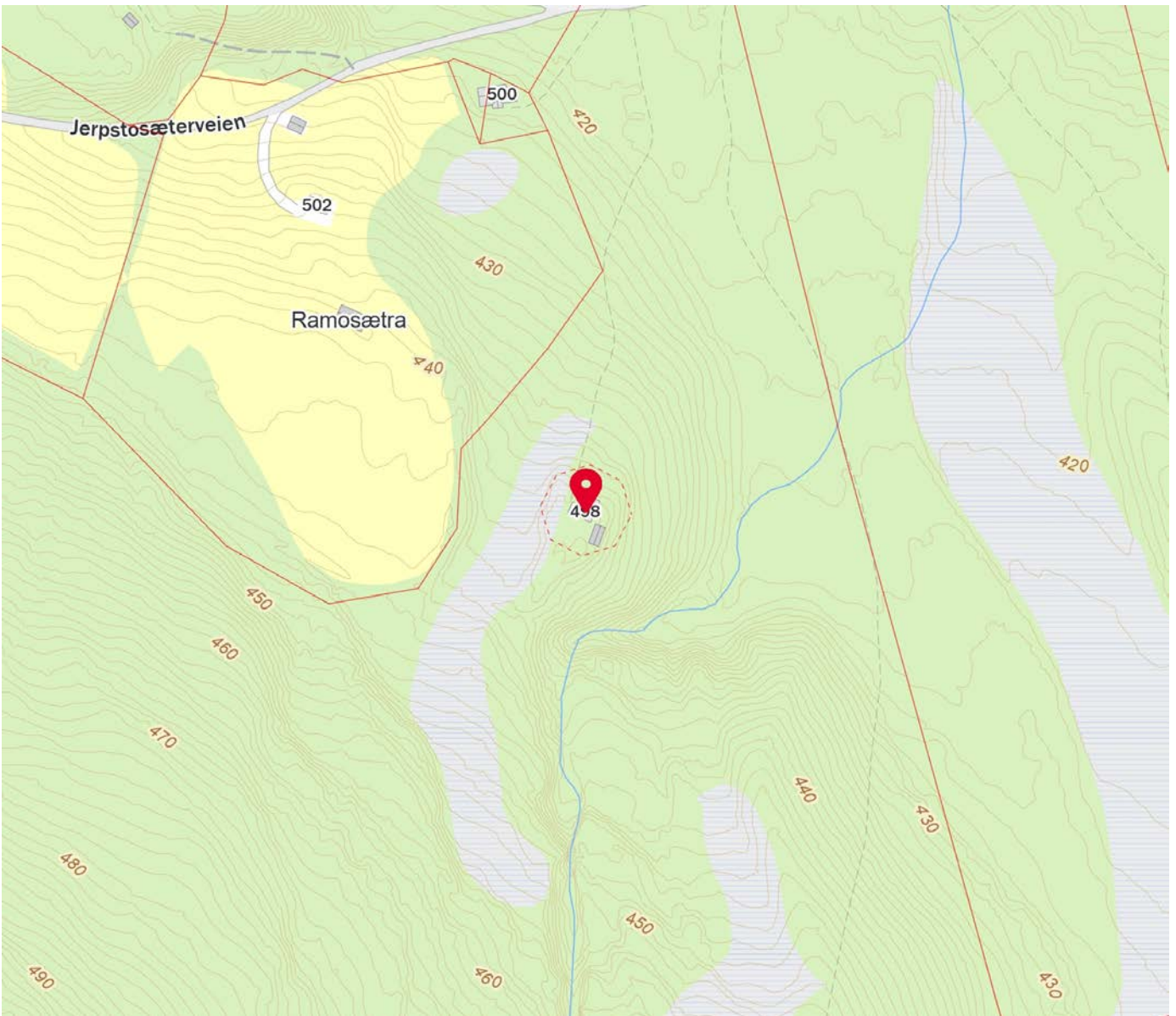
Thamshavnbanen	31 min	🚗
----------------	--------	---

## Sport

⚽ Storås skole -gymsal Aktivitetshall	6.5 km	
⚽ Å skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 7.3 km	🚗
🏊 Løkken treningssenter	31 min	🚗

## Dagligvare

Coop Prix Å	13 min	🚗
Post i butikk, PostNord	7.1 km	
Spar Meldal	19 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jerpstosæterveien 498  
7335 JERPSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Skjetne Rygg

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre