NORDVIK

Øragata 12B

1 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Øragata 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
17	Om boligen
26	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
111	Nabolagsprofil
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.12.2025









Nøkkelinformasjon

Stilren og moderne selveier over to plan på 89m² midt i sentrum av Kyrksæterøra. Flott kjøkken og bad fra 2016.

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**73 880,-**
Totalpris	**2 973 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 700,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1915**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Øragata 12B!
En flott oppgradert og pen selveierleilighet over to plan med en fantastisk sentral beliggenhet midt i Kyrsæterøra sentrum.

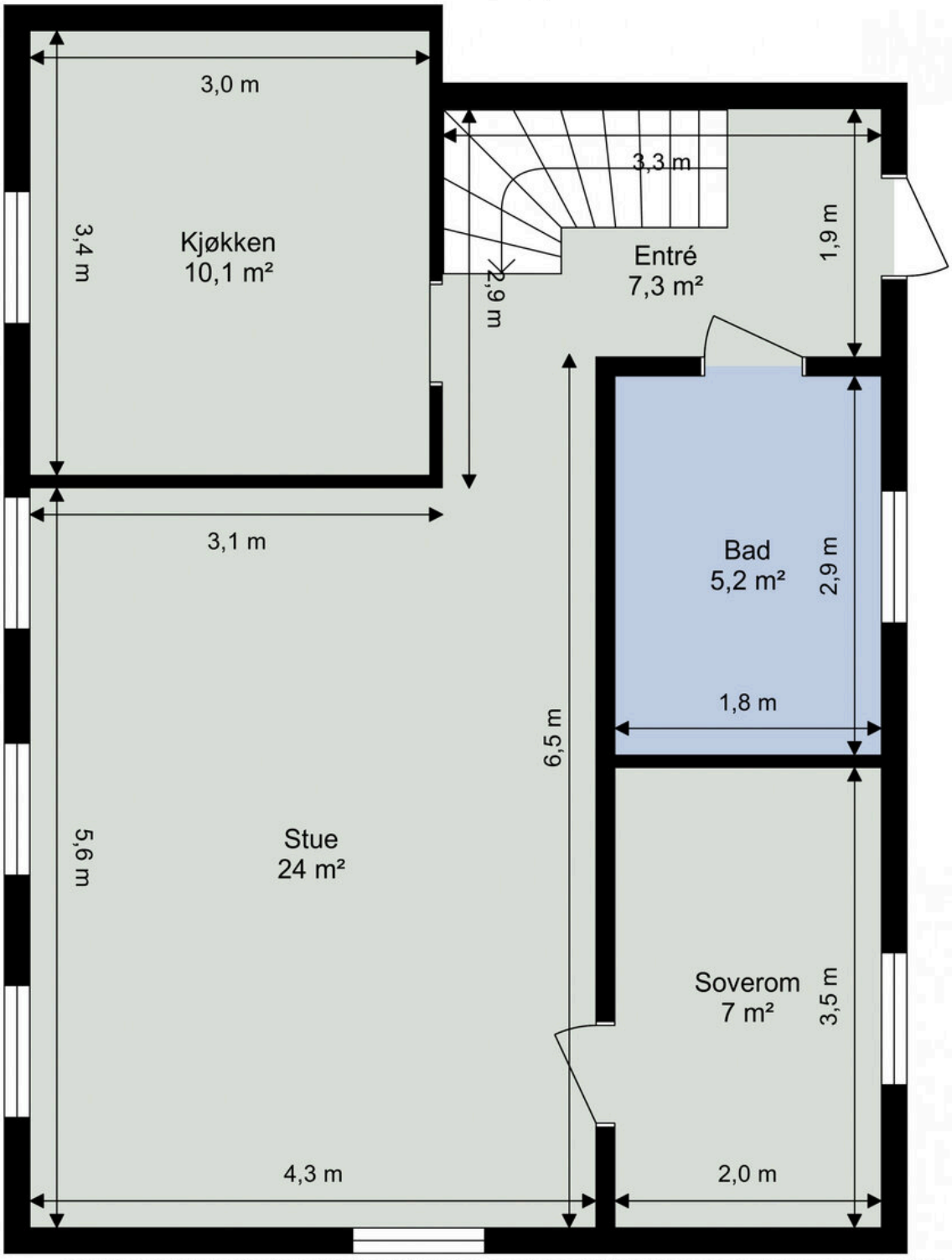
Leiligheten har et moderne utrykk med en svært god planløsning over to plan og sentral beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til dagligvare, apotek, vinmonopol og hyggelige serveringssteder. Flotte turmuligheter ved fjord og fjell gjør dette til et hjem som kombinerer komfort, sentralitet og rekreasjon.

Kvaliteter verdt å merke seg:
Flott oppgradert bad fra 2016
Sportsbod i kjeller
Stor og flott fellesbalkong
Store vinudsflater i stuen gir leiligheten rikelig med lysinnslipp
Romslig stue på ca. 30m²

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Øragata 12 B
2. Etasje

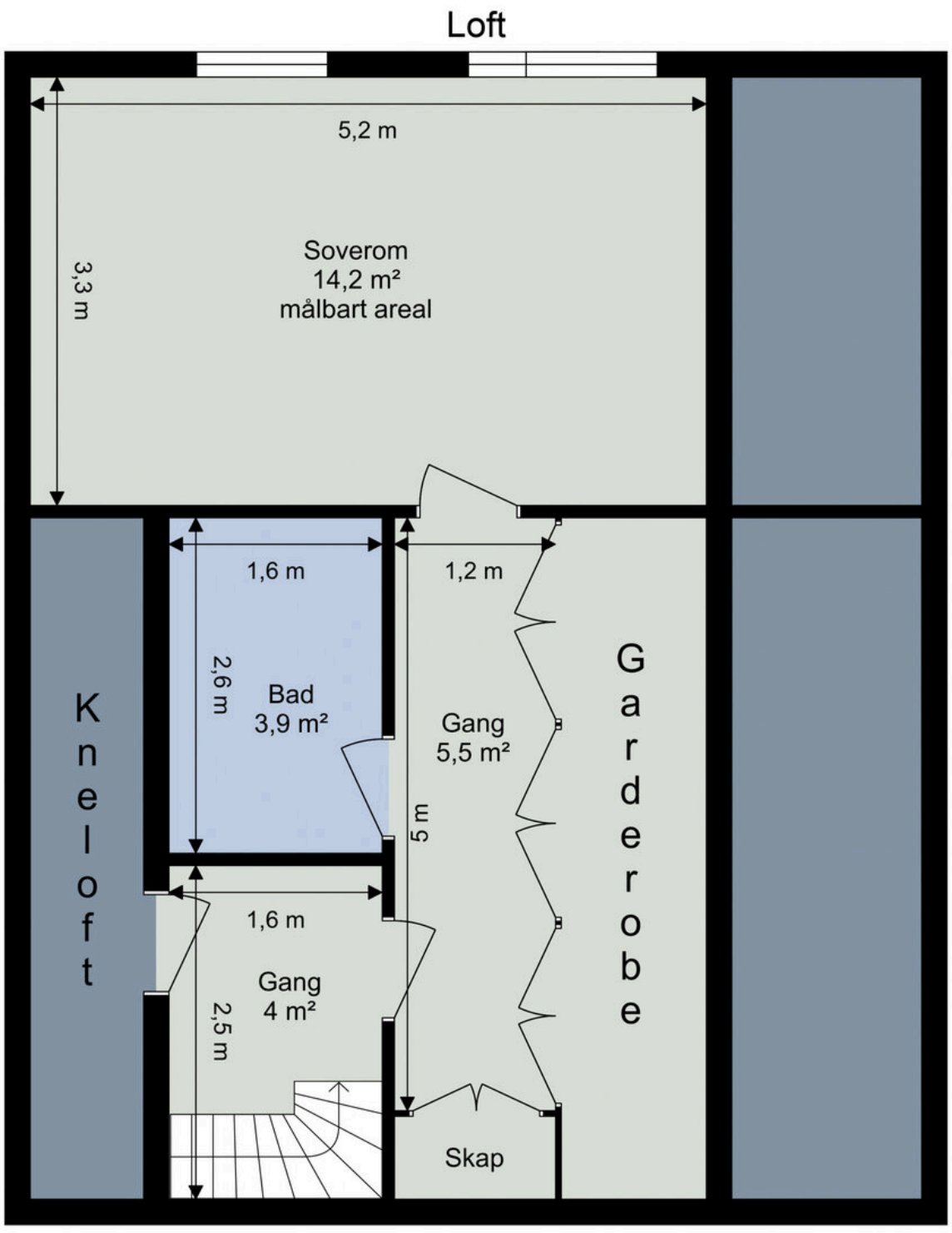


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Øragata 12 B



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.






gorenje










GJENSIDIGE



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0104/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øragata 12B, 7200 KYRKSÆTERØRA
Gnr 101, bnr 143, snr 2 (ideell andel 1/1) i Heim kommune

Selger
Sørli Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 986 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 89 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.
Total BRA: 56 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Soverom, 2 ganger, bad.
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det måles takhøyde på under 2m på hele loftet, kravet for rom ment for varig opphold er 2 meter eller mer. Kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

Ikke målbare arealer:

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Soverom loft Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Innhold
2.etasje:
Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.

3.etasje:
Soverom, 2 ganger, bad.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG0: 1
TG1: 0
TG2: 8
TG3: 3
TG IU (Ikke undersøkt): 1

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer / dører: Vinduer fra med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det observeres mange vinduer som er punktert. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. TG3 settes på 2 vinduer på loft grunnet råte i treverk, dette må påregnes byttet i nær fremtid. Estimert pris er 50 000kr. Det observeres en del slitasje på dør og karmer innvendig.

- Bad loft - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

- Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene. Våtromsplater mangler aluminiums skinne, dette er feilmontering ihht leverandørens leggeanvisning. Det observeres at vann fra dusjsonen flyter litt under innredning ved dusjing. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 settes grunnet feilmontering av våtromsplater ihht leverandørens leggeanvisning. Feilmontering kan forårsake forkortet levetid med fare for lekkasjer.

- Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

- Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det registreres en del slitasje på innredningen.

- VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad loft - Totalvurdering av overflater: TG 3:Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Videre bruk medfører høy fare for vannskade.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000-100.000

- Bad loft - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000-100.000

- Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det observeres at trappen er noe smal og bratt. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til funksjonalitet eller forskriftskrav.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000-50.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da vegg er bærende heltrevegg.

Parkering
Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass på felles oppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
Følgende påkostninger ble gjennomført ved etablering av eierseksjoner:
- Montert luftlyydsdemping med "Acoustiblok" lydmembran, i tillegg til gipsplater på begge sider av veggen mot nabo.
- Montert gipsplater, Acoustiblok, luftlydmembran, og ettermontert Tecsound Texfon trinnlydsduk i gulv mot næringsdel.
2016

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Murermester Karl Erik Kaald. Snekker Lars Ivar Lefstad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Murermester Karl Erik Kaald.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Murermester Karl Erik Kaald. Snekker Lars Ivar Lefstad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Snekker Lars Ivar Lefstad.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Taftø Maskin as og Sivilarkitekt MNAL Aage Sørli.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Belsvik Elektro as. Fullstendig nytt Elektrisk opplegg i 2014 - 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. 03.05.2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Bakken VVS AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende Sørli arkitekter as Ansvarlig Utførende:
Sivilarkitekt mnal Aage Sørli med underentreprenører: Snekker Lars Ivar Lefstad, Murer Karl Erik Kaald, Rørlegger Bakken VVS
as. Elektriker/svakstrøm; datanettverk Belsvik Elektro as. Grunnarbeider Taftø Maskin as. Utomhusarbeider: Sivialrkitekt mnal
Aage Sørli

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja. Offentlig vann og avløp. Det er kloakkpumpe med kvern, i fellesskap med Kjørsetorget Borettslag, Allianse optikk og
Lidal Eiendom as som eier av NAV-kontoret.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Det er ikke gjort radonmåling. Ikke relevant pga etasjen under, med balansert ventilasjon.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Nei. Det er ikke registrert feil, fukt eller råteskader etter 2014.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Nei. Det er ingen setningsskader. Grunnen under huset er svært stabil.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Areal er oppmålt ved søknad om tillatelse til tiltak (Byggemelding) i 2014.
Kommune har gjort arealmåling i forbindelse med grunnlag for eiendomsskatt. Det vil bli gjort ny arealmålin i forbindelse med ny
takst i hht. ny Norsk Standard for areal- og volummåling av bygninger.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Byggget er en eldre bolig oppført med original tømmerkasse over stablet naturstens grunnmur, gjennomgått omfattende rehabilitering med etterisolering. Takkonstruksjon i saltaks form tekket med profilerte stålplater.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/kokeplater.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang annet enn at utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk via panelovner og varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 700,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer felles husforsikring, sparing og styrehonorar.

Kommunale avgifter
Kr 10 066,-pr. 2024

Kommunale avgifter er ca. kr 10 066,- per år. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Kommunale avgifter fordeles slik:
- Årlig gebyr renovasjon: kr 4 728,13,-
- Årlig gebyr vann: kr 3 356,16,-
- Årlig gebyr avløp: kr 1 981,68,-

I tillegg kommer utgifter tilknyttet branntilsyn/feijing. Dette utføres hvert 4. år og har en kostnad på kr. 398,-.

Andre utgifter
Ny eier må påregne å inngå nye avtaler for TV/internett og innboforsikring med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 931,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Heim kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 117 919,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 471 677,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har ingen kollektiv avtale med leverandør.

Sameiet

Navn og orgnr.
Liangården Sameie, orgnr. 936034098

Om sameiet
Liangården sameie org.nr 936 034 098 består av 4 seksjoner hvorav to to er boligseksjoner og to er næringsseksjoner.
Sameiet tillater ikke husdyr.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter Liangården Sameie ligger vedlagt i salgsoppgave.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92782500

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 644 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet midt i Kyrksæterøra sentrum. Her bor man skjermet til med utsikt mot elva Søa og gangavstand til flere servicefunksjoner som dagligvarebutikker, bakeri, frisører, restauranter, treningssenter, småbåt m.m.

Her kan man nyte friluftsliv året rundt, med fantastiske langrennsmuligheter i Høgkjølen og direkte tilgang til flotte turområder ved fjord og fjell. Eiendommen ligger med kort avstand til Kyrksæterøras utdanningsinstitusjoner med Sodin barne- og ungdomsskole (1-10.trinn) og Hemne videregående skole som tilbyr studiespesialisering og flere yrkesfagretninger.

Distanser verdt å merke seg:
- Alti Heim: Ca. 8 min gange
- Rema 1000 Kyrksæterøra: Ca. 3 min gange
- Vesse sandvolleyballbane: Ca. 8 min gange
- Bugen ball-løkke: Ca. 9 min gange
- Orkanger: Ca. 1 times kjøretur
- Trondheim: Ca. 1,5 times kjøretur

Bebyggelse
Området består primært av sentrumsbebyggelse med bolighus, leilighetsbygg og næringsvirksomhet.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger 200 meter fra leiligheten. Her tar man Linje 470.

Skoler og barnehager
- Bakkely barnehage (1-5år): Ca. 300m
- Sodin skole (1-10.trinn): Ca. 800m
- Hemne Videregående skole: Ca. 400m
Barne-og ungdomsskole: Sodin.
Kyrksæterøra Videregående Skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.08.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Rommet i loftetasjen som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må takhøyden være minimum 2 meter. Iflg. takstmann er laveste takhøyde på loftet 198cm som er 2cm under minstekrav.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er privat. Adkomst via offentlig vei.

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

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

5055/101/143/2:
19.05.1978 - Dokumentnr: 2822 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:359
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:360
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:360 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:360 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:360 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:360 Snr:4
VEDR BESTEMMELSE OM FELLESANLEGG M .V .
Overført fra: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2001 - Dokumentnr: 5006 - Erklæring/avtale
Vedr. bruk av, samt økonomi og forpliktelser som er knyttet
til vedlikehold, drift og ev. opparbeidelse av uteområde mellom eiendommene så lenge de brukes til parkeringsområde
Overført fra: Knr:5055 Gnr:101 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1948 - Dokumentnr: 400855 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:37
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:143

21.02.1975 - Dokumentnr: 896 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:143
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5055 Gnr:101 Bnr:359

01.01.2018 - Dokumentnr: 113715 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:101 Bnr:143

20.09.2019 - Dokumentnr: 1105400 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/441

01.01.2020 - Dokumentnr: 620563 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:143

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning.

Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 650,-

Samlet skal selger betale kr. 91 340,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Megler
Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95241456

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øragata 12 B

7200 KYRKSÆTERØRA

5055/101/2/143/0/0

Rapportdato

12.11.2025

TG 0	1
TG 1	0
TG 2	8
TG 3	3
TG IU	1

Befaring utført den 09.11.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Øragata 12 B , 7200, KYRKSÆTERØRA

Matrikkel: 5055/101/2/143/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: Bygget er fra ca 1915, ombygget i 2015 og seksjonert i 2020.

Tomt: 644.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Sørli Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Byggget er en eldre bolig oppført med original tømmerkasse over stablet naturstens grunnmur, gjennomgått omfattende rehabilitering med etterisolering. Takkonstruksjon i saltaks form tekket med profilerte stålplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at på badet på loft har tettesjikt oppnådd forventet levetid og videre bruk av badet slik det står i dag forutsetter dusjing i lukket dusjkabinett.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er vurdert på et generelt grunnlag da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten ble renovert i 2015 untatt bad og soverom på loft.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

2 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
56 m^2	0 m^2	56 m^2	60 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.	

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
33 m^2	0 m^2	33 m^2	33 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Soverom, 2 ganger, bad.	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
89 m^2	0 m^2	89 m^2	93 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2 Etasje			
BRA-i 56 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Loft			
BRA-i 33 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom, 2 ganger, bad.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 89 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 89 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Soverom loft Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det observeres mange vinduer som er punktert. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. TG3 settes på 2 vinduer på loft grunnet råte i treverk, dette må påregnes byttet i nær fremtid. Estimert pris er 50 000kr. Det observeres en del slitasje på dør og karmer innvendig.

Bad loft - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene. Våtromsplater mangler aluminiums skinne, dette er feilmontering ihht leverandørens leggeanvisning. Det observeres at vann fra dusjsonen flyter litt under innredning ved dusjing. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 settes grunnet feilmontering av våtromsplater ihht leverandørens leggeanvisning. Feilmontering kan forårsake forkortet levetid med fare for lekkasjer.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad loft - Totalvurdering av overflater: TG 3:Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes. Videre bruk medfører høy fare for vannskade.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad loft - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det observeres at trappen er noe smal og bratt. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til funksjonalitet eller forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da vegg er bærende heltrevegg.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-10-31

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 19.08.2016

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det måles takhøyde på under 2m på hele loftet, kravet for rom ment for varig opphold er 2 meter eller mer.
Kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1978

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
De fleste vinduer fremstår som punkterte.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det observeres mange vinduer som er punktert. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
TG3 settes på 2 vinduer på loft grunnet råte i treverk, dette må påregnes byttet i nær fremtid.
Estimert pris er 50 000kr.
Det observeres en del slitasje på dør og karmer innvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.
2 vinduer på loft må byttes i nær fremtid.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Bilde



4 Bad loft

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. vinyltapet på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad er trolig fra 70 tallet

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Tapet har begynt å gå fra hverandre i hjørneskjøt i dusj sonen.

Bilde



Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
TG 3:Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
Videre bruk medfører høy fare for vannskade.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

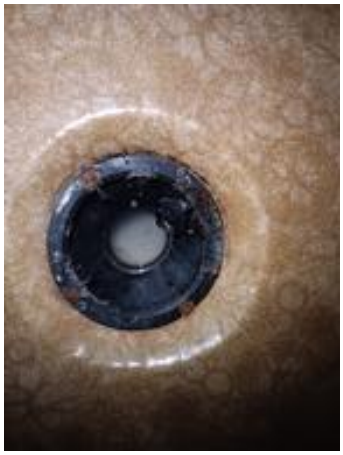
Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant , Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badet må forventes totalrenovert.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble totalrenovert i 2015.
Eier kan fremlegge dokumentasjon på arbeid utført.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.
På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft).
Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.
Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det observeres manglende aluminium skinne under våtromsplater, dette er feilmontering ihht leverandørens leggeanvisning.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.
Våtromsplater mangler aluminiums skinne, dette er feilmontering ihht leverandørens leggeanvisning.
Det observeres at vann fra dusjsonen flyter litt under innredning ved dusjing.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG2 settes grunnet feilmontering av våtromsplater ihht leverandørens leggeanvisning.
Feilmontering kan forårsake forkortet levetid med fare for lekkasjer.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering da den har flere svelleskader.
Det observeres at det er en liten vannlekkasje fra vannlås på servanten, dette har ført til skade på feste.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da vegg er bærende heltrevegg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner da vegg er bærende heltrevegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Tette lekkasje i vannlås, innredning må påregnes byttet.

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

7 Trapp TG 3

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn.
Det observeres at åpninger i rekkverk er langt over 10 cm.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.
Det observeres at trappen er noe smal og bratt.
Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til funksjonalitet eller forskriftskrav.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.
Det anbefales utbedring av rekkverk for å sikre trygg ferdsel i trappen.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

8 Kjøkken TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det observeres svellinger på veggplater da det mangler plater/fliser som tåler vann.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det anbefales egnet materiale på vegg over benkeplate for å forhindre skader.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

9 VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales tetting av lekkasje fra vannlås på vasken på badet.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
sikringsskap ble byttet i 2015

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

ØRAGATA 12 B - 5055/101/2/143/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sørli, Aage	9578-5995-4-110383	2025-10-31 11:53:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. okt. 2025

Oppdragsnummer
42-0104/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øragata 12B, 7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Sørli Eiendom AS v/ Aage Sørli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juni 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Sørli Eiendom as

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92782500
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murermester Karl Erik Kaald. Snekker Lars Ivar Lefstad

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murermester Karl Erik Kaald

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murermester Karl Erik Kaald. Snekker Lars Ivar Lefstad

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Lars Ivar Lefstad

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taftø Maskin as og Sivilarkitekt MNAL Aage Sørli

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Belsvik Elektro as. Fullstendig nytt Elektrisk opplegg i 2014 - 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.05.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært aktuelt

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakken VVS as

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende Sørli arkitekter as Ansvarlig Utførende: Sivilarkitekt mnal Aage Sørli med underentreprenører: Snekker Lars Ivar Lefstad, Murer Karl Erik Kaald, Rørlegger Bakken VVS as. Elektriker/svakstrøm; datanettverk Belsvik Elektro as. Grunnarbeider Taftø Maskin as. Utomhusarbeider: Sivialrkitekt mnal Aage Sørli

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Offfentlig vann og avløp. Det er kloakkpumpe med kvern, i fellesskap med Kjørsetorget Borettslag, Allianse optikk og Lidal Eiendom as som eier av NAV-kontoret.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant for leiligheten

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort annet arbeid av andre enn nevnt ovenfor

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort radonmåling. Ikke relevant pga etasjen under, med balansert ventilasjon

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke skader.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen feil

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke registrert feil, fukt eller råteskader etter 2014

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen feil eller utettheter.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Der er ikke noen feil.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen setningsskader. Grunnen under huset er svært stabil

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er og har ikke vært noen feil etter 2014

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært observert insekter eller mus o.l. siden 2014

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke mulig

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen skaderapporter eller tilstandsvurderinger.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppmålt ved søknad om tillatelse til tiltak (Byggemelding) i 2014. Kommune har gjort arealmåling i forbindelse med grunnlag for eiendomsskatt. Det vil bli gjort ny arealmålin i forbindelse med ny takst i hht. ny Norsk Standard for areal- og volummåling av bygninger.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest for alle deler av bygningen.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Pr. idag foreligger det ingen nye arealplaner for Kyrksæterøra sentrum

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen påbud eller heftelser utover sameievedtekter, seksjoneringsregler og tinglyst avtale mellom Kjørsetorget Borettslag og Liangården.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: ingen kjente plager/sjenanse i nabolaget.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen konflikter

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det gjelder en tinglyst avtale mellom Kjørsetorget Borettslag og Liangården om drift av utearealer.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ingen planer, vedtak eller forslag som kan øke utgiftene

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen nedgravd oljetank

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til andre forhold

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0104/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sørli, Aage	**2025-10-31**

Identifikasjon

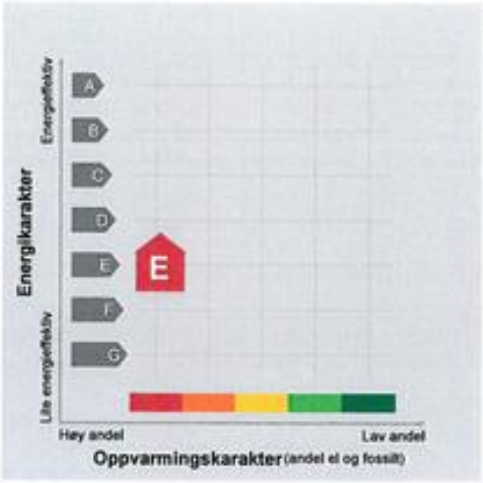
bankID Sørli, Aage

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Øragata 12B
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183122894
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-185392
Dato	30.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR LIANGÅRDEN SAMEIE.
Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
REVIDERT I FORBINDELSE MED SALG AV ØRAGATA 12 A.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Liangården Sameie. Sameiet består av 4 seksjoner, 2 boligseksjoner og 2 stk. næringsseksjoner. Det er fastsatt en samlebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 101, bnr 143 i heim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT / RETT TIL BRUK

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Sameierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle de fire seksjonene har vederlagsfri bruksrett til parkeringsplass for en biloppstillingsplass hver etter anvisning fra eier av seksjon nr. 1.

Avtale som følger sameiet, avtale mellom Kjørsetorget borettslag og Liangården, ligger som vedlegg til vedtektene. Denne avtalen forplikter hele sameiet.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider skal meldes til bygningsmyndighetene og følge plan- og bygningslovens bestemmelser.
Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Den enkelte sameier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erhverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiet, eller sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Det er fastsatt ordensregler for eiendommen. Sameiermøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet. Ordensregler opprettet i 2025 er vedlegg til Vedtekter til sameiet.

1

5. FELLESKOSTNADER.

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameierbrøk utregnes etter areale (BRA=måleverdig bruksareale i hht. gkeldende regelverk).

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à-konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à-konto-beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à-konto-beløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på à-konto-beløpet med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til 1G som er folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 26.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stam-ledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet samt for elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulempe for andre sameiere.

Ved skifte av vinduer i 2.etg. og loft skal alle vinduer skiftes samtidig. Dette gjelder for seksjon nr 2 (Øragata 12B) og seksjon 3 (Øragata 12C). Det skal settes inn antikvariske vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glasslag.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Sameiet vil eie og drifte fellesarealer, samt felles vann- og avløpsledninger. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Felleskostnader er: Forsikring, snøbrøyting, gressklipping, stell av hekk og uteareal, ytre fasadevedlikehold, vedlikehold og vask av fellesarealer i kjeller, søppelbod mm, utgifter til brannvarslingssystem og forretningsførsel for sameiet.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av to medlemmer. Det velges en nestleder. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Hvis en av sameierne eier mer enn en seksjon utpeker denne styrets formann. Hvis det er fire forskjellige seksjonseiere skal eier av Øragata 12A ha styreleder, eller den eier av Øragata 12 bemyndiger til dette. Ved stemmelikhet skal styreleder ha dobbeltstemme. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår fles

stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikehet gjør møtelderens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære sameiermøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinære sameiermøter kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist , som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har èn stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved styreleders dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
a) Endring av vedtektene
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
f) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEREMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

16. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styres oppgaver.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiers revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdi-forsikring tegnes og at forsikringen betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiers forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

19. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten, eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

20. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 01.07.2018 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Hemne Kommune

Teknisk, Landbruk og Miljø

Sørli arkitekter as
Øragata 12 A

7200 KYRKSÆTERØRA

Saksnr.	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksb*	*Deres ref.*	*Dato*
15/1972-11	GNR 101/143	HK/TEKN/MPA		19.08.2016

FERDIGATTEST - TILTAK - BRUKSENDRING AV 2. ETASJE OG LOFT - OPPDELING FRA EN TIL TO BOENHETER - OPPFØRING AV UTEBOD

Tillatelse til tiltak er gitt 21.05.2015, midlertidig brukstillatelse for leilighet Øragata 12 B er gitt den 12.01.2016 og midlertidig brukstillatelse for leilighet Øragata 12 C er gitt den 13.04.2016.

Gjelder:	*Bruksendring av 2. etasje og loft – oppdeling fra en til to boenheter – oppføring av utebod*
Byggested:	*Øragata 12*
Tiltakshaver:	*Sørli Eiendom AS*

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

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

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

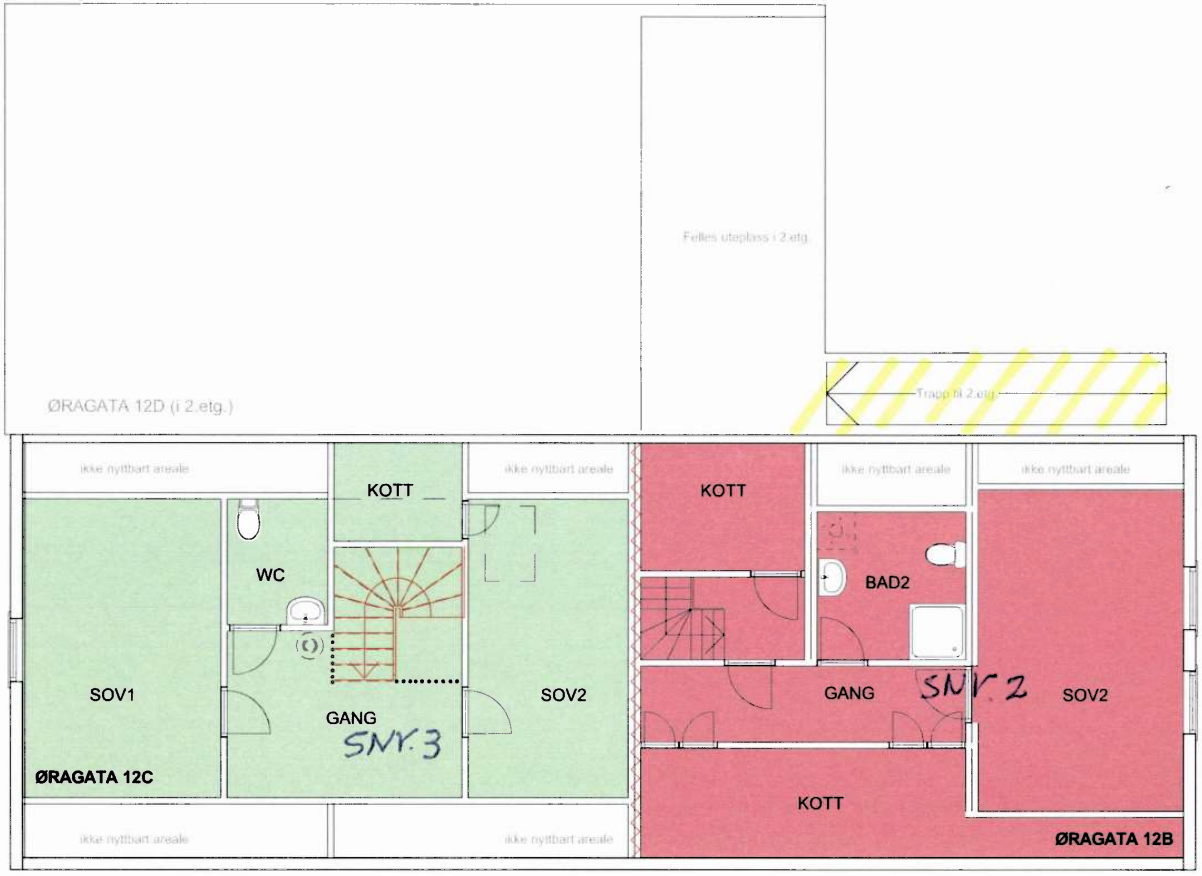
Med hilsen

Hemne kommune

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

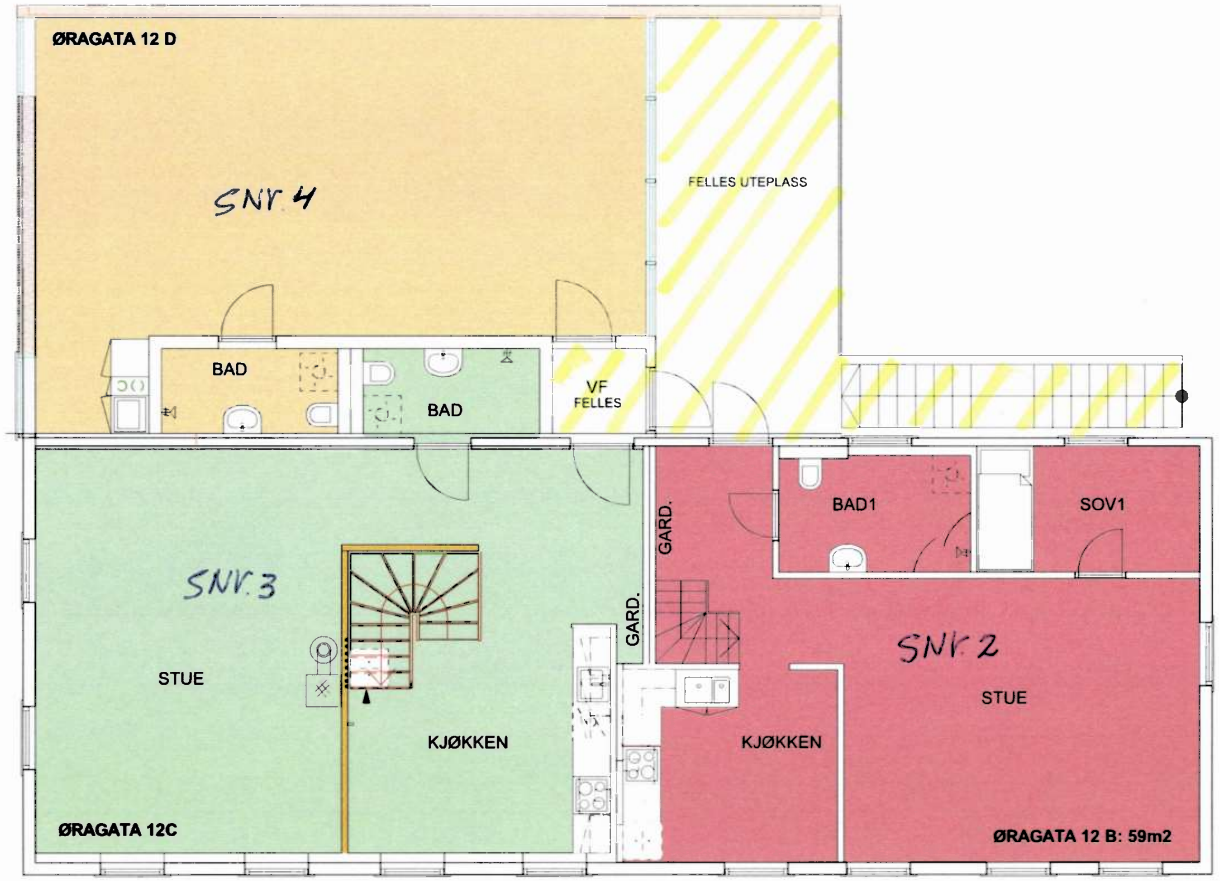
Dette dokumenter er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

FELLESAREAL



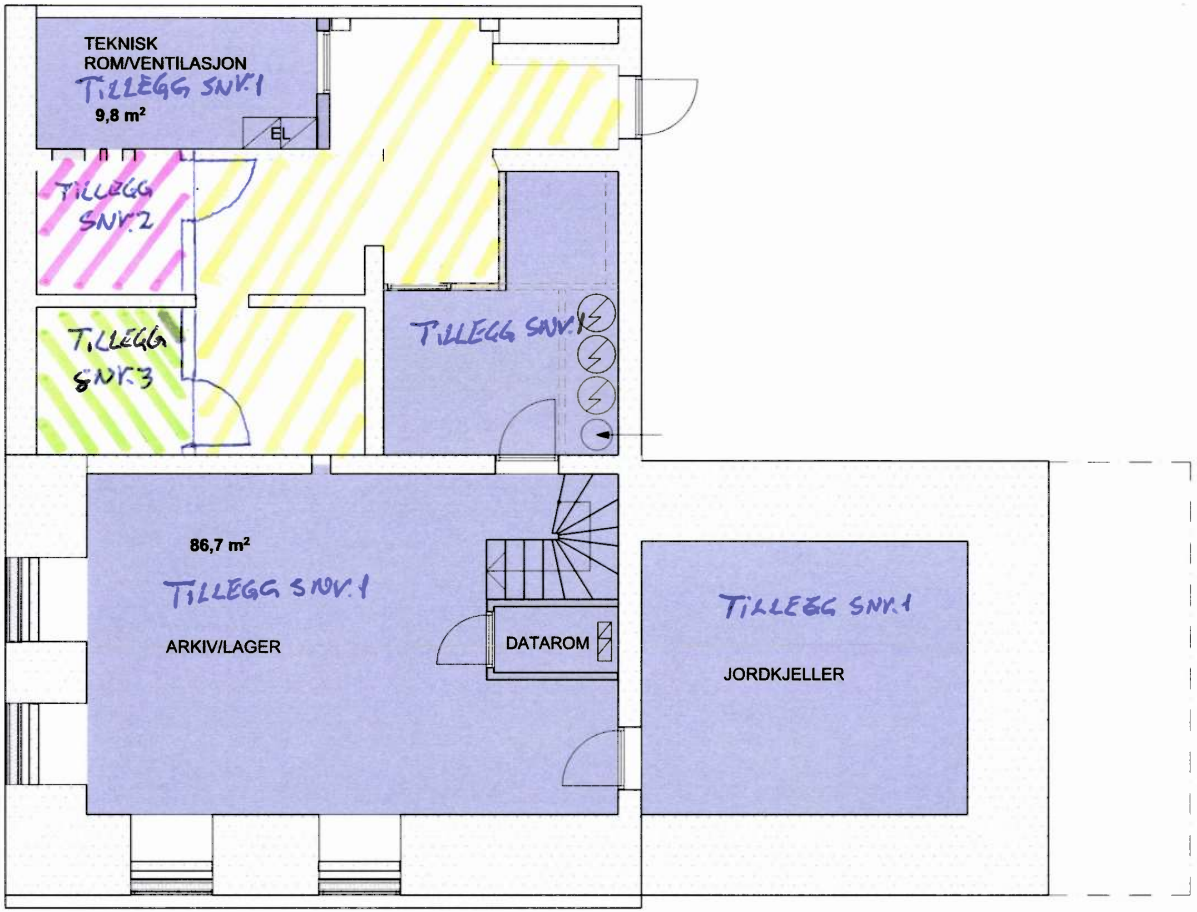
ØRAGATA 12 GNR. 101 / BNR. 143 **LOFT** Dato:13.02.18 SØRLI ARKITEKTER AS

FELLESAREAL



ØRAGATA 12, GNR. 101 / BNR. 143 2.ETG. Dato:13.02.18 SØRLI ARKITEKTER AS

FELLESAREAL



ØRAGATA 12 A, GNR. 101 / BNR. 143 KJELLER, BRA 96,5m2 Dato:13.02.18 SØRLI ARKITEKTER AS

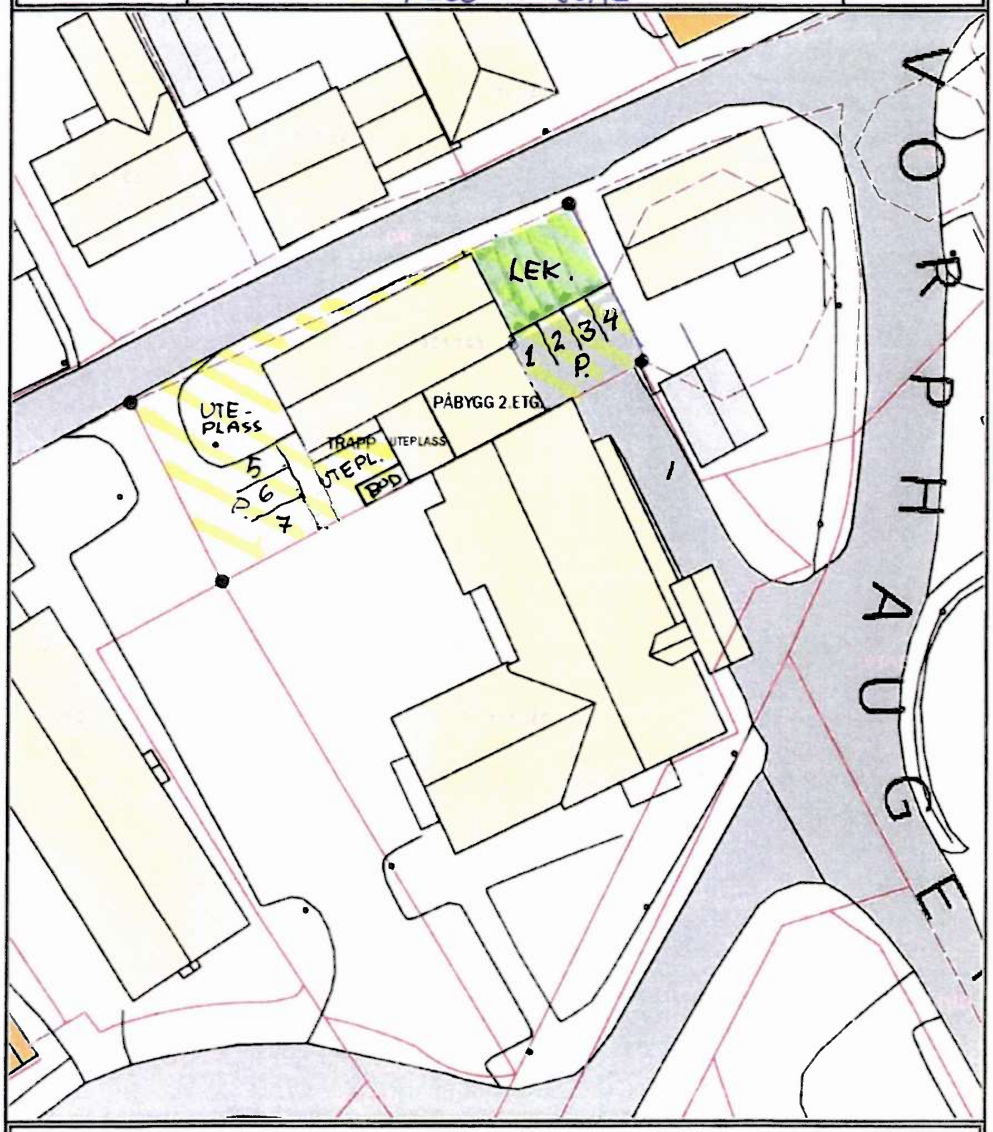
NB:Seksjonen Øragata 12 A består av del av kjeller og 1.etg.(gateplan), tilsammen 275,5 m2 BRA. Tomtearealet utenom bygningen tilhører også Øragata12A

16.2.2018 Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 143	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: ØRAGATA 12, 7200 K-ØRA			
Hj.haver/Fester:	Sørli Eiendom AS			
HEMNE KOMMUNE	Dato: 16/2-2018 Sign: FELLESAREAL			Målestokk 1:500

N



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


Heim kommune
Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Bestemmelser og retningslinjer
Foto: Andreas Lian

Behandling i Heim kommune

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

Sist revidert: 30.06.2023

Innhold

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

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

Innledning

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

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

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

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

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

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.
Utdypende kommentarer og retningslinjer er skrevet i gråtone og står under bestemmelsen.

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

Anvendte forkortelser i dokumentet:

BRA	Bruksareal
BYA	Bebygd areal
daa.	Dekar (1000 m^2)
LNF	Landbruks-, natur- og friluftsformål
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
PBL	Plan- og bygningsloven
ROS	Risiko- og sårbarhetsanalyse
TEK	Byggteknisk forskrift
VA	Vann og avløp

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK

§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer

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

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

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

§ 1-2. Plankrav

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

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

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

§ 1-3. Utbyggingsavtale

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

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, vannforsyning, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende. Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i PBL kap. 18.

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

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

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

§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner

FNs bærekraftsmål

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

ROS-analyse

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

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

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

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

VA-plan

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

Bygge- og anleggsfasen

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

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

Folkehelse

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

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

Barn og unges interesser

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

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

Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

Estetikk og landskap

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

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

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

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

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

Rekreasjon og friluftsliv

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

Rekkefølgekrav

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

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

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

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

§ 1-5 Natur, miljø og klima

Vann og vassdrag

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

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

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

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

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

Byggehøyde langs sjø

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

Naturmangfold

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

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

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

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

Myr og matjord

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

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

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

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

Masseuttak og deponi

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

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

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

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

Massehåndtering

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

Forurensning i grunnen

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

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

Støy, støv og annen forurensning

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

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

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

Klimagassregnskap

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

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

Flom, skred, ras og annen naturfare

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

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

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

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

Vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overvannshåndtering

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

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

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

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

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

Vei

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

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

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

Avfallshåndtering

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

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

Generelt om parkering

Parkering skal løses på egen tomt eller fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Hvis nødvendig kan deler av parkeringsanlegget ha fri høyde 2,1 meter. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i BYA med 18 m^2 pr plass.

Parkering for boliger

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

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

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

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

Parkering for fritidsboliger

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

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

Parkering for publikumsrettet næringsvirksomhet

Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA næringsareal, minst 3 biloppstillingsplasser.

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

Parkering for øvrig næringsvirksomhet

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

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

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

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

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

§ 1-7. Byggegrenser

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

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

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser eller frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet BRA eller BYA på over 50 m^2. Tiltak må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien. Dette forutsetter at bygget plasseres med følgende avstand fra regulert veikant eller gjerdelinje:

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

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

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

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

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

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

Byggegrense langs vassdrag

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

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

Unntak fra byggegrenser

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

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

§ 1-8. Funksjonskrav

Universell utforming

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

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

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

Uteoppholdsareal

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

I byggeområder med boligformål skal det på hver tomt settes av minimum 50 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Ikke overbygd del av terrasse og takterrasse kan regnes som uteoppholdsareal. Bebygd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (lydnivå over 55 dB(A)), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal. Kravet til uteoppholdsareal kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplasser

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder i nærheten. Ved planlegging av boligfelt skal det settes av minimum 250 m^2 til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50m^2 til lekeplass og/eller andre friområder. Lekeplasser skal som hovedregel være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis.

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

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

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

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

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2-1. Sentrumsbebyggelse

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

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

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

§ 2-2. Områder for boligbebyggelse

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

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

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

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

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

§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse

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

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

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Maks BYA for den enkelte tomt er 250 m^2 inkludert anneks, parkeringsareal og terrasse som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng.
- Tomtestørrelser for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.
- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

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

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

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

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

Naust

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

For naust som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

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

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

Småbåthavn

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

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

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

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

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

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

§ 2-5. Områder for råstoffutvinning

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

§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse

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

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

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

§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål

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

For campingplasser som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:
- Varig bebyggelse kan oppføres i maksimalt 1 etasje, med maks mønehøyde 6 m.

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

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

§ 2-8. Områder for idrettsanlegg

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

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

§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting

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

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

§ 2-10. Grav- og urnelund

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

§ 2-11. Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 2-12. Kombinerte bolig- og forretningsbebyggelse

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

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

§ 3-1. Havneområde

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

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

§ 4. Grønnstruktur

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

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

§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

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

- Stamnesøya og Ytterøya friluftslivsområde
- Magerøya friluftslivsområde og «fristrand»
- Røstøya friluftslivsområde
- Knarrbukta friluftslivsområde

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

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

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

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

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

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

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Jakt og skogsdrift til eget bruk inngår i denne bestemmelsen i begrepet «stedbunden næring».

§ 5-1. Seterbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særskilte bestemmelser for nye livsstilseiendommer inntil 5 daa.

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

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

§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF

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

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

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

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

Særskilte bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse med enkel standard

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

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

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

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

§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder

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

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

§ 6-2. Farled

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

§ 6-3. Ferdsel

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

§ 6-4. Område for fiske

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

§ 6-5. Akvakultur

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

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

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

§ 6-6. Småbåthavn

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

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

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

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

§ 6-7. Havneområde i sjø

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

§ 6-8. Naturområde i sjø

Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 6-9. Friluftsområde i sjø

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

§ 6-10. Drikkevann

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

§ 7. Hensynssoner

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

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

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

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

Landbruksaktivitet:

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

Kommunens saksbehandling og tilsyn:

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

Oljeprodukter og kjemikalier:

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

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

Lagring av drivstoff:

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

Landbruksaktivitet:

- Det tillates ikke nydyrking innenfor sikringssonen.

Motorferdsel:

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

Bestemmelser for bebyggelse:

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

Forbud mot tilretteleggingstiltak som gir vesentlig økt aktivitet i hensynssonen:

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

Restriksjoner innenfor 50 meter fra vannkant til selve drikkevannskilden:

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

Bading og vannsport:

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

Særskilte bestemmelser for sikringssone Rovatnet

Lagring av drivstoff:

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

Landbruksaktivitet:

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

akutt forurensning ikke økes vesentlig. Som vilkår for nydyrking kan det stilles krav om for eksempel håndtering av avrenning, etablering av fangdammer e.l., jf. forskrift om nydyrking § 4.
- Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp i forbindelse med nydyrking.
- Gjødsling kan gjennomføres i henhold til landbrukslovgivningen, herunder forskrift om organisk gjødsel.

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

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

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

Særskilte bestemmelser gjeldende i sikringssonene for Vennastranda og Fjærlia
Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø

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

§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven

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

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

§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven

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

§ 7-5. Faresone høyspenning

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

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

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

§ 7-7. Faresone kvikkleire

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

§ 7-8. Faresone skytebane

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

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

§ 7-9. Hensynssone støy

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

§ 7-10. Sikringssone fortøyninger for akvakulturanlegg

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

Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune

Følgende reguleringsplaner er vist med detaljeringssone i kommuneplanens arealdel:

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

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

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

Følgende reguleringsplaner er ikke vist med detaljeringssone i kommuneplanens arealdel:

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

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

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



Heim kommune

ambita

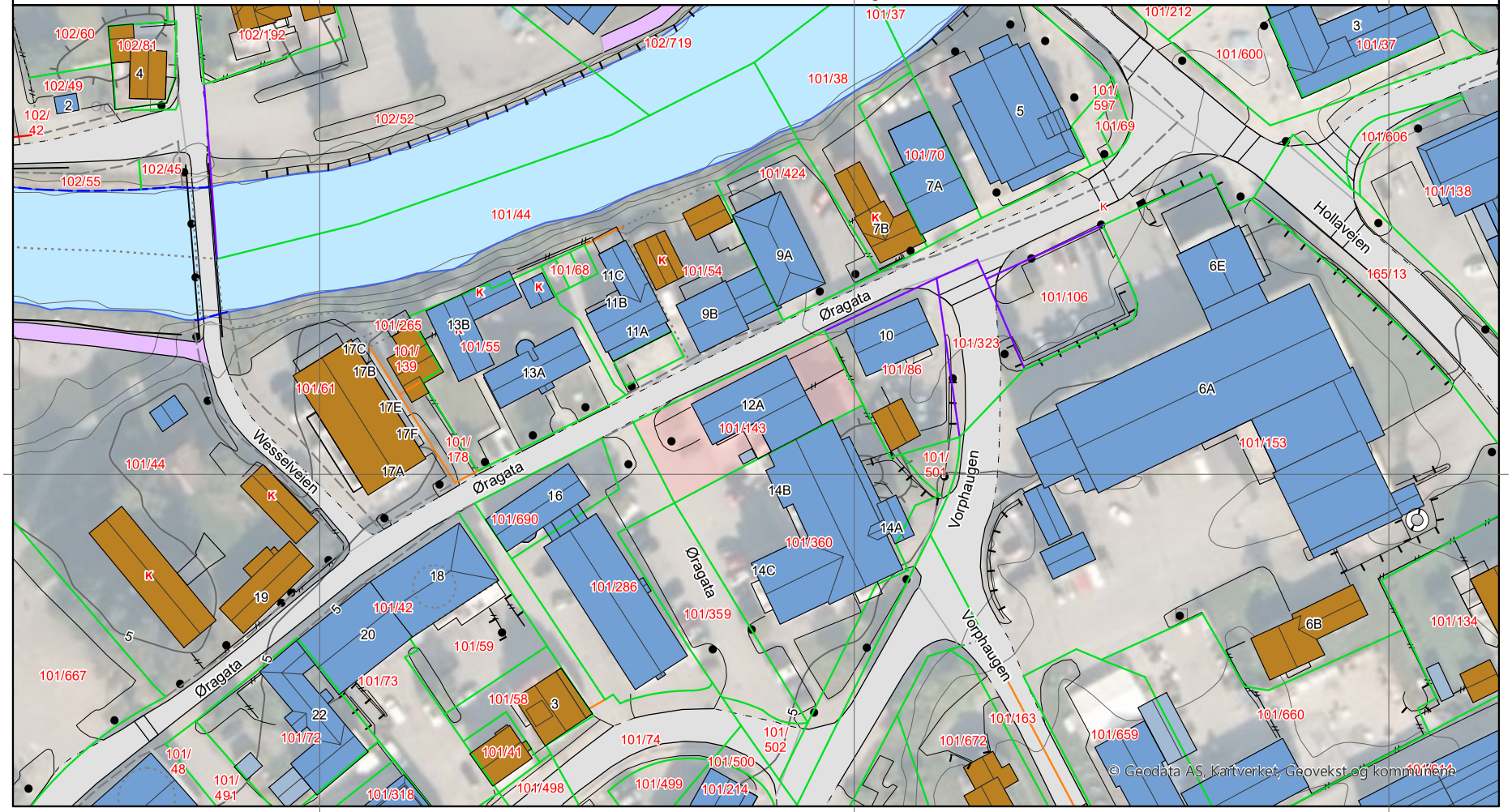
Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/101/143/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/101/143/0/2

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Øragata 12B

Skoler

Sodin skole (1-10 kl.)	**10 min**
476 elever, 26 klasser	0.8 km
Hemne videregående skole	**4 min**
220 elever	0.3 km

Sport

Vesse sandvolleyballbane	**7 min**
Bugen ball-løkke	**7 min**

Offentlig transport

Kyrksæterøra	**2 min**
Linje 470	0.2 km
Trondheim Værnes	**1 t 46 min**

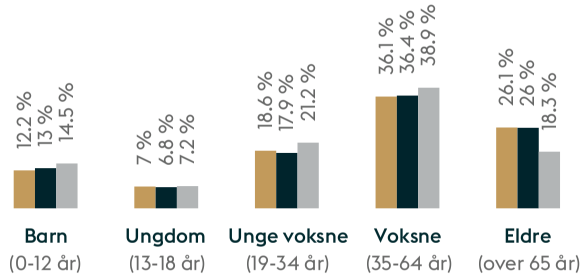
Barnehager

Bakkely barnehage (1-5 år)	**4 min**
34 barn	0.3 km
Labbetuss barnehage (1-5 år)	**20 min**
53 barn	1.7 km
Haugatun barnehage (1-5 år)	**21 min**
33 barn	1.7 km

Dagligvare

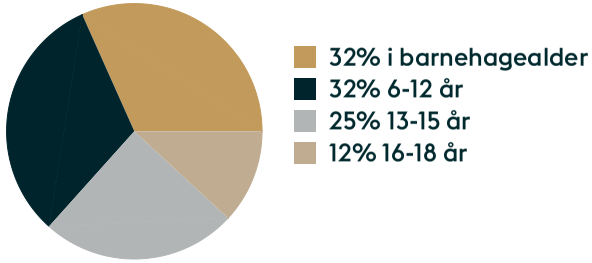
Rema 1000 Kyrksæterøra	**3 min**
Kiwi Kyrksæterøra	**5 min**

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



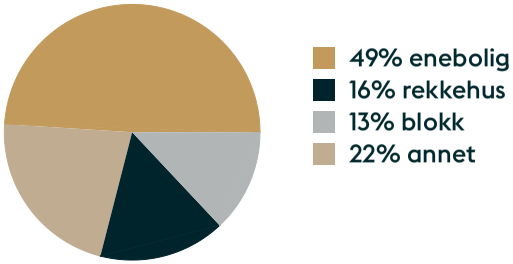
Ladepunkt for el-bil

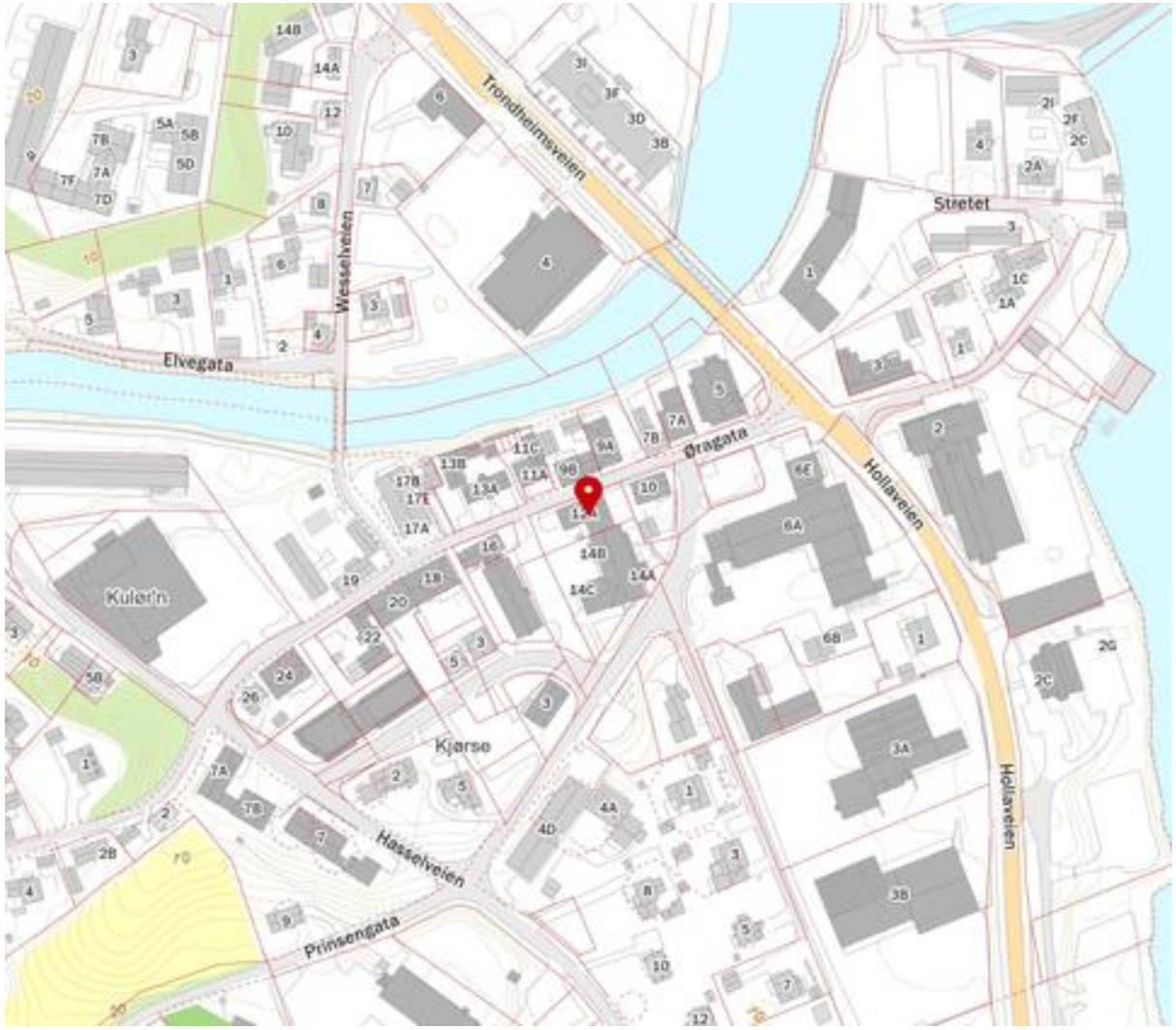
Rema 1000 Kyrksæterøra	3 min
Kiwi Kyrksæterøra	5 min

Sivilstand

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

Boligmasse





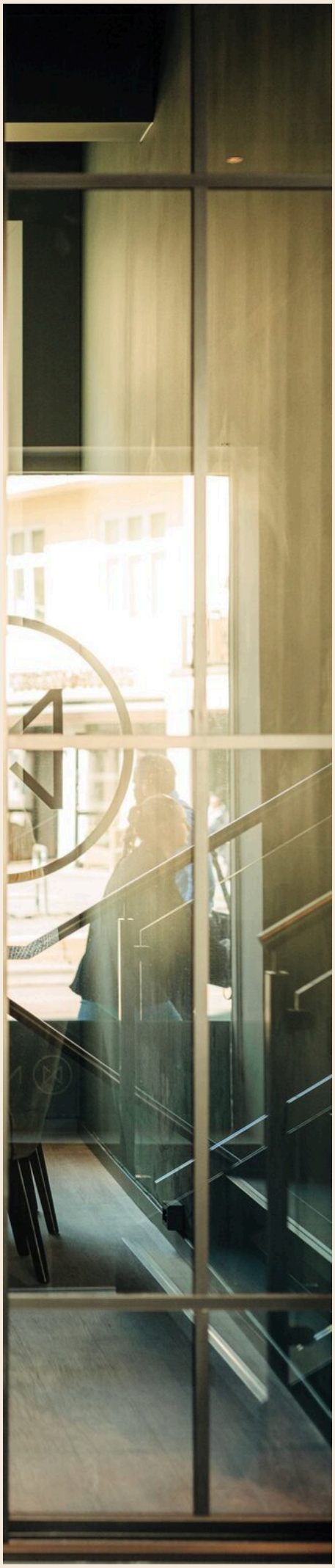
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

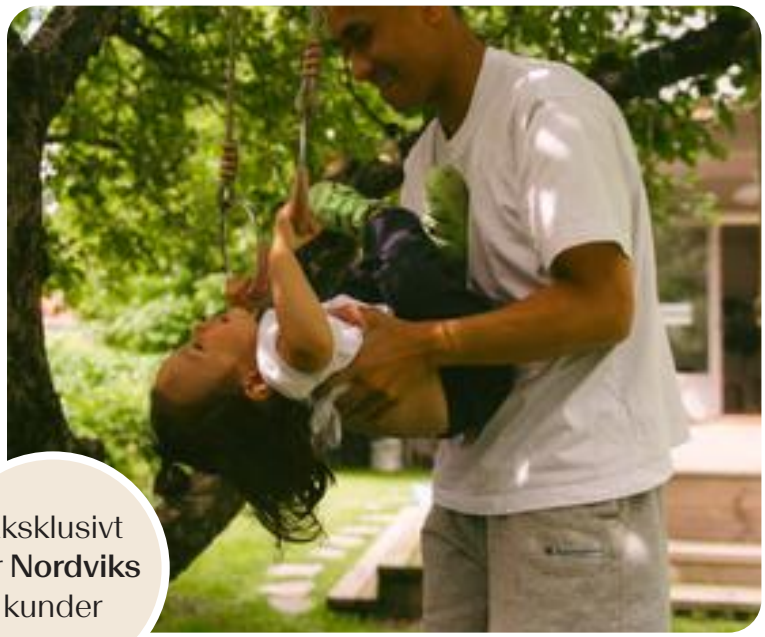


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0104/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øragata 12B 7200 KYRKSÆTERØRA
Matrikkel: Gnr 101, bnr 143, snr 2 (ideell andel 1/1) i Heim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Oscar William Otterlei
Eiendomsmeglerfullmektig
Midtbyen Eiendomsmegling AS
o.otterlei@nordvikbolig.no
952 41 456

Olaf E. Rønning
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: