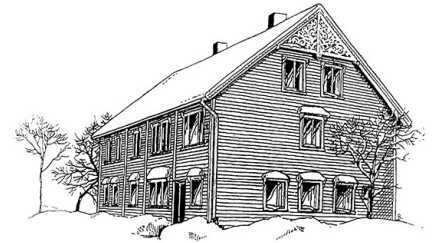


ADVOKATFIRMAET
JON REIDAR AAE



SALGSPROSPEKT

Lite småbruk med driftsbygning i Sørдалen, Åfjord



Adresse: Breivollveien 113, 7170 Åfjord	Byggeår: Ca 1925	Prisant: kr 530.000,-
P-Rom: Ca 181 kvm	BRA: 216 kvm	Tomt: Ca 2416 kvm

Oppdragsansvarlig:
Tom Roger Blåsberg, 90564269 / 72487994 / 72487990, tom@advokat-aae.no







Boligopplysninger

- Eier:** Tvangssalg av gnr 41, bnr 19 i Åfjord kommune.
Fosen tingrett, sak nr 20-11289TVA-FOSN og sak nr 20-128325TVA-FOSN.
Hjemmelshavere er Jørgen Alexander Lerbakk
- Adresse:** Breivollveien 113, 7170 Åfjord
- Betegnelse:** Gnr. 41, bnr. 19 i Åfjord kommune.
- Areal:** Primærareal 181 kvm, bruksareal 216 kvm og bruttoareal 237 kvm.

P-rom 1.etg er gang, hall, bad, wc, kjøkken og 3 stuer.

P-rom 2.etg er gang, mellomgang og 4 soverom.

S-rom er garasje i 1.etg.

I tillegg er det eldre driftsbygning på eiendommen.

Areal er oppgitt av Stig Magne Selnes, sertifisert takstmann.

NB: Det gjøres særlig oppmerksom på at eiendommen er et tvangssalg. Advokatfirmaet Jon Reidar Aae har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en grundig besiktelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Tomteareal: 2.415,9 kvm eiertomt i følge målebrev.

Beliggenhet: Breivollen 113 ligger i Sør dalen i Åfjord kommune. Eiendommen ligger omtrent en og en halv times kjøring fra Trondheim. Til butikk, skoler, barnehage i Åfjord sentrum er det ca 19 km.

Innhold:

Bolig, 1. etg:
Gang, wc, bad, kjøkken og 3 stuer.

2. etg:
Gang, disp.rom og 4 soverom.

Driftsbygning.

Standard:

Bolig, 1. etg:

Gang: Flis på gulv, panel på vegger og malt panel i tak.

Wc: Belegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel i tak.

Bad: Belegg på gulv, panel på vegger og malt panel i tak.

Kjøkken: Belegg på gulv, plater på vegger og malte plater i tak.

Stue 1: Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i tak.

Stue 2: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak.

Stue 3: Belegg på gulv, panel på vegger og malte plater i tak.

2. etg:

Gang: Laminat på gulv, plater på vegger og panel i tak.

Soverom 1: Tregulv, panel på vegger og panel i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt tapet i tak.

Soverom 3: Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.

Soverom 4: Tregulv, panel på vegger og panel i tak.

Disp.rom: Tregulv, panel på vegger og panel i tak.

Kjeller:
Uinnredet jordkjeller.

Parkering:

Enkel garasje og i driftsbygning.

Boligopplysninger

Prisantydning: Kr 530.000,-

Betalingsbetingelser: Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest 14 dager før oppgjørsmøte, se nærmere orientering om dette under oppgjør og overtagelse.

Omkostninger: Beregnede omkostninger ved salg til prisantydning:

- Prisantydning	kr	530.000,-
- Dokumentavgift; 2,5% av kjøpesum	kr	13.250,-
- Tinglysning skjøte	kr	585,-
- Tinglysning pantobligasjon	kr	585,-
Totale kjøpsomkostninger	kr	554.420,-

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Offentlige avgifter: Kommunale avgifter er på kr 700,- for branntilsyn, feiing. Til Breivold vassverk betales det ca kr 7.000,- pr år. I tillegg er det avgift til Fosen Renovasjon IKS for renovasjon og slamtank, kr 5.047,50
Beløpene er for 2021.

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

Ligningsverdi: Det er ikke innhentet ligningsverdi.

Meglernes vederlag: Meglerforetakets godtgjørelse er hjemlet i forskrift om tvangssalg ved medhjelper, av 12 april nr.895 kapittel 3.

Boligopplysninger

Byggeår:	Ca 1925
Oppvarming:	Elektrisk og vedfyring. Dersom det er rom som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene
Ferdigattest/ Brukstillatelse:	Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Vei-vann-kloakk:	Privat vei, vann og avløp.
Regulering:	Eiendommen ligger i et LNF område.
Diverse:	- Kjøper er ansvarlig for egenerklæring om konsesjonsfrihet, som sendes inn og godkjennes av Åfjord kommune.
Eierskifteforsikring:	Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.
Boligkjøperforsikring:	Det er ikke anledning til å tegne dette da dette er et tvangssalg.
Visning:	Se annonse i avis, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.
Overtagelse:	Etter avtale, ca 2 mnd etter stadfestelse av budet.

Boligopplysninger

- Oppdragsansvarlig:** Tom Roger Blåsberg, rådgiver eiendom
Telefon: 90564269 / 72487994 / 72487990
E-post: tom@advokat-aae.no
- Heftelser:** - Rene pengeheftelser vil bli slettet.
- Budgiving:** Ved tvangssalg vises det til spesielle regler, nevnt i salgsoppgaven.
- Vedlegg:**
- Tilstandsrapport, datert 16.12.2019
 - Tegninger
 - Situasjonkart
 - Målebrev, tinglyst 11.10.1993
 - Opplysninger fra Åfjord kommune
 - Matrikkelutskrift
 - Megleropplysninger fr Tensio
 - Kommuneplanens arealdel
- Selges "as is":** Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når eiendommen er tvangssolgt, les mer om dette under pkt. "orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper".
- Oppdragsnummer:** 200085
- Salgsoppgave
sist oppdatert:** 16.01.2022

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Generelt

Lov om tvangsfullbyrdelse er av 01.01.1993. Loven innførte noe nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautorisert eiendomsmegler, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor namsretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangsselges, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser mm

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selvom det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at

eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be namsretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten

Når namsretten har akseptert et bud, har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysning av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD

Gnr 41: Bnr 19
5018 ÅFJORD KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Stig Magne Selnes
Telefon: 403 81 062
E-post: takststig@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takst-Stig Trondheim Stig M Selnes
Gudrunsgate 8, 7030 TRONDHEIM
Telefon: 40 38 10 62
Organisasjonsnr: 911 885 441



Dato befaring: 09.12.2019
Utskriftsdato: 16.12.2019
Oppdragsnr: 1366



eadc531

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4bba13ce-c2a0-4f56-9ede-809602c50273>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen, for og opprettholde boligens standard. Må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det stedvis i rapporten er gitt flere tilstandsgrader under vurderingen. Taket og tomten var snødekt på befaringsdagen så disse overflatene er følgelig ikke inspisert.

Takstmannens rolle

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 19
Kommune: 5018 ÅFJORD KOMMUNE
Adresse: Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD

Takst-Stig Trondheim Stig M Selnes
Gudrunsgate 8, 7030 TRONDHEIM
Telefon: 40 38 10 62



Konklusjon tilstand

Eldre enebolig som har vært gjenstand for oppgradering på EL-anlegget 2017, har varmtvannsbereder, som er datert 2016 og det er foretatt noe oppgradering av utvendige fasader 2006, utover dette er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger de senere åra og følgelig må store oppgraderinger/utskifninger og vedlikehold påregnes i årene som kommer. Spesielt gjelder dette forhold vedrørende utvendig fuktsikring/drenering, bjelkelag mot krypekjeller og badet. For videre vurdering anbefales det og gå nøye igjennom rapportens respektive punkter.

TRONDHEIM, 16.12.2019



Stig Magne Selnes
Telefon: 40 38 10 62

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 19
Kommune: 5018 ÅFJORD KOMMUNE
Adresse: Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD

Takst-Stig Trondheim Stig M Selnes
Gudrunsgate 8, 7030 TRONDHEIM
Telefon: 40 38 10 62



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jørgen Alexander Lerbakk
Takstmann:	Stig Magne Selnes
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.12.2019. - Stig Magne Selnes. Tlf. 40 38 10 62

Eiendomsopplysninger	
BYGGEMÅTE	Enebolig oppført over 2 etasjer med kjeller under deler av bygget. Over grunnmuren som er i betong er det yttervegger i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillene er trebjelkelag og noe i betong. Taket har saltaks form og er teknet med profilerte metallplater. vinduer i koblet utførelse og noen med isolerglass.
UTHUS	Det er etablert en eldre driftsbygning på eiendommen, denne er ikke inspisert eller tilstandsvurdert av takstmannen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5018 ÅFJORD Gnr: 41 Bnr: 19
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Jørgen Alexander Lerbakk
Adresse:	Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2019	Takstmannen har gjennomgått egenerklæringen	Fremvist		
Eiendomsverdi.no	11.12.2019				
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	26	22		22	Undertegnede har ikke undersøkt om de respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente. Rombenevnelse er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. For nærmere opplysninger henvises det til kommunens byggesaksmappe.
1. etasje	129	120	107	13	Undertegnede har ikke undersøkt om de respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente. Rombenevnelse er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. For nærmere opplysninger henvises det til kommunens byggesaksmappe.
2. etasje	82	74	74		Undertegnede har ikke undersøkt om de respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente. Rombenevnelse er i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. For nærmere opplysninger henvises det til kommunens byggesaksmappe.
Krypekjeller					
Sum bygning:	237	216	181	35	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang med trapp	Åpent kjellerrom
1. etasje	Entré/gang, trapperom, hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue 1, stue 2, wc	Garasjerom
2. etasje	Gang med trapp, gang 1, gang 2, kontor/soverom, 3 soverom	
Krypekjeller		Kryperom

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt - Kjeller	
Beskrivelse:	Kjelleren har grunnmur og gulv mot grunnen som står fritt eksponert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ved stikkprøvebruk av fuktindikator på fritt eksponerte gulv og vegger mot grunnen ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulv og vegger nedre del med stigende resultat mot gulv. Årsaken antas og være kapillært opptrekk fra grunnen og eller begynnende svikt i utvendig fuktsikring og drenering.</p> <p>Et kapillært opptrekk fra grunnen er påregnelig da det på oppføringstidspunktet ikke var tilgjengelig/ vanlig og benytte kapillærbrytende sjikt under gulvstøpen. Det kapillære opptrekket vil nødvendigvis ikke opphøre helt ved en eventuell oppgradering av dreneringen, dette til orientering.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at utføre og kledde vegger og gulv mot grunnen er og betrakte som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og fortsatt la grunnmuren og gulv på grunn stå fritt eksponert, samt sørge for god ventilering.</p> <p>Se også punkt under drenering.</p> <p>Tilstandsgrad gitt med bakgrunn i indikerte fuktverdier.</p>
	TG: 2
Bygning, generelt - Krypekjeller / Kryperom	
Beskrivelse:	Det er etablert kryperom under store deler av boligen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ved inspeksjon fra åpning mot kjelleren registreres det at det er store fuktskader/skader på bjelkelagskonstruksjonen, det er ikke etablert plast mot grunnen og det er fuktig i kryperommet. For fullt skadeomfang må nærmere undersøkelser foretas.</p> <p>Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og at store utbedringer/utskiftninger må påregnes.</p>
	TG: 3
Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Grunnforholdene i området er ukjent for takstmannen, fundamentene er skjult under bakkenivå og er ikke vurdert. Undertegnede har ikke foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble på befaringsdagen ikke registrert tegn på setninger, på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene og være stabile.
	TG: 1

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Boligen har grunnmur i betong/sparesteinsmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter en visuell besiktigelse av fritt eksponert grunnmur i kjeller og utvendig over terreng ble det ikke registrert skader av konstruksjonsmessig betydning på grunnmuren, grunnmuren vurderes derfor og fyller sin funksjon. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Levetid Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

TG: 2

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig fuktsikring/drenering er av ukjent type og alder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i dreneringens etableringsår. En skal være oppmerksom på at dreneringen og utvendig fuktsikring også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normalt intervall for utskifting av drencsystemet med drencsledninger som er mellom 20 og 60 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ved stikkprøvebruk av fuktindikator på fritt eksponerte grunnmurflater og gulv på grunn i kjeller ble det indikert forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av grunnmur, noe fukt på grunnmur og det var store fuktskader på bjelkelagskonstruksjonen i kryperommet, dette antas og skyldes fuktinntrekk fra grunnen og tegn på svikt på utvendig fuktsikring og drenering. Slike kapillære opptrekk er vanlige for eldre bygninger da det ikke var tilgjengelig/ vanlig og bruke kapillærbrytende sjikt på oppføringstidspunktet. Selv om dreneringen oppgraderes gjøres det oppmerksom på at all fukt i kjellergulv og nedre del i grunnmur ikke vil opphøre på grunn av et kapillært opptrekk fra grunnen, dette til orientering. Tilstandsgrad med bakgrunn i indikerte fuktverdier og fuktskader i kryperom. Se også punkt under Kjeller bygning generelt og punkt under kryperom bygning generelt. Levetid Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20-60 år.

TG: 3

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger er i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Selger opplyser om at det er foretatt utvendig oppgradering av fasader 2006.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved stikkprøvekontroll i panelet fra bakkenivå ble det registrert enkelte kledningsbord med råteskader i nedre del ved inngangspartiet/hjørne ved garasjen og det registreres noe missfarging/grønske på kledning nedre del samt stedvis noe oppsprekking. Veggkonstruksjonen for øvrig er ikke vurdert da det ikke ble foretatt åpninger. Tilstandsgrad gitt med bakgrunn i ovenfornevnte og alder. Tilstandsgrad kledningbord med råte. TG-3. Normal intervall for utskifting av trekledning er 40-60 år. Normal intervall for overflatebehandling av trekledning, malt er 6-12 år.

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Boligen har vinduer som i hovedsak er i koblet utførelse og opplyses fra eier og være fra 1925, i tillegg er det noen vinduer i 1 etasje med isolerglass og det registreres glass som er datert 1973.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Etter enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer registreres det flere vinduer som tar og er vanskelige og åpne, vinduer med slitte/løse pakninger, slitte missfargede overflater, slitte kittfalsler sprekk i vindusglass i gang 2 etasje og noe råte i karm på enkelte vinduer. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass kan tidvis være vanskelig/ umulig å avdekke og at punktering må påregnes som følge av aldringsslitasje for eldre vindusglass. Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder. Tilstandsgrad påvist råte og knust glass. TG-3. Levetid Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Hovedinngangsdøren er i hvit profilert utførelse med glass i øvre del.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved enkel funksjonstest av døren registreres det at denne tar i karm og tetter noe dårlig mot pakning i øvre del, ellers var døren i god stand. Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte. Levetid Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20-40 år.

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører er i glatt finert utførelse og tredører med speil. Dørene er av eldre ukjent dato.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører registreres det flere dører som tar i karm/ terskel, noen dører med slitte låskasser og noe overflateslitasje. Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder. Levetid. Normal tid før utskifting av tredør er 30-50 år.

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjonen har saltaks form og er oppbygget med takåser. Konstruksjonen ventileres gjennom kaldloft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved inspeksjon på kaldloft ble det ikke registrert tegn til svikt i selve takkonstruksjonen på befaringsdagen og denne vurderes derfor og fyller sin funksjon men det registreres at deler av takkonstruksjonen ikke er isolert mot underliggende rom, det er merker etter treskadeinsekter (antas og være av eldre dato), det var mye muselort og det lå noe plast over isolasjonen ved loftsluken som hadde noe fukt på undersiden som antas og skyldes kondens. Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder.

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er tekket med profilerte metallplater. Taktekkingen opplyses fra eier og være fra 1980. Utvendige overflater er ikke inspisert da taket var snødekt på befaringsdagen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og kaldloftet registrert noe fuktmerker i himling i 2 etasje (var tørt på befaringsdagen), det er ikke etablert undertak noe som kan føre til noe fuktinndriv ved mye vind og regn og det anbefales etablering av nytt undertak. Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte. Levetid Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10-30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30-50 år.

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Beslag er i metall, takrenner og nedløp foran inngang er i plast. Selger opplyser om at dette er fra 1980.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke observert synlige sprekker eller skader som vurderes og være av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen men det er ikke etablert takrenner eller nedløp på hovedtaket og taket var snødekt på befaringsdagen så utvendige overflater/ beslagsløsninger på tak er ikke inspisert. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet i grunnen ikke er vurdert og at takrenner og nedløp ikke er funksjonstestet da det ikke var nedbør på befaringsdagen. Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder. Levetid Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i plast er 20-30 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år. Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20-30 år.

TG: 2



Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp fra 1 etasje til 2 etasje er en lakkert tretrapp med rekkverk i lakkert utførelse. Det er etablert enkel plassbygget tretrapp til kjelleren, denne er ikke videre vurdert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres at det er åpninger mellom trappetrinn og i rekkverket som er over 10 cm og rekkverket i 2 etasje og i trappen er under 90 cm, ellers vurderes trappen og være i bruksmessig stand. Tilstandsgrad ovenfornevnte forhold. TG-2. Avstander i rekkverk og trinn anbefales ikke og overstige 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

TG: 1



Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er etablert 2 lecapiper i boligen. Det er tilkoblet 1 ildsted til hver av pipene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres at det er sprekke i brannmur bak ildstedet i stuen, det er noen tynne riss rundt feieluken på kjøkkenet, det er under 30 cm fra begge feielukene til brennbart materiale på vegg og røykrør fra ildsted i spisestuen går ikke inn i utsparringshull i pipen. Pipene og ildstedene er ikke funksjonstestet eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteders tilstand henvises det til lokale brann- og feiervesen. Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte.


TG: 2



Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.


Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillerne er trebjelkelag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble ikke foretatt målinger/ nivilering av etasjeskillerne på befaringsdagen men det registreres skjevheter i gulv og det er store fuktskader i bjelkelagskonstruksjonen i krypekjelleren, store utbedringer/utskiftninger av bjelkelag i kryperom må påregnes. Det bemerkes at bjelkelag er fra byggeår og at et avvik utover dagens normer således må påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad bjelkelagskonstruksjon krypekjeller. TG-3.</p> <p>Levetid Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40-80 år.</p>	TG: 2 

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Badet er oppgradert 1980 og har belegg med oppkant på vegg på gulv, lakkert panel på vegg og takess i himling. Rommet ventileres gjennom åpning av vindu. Badet er utstyrt med servant med blandebatteri, dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert sluk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte og lett tilgjengelige flater ble det ikke indikert unormale fuktverdier på gulv. Ved enkel nivilering registreres det fall mot sluk.</p> <p>Det registreres at det er fuktskader på panel nedre del, det er ikke etablert ventilering utover åpning av vindu, varmtvannsbereder er tilkoblet skjøteledning, det er utettheter rundt gjennomføring til dusjarmatur og det er vindu i dusjsonen.</p> <p>Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og at full oppgradering må påregnes.</p> <p>Levetid Antatt normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl er 15-35 år. Antatt normal levetid for servant 20-50 år. Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år. Antatt normal levetid for blandebatteri er 10-25 år.</p>	TG: 3 

Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.


Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Toalettrommet er oppgradert 1980 og har belegg på gulv, panel på vegg og takess i himling. Rommet ventileres gjennom åpning av vindu. Toalettrommet er utstyrt med servant med blandebatteri og wc.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte og lett tilgjengelige flater ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Utstyret fungerte etter enkel funksjonstest på befaringsdagen.</p> <p>Det registreres at det ikke er tettet rundt rørføringer som går inn i vegg og at det ikke er etablert ventilering av rommet utover åpning av vindu.</p> <p>Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder.</p> <p>ANBEFALTE TILTAK: Anbefaler etablering av avtrekksventilasjon og tilluft, dette for og sikre god ventilering.</p> <p>Levetid Antatt normal levetid for servant, wc 20-50 år.</p>	TG: 2 

Kjøkken - Enebolig

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkenet er av eldre dato og har belegg på gulv, panelplater på vegg og takess i himling. Kjøkkenet er utstyrt med innredning med lyse glatte fronter, benkeplate i laminat med heldekkende benkebeslag med oppvaskkum med blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Det er etablert fliser over kjøkkenbenken og avtrekksvifte over plass for stekeovn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det ble ved bruk av fuktindikator på erfaringsmessig utsatte og lett tilgjengelige flater ikke indikert unormale fuktverdier, det ble heller ikke observert pågående lekkasjer på befaringsdagen. Avtrekksviften fungerte etter enkel funksjonstest av denne men hadde nedsatt avtrekksfunksjon (papirtest), øvrige hvitevarer, vanntilførsel og avløp fra oppvaskmaskin ble ikke funksjonstestet.</p> <p>Det registreres sprekk i flis ved stekeovn, noe overflateslitasje og det er skjevheter i innredningen.</p> <p>Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder.</p> <p>Levetid Antatt normal levetid for oppvaskkum 20-50 år. Antatt normal levetid for blandebatteri 10-25 år. Antatt normal levetid for innredninger er avhengig av bruk og vedlikehold.</p>	TG: 2 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Boligen har synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast, innvendig stengekran er plassert i kjelleren, utvendig stengekran ble ikke søkt påvist. røropplegget er av eldre ukjent dato. Varmtvannsberederen er plassert på badet og er datert 2016.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Rør og avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på befaringsdagen, ingen lekkasjer ble observert på befaringsdagen men det registreres noen skader/utettheter i isolering rundt vannrør i krypekjelleren. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.</p> <p>Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte og alder.</p> <p>Generelt om VVB: Takstmannen har kun svært begrenset mulighet til og vurdere dennes tilstand. Dette krever spesielt utstyr og kompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå 1 er dette ikke vektlagt. Dette må derfor om ønskelig spesielt bestilles. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være høyst usikker utover 10 år fra fabrikkår, men dette er ikke absolutt. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått og være høyst usikker. Generelle kommentarer vil likevel nedenfor bli foretatt utfra begrensede kriterier og ansvar. Årsaken til at VVB likevel har fått eget postnummer selv om det normalt ikke blir grundig vurdert er at bruker / mottaker av rapporten skal gjøres kjent med rapportens begrensninger.</p> <p>Det registreres at varmtvannsberederen er tilkoblet ved bruk av skjøteledning noe som anbefales utbedret.</p> <p>Tilstandsgrad med bakgrunn i ovenfornevnte.</p> <p>Levetid Forventet levetid for en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Forventet levetid på bereder 10-25 år.</p>

TG: 2

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Boligen har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler som er plassert i gang med trapp i 2 etasje. selger opplyser om at det er foretatt oppgraderinger på EL-anlegget 2017.
Tilstandsvurdering:	<p>Dersom el-arbeider er utført etter 1.juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.</p> <p>Takstmannen har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert, på bakgrunn av ovenfornevnte forhold er det ikke vurdert tilstandsgrad. For ytterligere kontroll anbefales det og kontakte elektrofagmann. Dette ble ikke rekvirert som en del av rapporten.</p>

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 19
Kommune: 5018 ÅFJORD KOMMUNE
Adresse: Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD

Takst-Stig Trondheim Stig M Selnes
Gudrunsgate 8, 7030 TRONDHEIM
Telefon: 40 38 10 62



Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Boligen ligger i flatt terreng og har terreng inn mot grunnmuren som er tilnærmet flatt. Tomten var snødekt på befaringsdagen så overflater er ikke inspisert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boligen vurderes og ikke være spesielt utsatt for tilsig overflatevann. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal dreneres hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helning vekk fra huset i en avstand på 3 meter fra grunnmur.

TG: 1



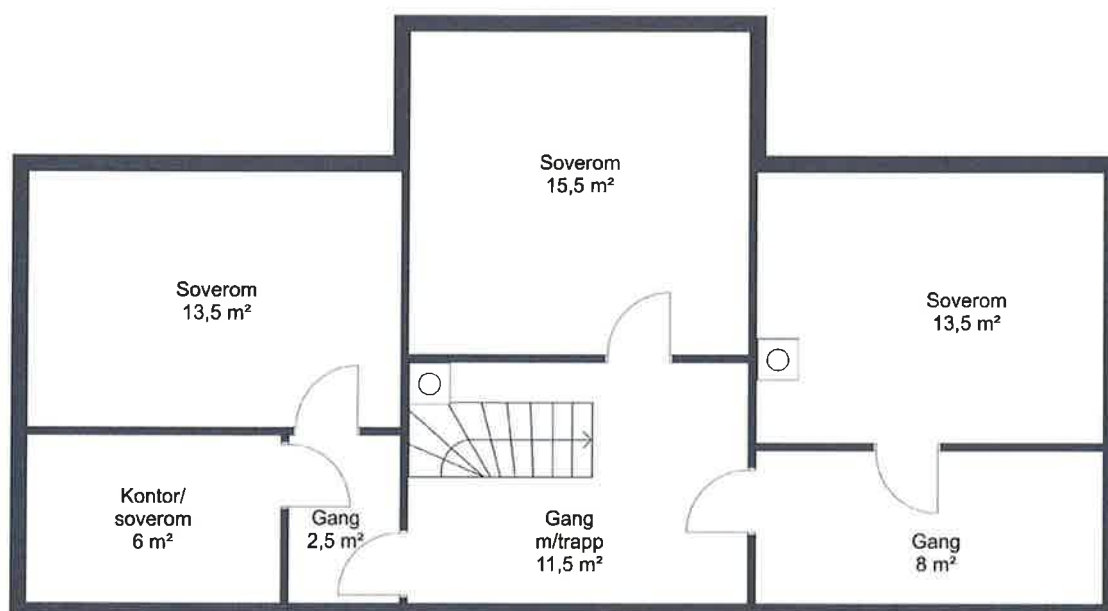
Breivollveien 113

Kjeller



Breivollveien 113

2. Etasje



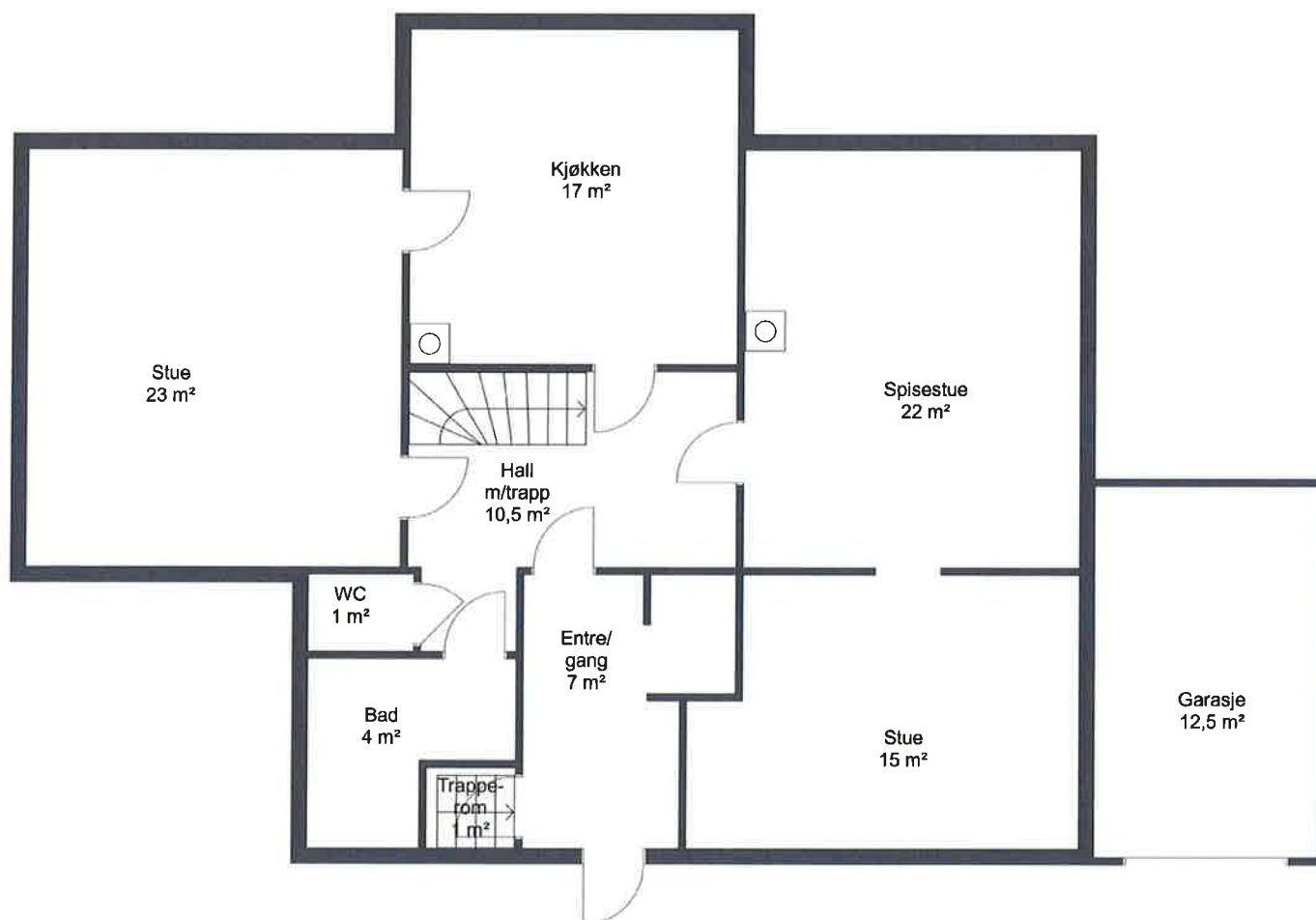
Takst-Stig Trondheim



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

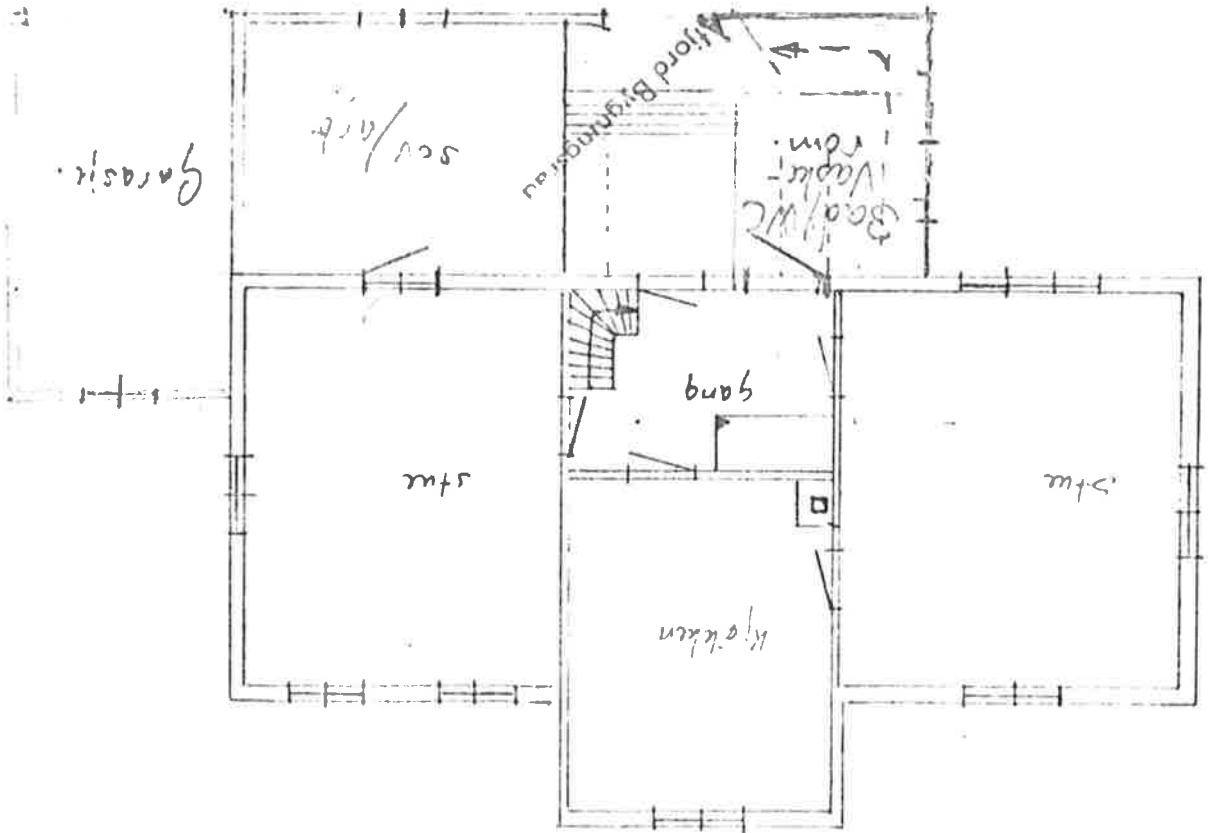
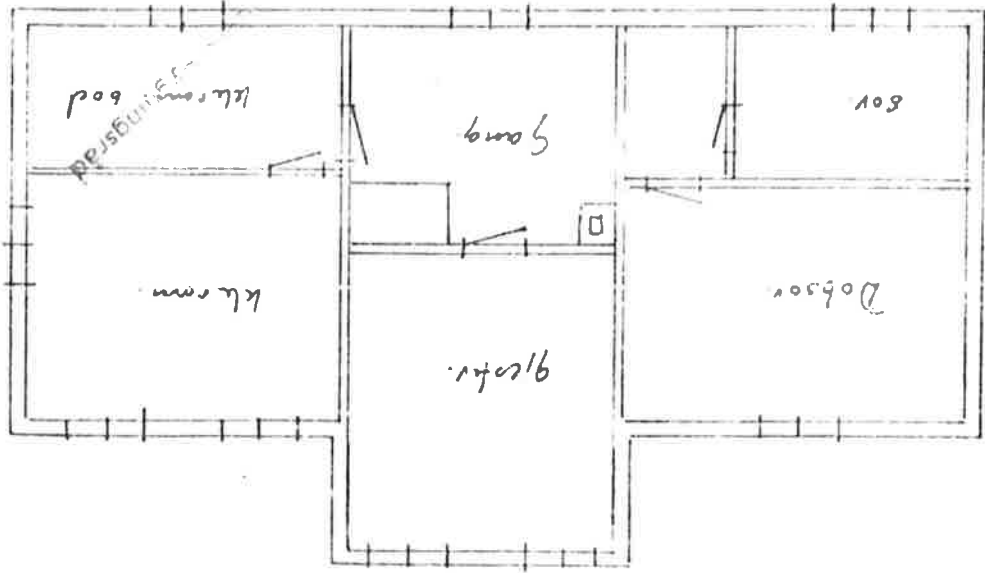
Breivollveien 113

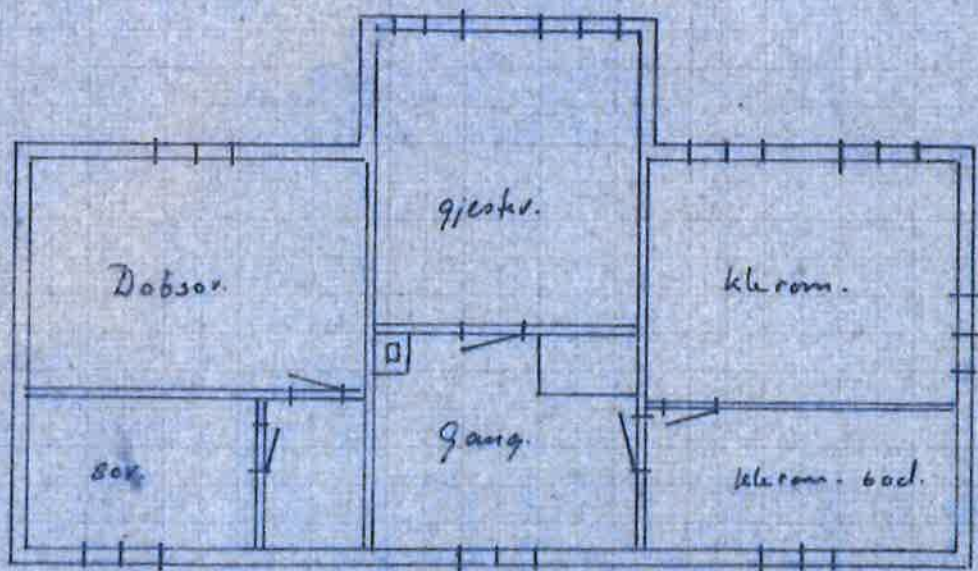
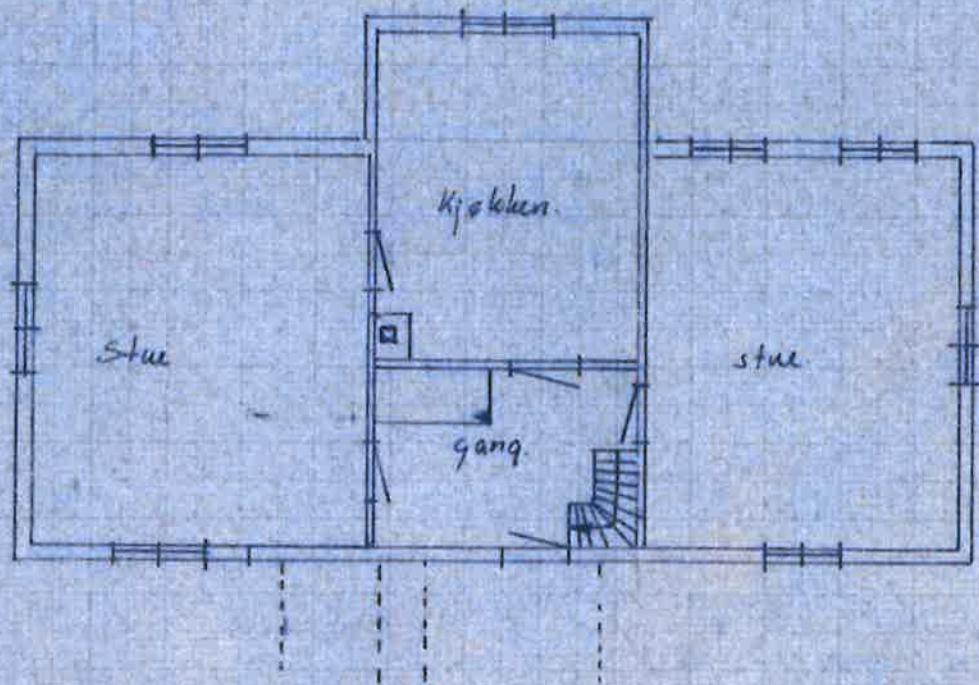
1. Etasje



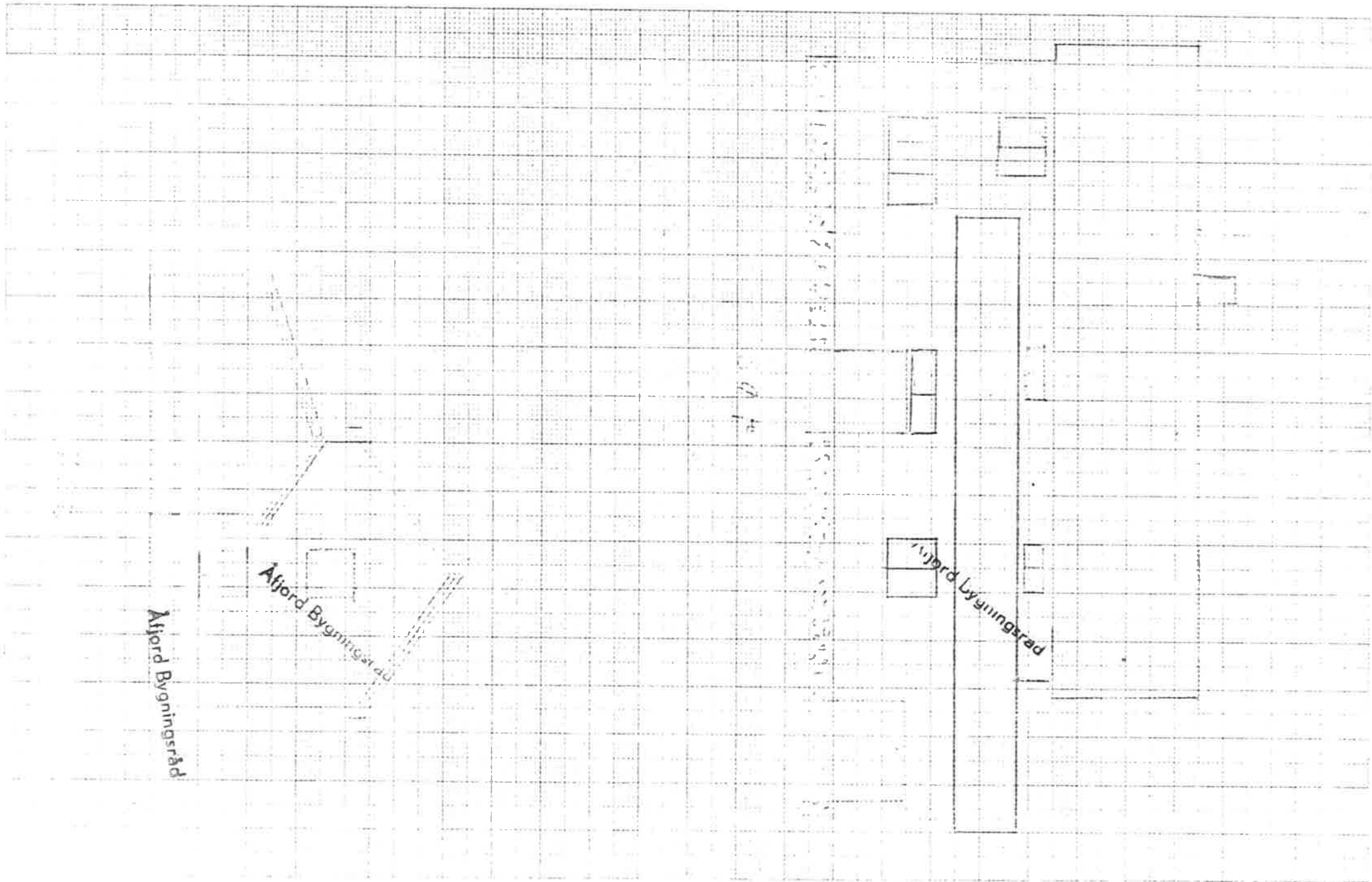
Åtfjord Bygningråd

Tilbygget
1979
Åtfjord Bygningråd
Seriedokumentation





Tilbygg for	DAT	TEB
	30/9 1972	H.D.
Håkon Mørrevaag	M	
Serdalen: Åfjord.	1:100	



Alford Bygningråd

Alford Bygningråd

Alford Bygningråd



SITUASJONSKART

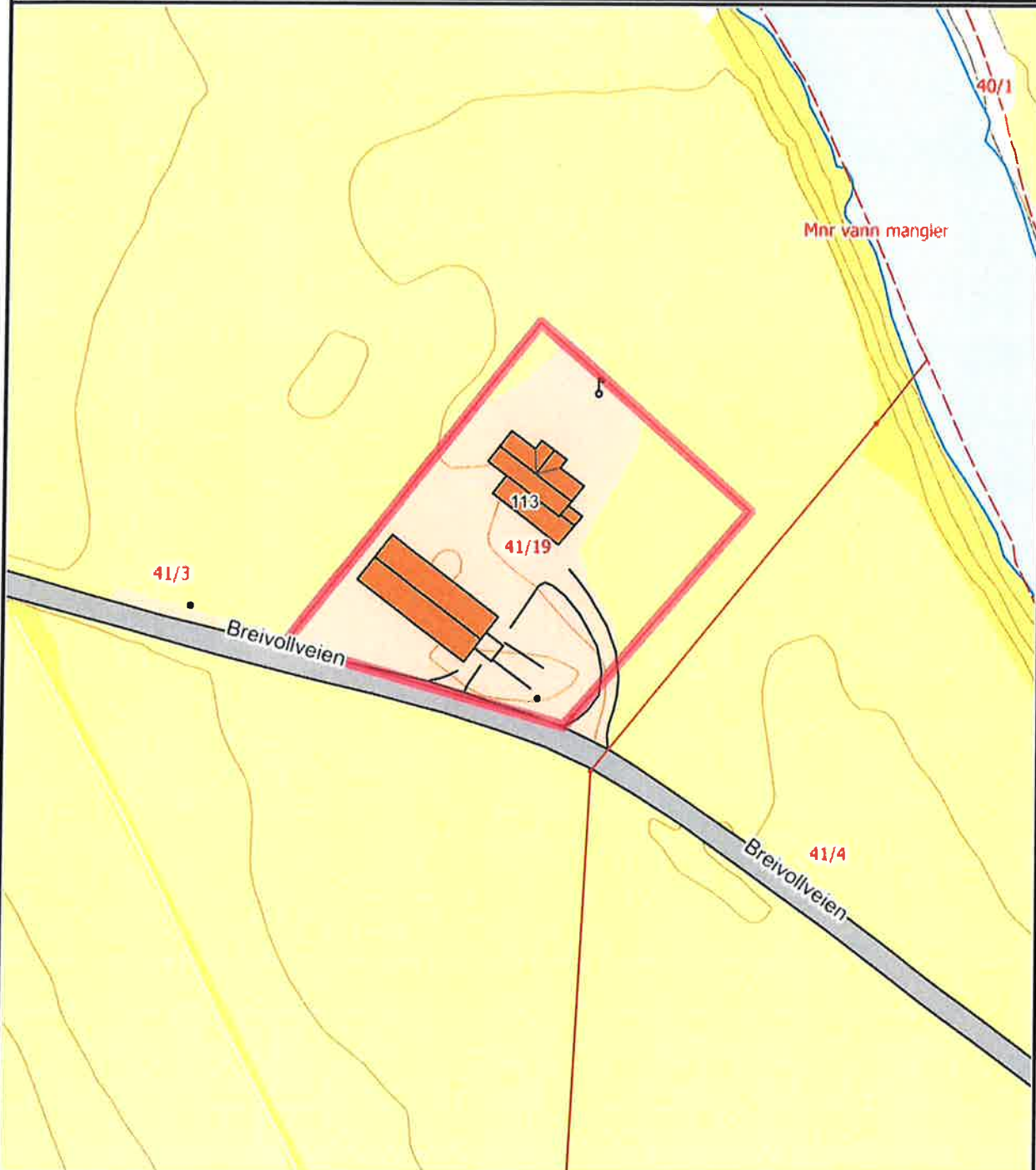


Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD			
Hj.haver/Fester:	LERBAKK JØRGEN ALEXANDER, BREIVOLLVEIEN 113, 7170 ÅFJORD			

ÅFJORD
KOMMUNE

Dato: 5/12-2019 Sign:

Målestokk
1:1000



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.



Kartverket

ADVOKATFIRMAET JON REIDAR AAE
ORKDALSVEIEN 53
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-20-0085 (Margrethe Aae)
Vår referanse: 2329615/14119495
Bestilling: C3 2020-11-09 (2) 64

TVA herbak

Dato
09.11.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4647	63	11.10.1993	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5058 ÅFJORD	41	3	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Kommune
ÅFJORD

MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering
	<input type="checkbox"/>	med grensejustering
J.nr.	40/93	
Målebrev nr.	62/93	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	41	19	
Bruksnavn/adresse			
Areal	2415.9		

Dagbokstempel
Fosøn Sørenskriverembete
Reg. 1 1 OKT. 1993
Dagboknr. 4647

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	20.09.93
Rekvirent	Hjørdis Mørreaunet
Bestyrer	John Aune
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 41 bnr. 3, Olderneset. Parsellen fradeles til Hjørdis Mørreaunet selv, og hvor resterende grunn av gnr. 41 bnr. 3 skal selges.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
ÅFJORD	07.10.93	TOR SKJEVDAL	John Aune JOHN AUNE

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	

Doknr: 4647 Tinglyst: 11.10.1993 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

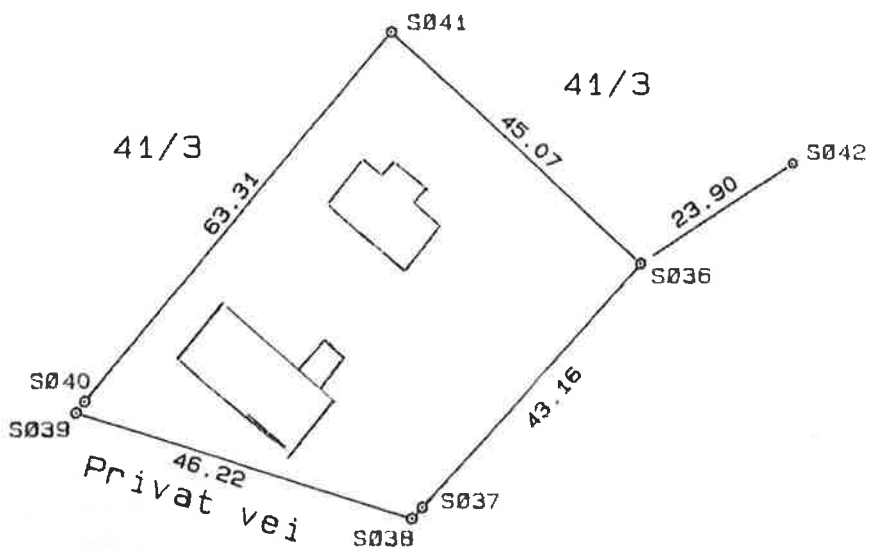
Påtegninger (rettelser o.l.)

	Rett kopi bekreftes Anders Dihle <i>AD</i>
---	---

Gnr 41	Bnr 19	Festnr
Representasjonspunkt X 659290 Y -14792 Z		
Kartblad CL138-1-46	x	Landsnett
Målestokk 1: 1000	Areaal 2415.9	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 40/93
Målebrev nr 62/93



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
S036	Rør i jord	659291.01	-14755.03	43.16	
S037	Off.gkj.grmr. i jord	659259.12	-14784.12	2.00	
S038	Gr.punkt, beregnet	659257.64	-14785.46	46.22	
S039	Gr.punkt, beregnet	659271.71	-14829.49	1.86	
S040	Off.gkj.grmr. i jord	659273.17	-14828.34	63.31	
S041	Rør i jord	659321.87	-14787.88	45.07	





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Åfjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5058 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 19

Adresse: Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD

Referanse: 349/3000045/40-20-0085 Breivollveien 113

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Kommunal vei til ca. 200 meter før eiendom.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Navn: Advokatfirmaet Jon Reidar Aae AS
Saksbehandler: WM349_3000014_3000045
Saksreferanse: WM349_3000014_3000045

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 19	Kommune:	5058 Åfjord
Adresse:		Grunnkrets:	109 Sjørdalen
Veiadresse:	Breivollveien 113, gatenr 2002 7170 Åfjord	Valgkrets:	1 Å
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9050403 Åfjord og Stoksund

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.10.1993	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 413,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	5058/41/19	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018		Mottaker	5058/41/19	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 07.10.1993 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5058/41/3 5058/41/19	-2 416,0 2 416,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breivollveien 113	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk		Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183657089		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	183657070		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

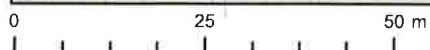
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 6.11.2020





MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	41	Bruksnr:	19	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Brevollvegen 113						
Dato:	9/11-20	Målnummer:					

FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg?		X
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	3/4-2014	

TrønderEnergi Nett AS

Telefon: 07250
Telefaks: 73 54 16 50

Postadresse:
Postboks 9480 Sluppen
7496 Trondheim

Besøksadresse:
Klæbuveien 118
7031 Trondheim

www.tronderenerginett.no
dle@tronderenerginett.no
Org.nr: NO 978 631 029
MVA



ÅFJORD KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Åfjord kommune

Vedtatt av Åfjord kommunestyre 14.06.2019

Innledning	3
1. Virkeområde	3
1.1. Forhold til eksisterende planer	3
2. Fellesbestemmelser	3
2.1. Plankrav	3
2.2. Utbyggingsavtaler	4
2.3. Rekkefølgekrav	4
2.4. Byggegrenser	4
2.5. Samfunnssikkerhet	5
2.6. Under marin grense	5
2.7. Havstigning	5
2.8. Grønne verdier	5
2.9. Vannmiljø	5
2.10. Jordlova	5
3. Bebyggelse og anlegg	5
3.1. Kulturhistoriske verdier	5
3.2. Tilpassing til eksisterende bebyggelse	6
3.3. Lek- og uteoppholdsareal	6
3.4. Parkering	7
3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging	7
3.6. Grad av utnytting	7
3.7. Garasjer	7
3.8. Naust og brygger	7
3.9. Adkomst (Moen og Asvika)	8
3.10. Plassering i høyde og plan	8
3.11. Folkehelse	8
3.12. Universell utforming	8
3.13. Beskyttelse av omgivelsene	8
3.14. Råstoffutvinning	9
4. Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift	9
4.1. LNFR-område	9
4.2. Tiltak i LNFR-område i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag	9
5. Sjø og vassdrag	9
5.1. Fyr og fyrlykter	9
5.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	9
5.3. Vassdrag	10
6. Hensynssoner – sikring	10
6.1. Nedslagsfelt drikkevann (H_110)	10
6.2. Område for grunnvannsforsyning (H_120)	10
7. Hensynssoner - fare	10
7.1. Ras- og skredfare (H_310)	10
7.2. Skytebaner	10

7.3.	Høyspent (H_370)	11
7.4.	Forurenset grunn	11
7.5.	Flomsoner	11
8.	Hensynssoner – angitt hensyn	11
8.1.	Reindrift (H_520)	11
8.2.	Friluftsliv (H_530)	11
8.3.	Naturmiljø (H_560)	11
8.4.	Kulturmiljø (H_570)	11
9.	Hensynssoner – båndlegging	12
9.1.	Båndlegging etter naturmangfoldloven (H_720)	12
9.2.	Båndlegging etter kulturminneloven (H_730)	12
9.3.	Båndlegging etter annet lovverk (H_740)	12
10.	Hensynssone – detaljering	12
10.1.	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H_910)	12

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, ett hovedplankart, fem kommunedelplankart samt bestemmelser og retningslinjer. Kommunedelplaner finnes for områdene Åfjord sentrum, Stokksund, Linesøya, Lauvøya og Dragseid. Plankartene og bestemmelsene har juridisk virkning og avklarer arealbruken i kommunen. Dokumentene er til bruk i planprosesser på mer detaljert nivå og ved vurdering av byggesaker. Det er utarbeidet egen planbeskrivelse og bestemmelser til kommunedelplan for Åfjord sentrum, vedtatt sammen med kommunedelplankartet den 13.05.2014.

Planbeskrivelsen kan bidra til bedre forståelse av plankartene og bestemmelsene. Retningslinjene er kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes ved plan- og byggesaksbehandling.

Ved behandling av enkeltsaker legges tidligere utarbeidete temakart til grunn. Temakart er laget for landbruk, naturforvaltning, reindrift, kulturminner, friluftsområder og fiskeri/havbruk. I tillegg er det utarbeidet oversikt over biologisk mangfold.

Bestemmelsene er å finne i grå tekstbokser og adskiller dem på den måten fra retningslinjene.

1. Virkeområde

1.1. Forhold til eksisterende planer

Tidligere godkjente reguleringsplaner, strandplaner og disposisjonsplaner samt kommunedelplan for Åfjord sentrum skal fortsatt legges til grunn for kommunens byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge annet ikke går fram av kommuneplanens bestemmelsene.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter, kan det søkes om dispensasjon fra arealformålet, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 19. Slik søknad må være skriftlig, konkret, begrunnet og underskrevet. Utgifter til behandling av dispensasjonssøknader betales av tiltakshaver eller søker i henhold til kommunens gebyrregulativ. Søknader om dispensasjon avgjøres normalt etter politisk vurdering.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om tiltak til annet formål enn det kommuneplanens arealdel forutsetter, og tiltaket ikke er enkeltstående, eller der enkeltstående tiltak kan få vesentlig betydning for miljø og samfunn, kan kommunen vurdere om det er aktuelt med utarbeiding av reguleringsplan, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 12.

2. Fellesbestemmelser

2.1. Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jmfør plan- og bygningslovens § 1-6.

Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m³.

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling der tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- Bebygd tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.
- Bygg på én etasje.
- Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20.
- Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.
- Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn.

For områder i sjø der akvakulturanlegg tillates er det ikke krav om regulering for tiltak som behandles etter akvakulturloven.

Oppramsingen favner alle arealformål i planen, jmfør plan- og bygningsloven § 11-7, med unntak av LNFR, grønnstruktur.

Ved behandling av planforslag for detaljregulering vil foreslått avgrensning av planområde bli vurdert av kommunen.

Søknad om dispensasjon fra plankravet, jmfør plan- og bygningsloven kapittel 19, vil bli behandlet politisk.

2.2. Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale om fordeling av kostnader og ansvar for nødvendig infrastruktur før søknad om byggetillatelse kan fremmes. Nødvendig infrastruktur kan blant annet være veier, turveier, gang- og sykkelstier, grøntarealer, lekeplasser, vann og avløpsledninger, kummer, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Alle kostnader knyttet til utforming av utbyggingsavtale skal betales av utbygger.

Det forutsettes at alle områder avsatt til bebyggelse planlegges med innlagt vann og tilhørende avløpsanlegg.

Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regelbundet, blant annet når det gjelder publisering. Departementet har utarbeidet en veileder som vil bli benyttet ved forhandlinger om utbyggingsavtaler.

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen ønsker å forhandle med utbygger om oppfyllelse av planen, må forhandlinger og avtaleslutning følge de krav som stilles til utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtale skal bygge på reguleringsplan og slik avtale kan ikke inngås før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt.

2.3. Rekkefølgekrav

Område avsatt til utbygging kan ikke bygges ut før tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og veier er ferdig opparbeidet. Denne bestemmelsen kan fravikes ved inngåelse av utbyggingsavtale, se 2.2.

Ved planarbeid for områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes. Dette gjelder både sosial og teknisk infrastruktur, som for eksempel barnehager, skoler, helsetjenester, sosiale tjenester, grøntområder, idrettsanlegg, veier, fortau, gang- og sykkelstier, vannforsyning, avløp, elektrisitetsforsyning med videre. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen.

Ved behandling av reguleringsplan kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret. Sosial infrastruktur kan for eksempel være barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Kommunen vil ved utarbeidelsen av alle nye reguleringsplaner vurdere hvilken infrastruktur som skal være på plass på hvilket tidspunkt. Rekkefølgekrav om sosial og teknisk infrastruktur kan også fremkomme for infrastruktur utenfor planområdet.

Konkrete rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur vil noen ganger fremstå som hinder for igangsetting. Krav til teknisk infrastruktur vil kunne danne utgangspunkt for forhandlinger om utbyggingsavtale.

2.4. Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggegrenser vist i plankartene.

Der det ikke er vist byggegrense i kartene til kommuneplanens arealdel, eller i gjeldende reguleringsplan, er byggegrensen mot riks- og fylkesveier 50 meter fra senterlinje, og byggegrense mot kommunal vei 15 meter fra senterlinje.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 4,0 meter.

I strandsonen er det fastsatt byggegrense mot sjø. Denne fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og sjøen gjelder bygge- og delingsforbudet i henhold til plan og bygningslovens § 1-8, tredje ledd.

Forbudet mot tiltak i hundremetersbeltet langs sjø gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. I LNFR-områder gjelder byggegrensen kun for tiltak som tillates i henhold til arealformålet.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp gjelder både kommunale anlegg og private anlegg, det vil si for alle anlegg som eies og brukes av flere i fellesskap.

Med bakgrunn i at de fleste av dagens båter er det uaktuelle for ordinære naust, samt et ønske om å bevare en uberørt strandsonen, er det ikke ønskelig med utbygging av nye større naustområder. Det aksepteres en fortetting av eksisterende naustrekker og naustmiljø såfremt det gir en helhetlig og god løsning. For ivaretagelse av gamle bygg skal kommunen bidra aktivt for å gjøre ulike støtteordninger kjent. Eksempler på slike ordninger er kulturminnefondet, og spesielle miljøtiltak i jordbruket (SMIL). Om nødvendig vil kommunen ha en positiv holdning til bruksendring for å stimulere til ivaretagelse av eksisterende naust og bygger.

2.5. Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet skal vurderes ved alle typer tiltak. Tiltak skal ikke gjennomføres eller plasseres der tiltaket kan være utsatt for utilbørlig risiko, eller der tiltaket kan utøve utilbørlig risiko på sine omgivelser. Før slik plassering kan tillates må risikoreduserende tiltak gjennomføres i tilstrekkelig grad.

Avklaring av naturfare skal skje ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kun i spesielle tilfeller, ved enkle problemstillinger, kan dette utstå til byggesak.

I kommunens saksbehandling er det vesentlig at samfunnssikkerhet og beredskap drøftes mellom de fagmiljøene i egen organisasjon som har kompetanse og/eller befatning med temaet.

2.6. Under marin grense

Før tiltak i områder under marin grense kan igangsettes, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningslovens § 28-1, med tilhørende forskrift, er oppfylt. Samme krav settes også til tiltak som medfører utfylling eller fjerning av masse (mudring) i sjø og etablering av småbåtanlegg.

2.7. Havstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,5 (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne tåle og ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

2.8. Grønne verdier

Sammenhengende grønndrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Slike områder skal være attraktive, trygge og tilgjengelig for alle.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannsføremster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grønn kantsone skal minimum være 10 meter. For nye tiltak i LNFR-områder skal slik kantsone være minimum 50 meter.

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge vurderinger av biologisk mangfold, grønnstruktur, landskap og friluftsliv. Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II. Vurdering knyttet til grønne verdier skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplaner skal vise hvordan disse verdiene skal ivaretas.

Ved all utbygging skal minimum 10 % av tomtearealet avsettes og om nødvendig opparbeides som grøntareal.

Regelen om minimumsareal for opparbeiding av grøntareal vil normalt være lett å oppnå. Spesielt ved forretninger og kontorer, men også på industriområder vil det ha stor betydning for inntrykket man får av området dersom enkelte grønne rabatter blir etablert.

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og uteopphold som regel tilfredsstillende også denne bestemmelsen.

2.9. Vannmiljø

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

2.10. Jordlova

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens arealdel er satt av til utbygging, så lenge omdisponering ikke er igangsatt/gjennomført. Forbudet mot omdisponering i jordlova § 9 og deling i jordlova § 12 gjelder frem til reguleringsplan er vedtatt.

Jorda må dyrkes. Endret arealformål i kommuneplanens arealdel endrer ikke ved dette. Først må arealet reguleres, så omdisponeres.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1. Kulturhistoriske verdier

I alle byggeområder skal det ved regulering foreligge en vurdering av kulturhistoriske verdier. Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvilke verdier som skal sikres for ettertiden, og hvordan dette skal oppnås.

Tiltak som berører verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvaliteter i kulturminner og kulturmiljø.

På bakgrunn av usikkerhet knyttet til hvor synlige og usynlige kulturminner finnes, er det vesentlig at alle planforslag og dispensasjonssaker som berører areal, sendes Trøndelag fylkeskommune og Sametinget for uttalelse. For planarbeid skal dette skje første gang ved planoppstart.

For planlegging og tiltak i sjø er Vitenskapsmuséet som er kulturminnemyndighet. De vil vurdere om tiltak kan komme i konflikt med undersjøiske kulturminner.

Det er forbud mot inngrep i og ved de kulturminner som er automatisk fredet, jmfør kulturminneloven § 4. Dette forbudet skal ivaretas ved all saksbehandling. Ved utforming av reguleringsplan skal tas særlig hensyn til de kulturminner som er vurdert som verneverdige. Det skal da vedtas bestemmelser som tar sikte på å bevare kulturminnet og gi anvisning på hvordan disse bestemmelsene skal håndheves ved byggesaksbehandling.

Kulturminneloven § 25, 2. ledd, forutsetter at alle søknader om tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for vurdering. Dersom byggverket kan være noe yngre, men datering er usikker, skal også disse søknadene sendes over for vurdering.

For byggverk som sikkert er oppført etter 1850 skal saksbehandler foreta en konkret vurdering av byggverkets verneverdi. I den grad kommunen har behov for rådgivning knyttet til saksbehandling for slike bygg, skal også slike saker oversendes til fylkesantikvaren med anmodning om hjelp til vurdering av antikvariske verdier.

Kommunen vil i sin saksbehandling verdsette antikvarisk vurdering av det enkelte tiltak, men vektning av verneverdi opp mot andre interesser skal avgjøres av kommunen. Dersom kommunen tillater tiltak som fylkesantikvaren i sin uttalelse går imot, skal vedtaket sendes over til fylkesantikvaren så snart det foreligger.

Ved byggesaksbehandling er det særlig viktig at eldre bygninger og anlegg blir godt dokumentert før igangsetting av riving eller omfattende ombygging, tilbygg eller påbygg. Det vil normalt bli bedt om bilder av alle fasader og av interiøret i alle rom. Bebyggelse og anlegg

3.2. Tilpassing til eksisterende bebyggelse

Nye bygninger på bebygd eiendom, eller påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, må tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og ved valg av bygningsmaterialer.

Bygninger kommunen anser som verneverdige skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn. Bygninger kan påbygges og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk

Ved utforming av all bebyggelse skal estetiske krav vektlegges slik at en får stedstilpasset byggeskikk. Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, taktype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilpasning kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1. Bygninger av uvanlig utforming kan aksepteres under forutsetning av at de gir en god og helhetlig arkitektur.

Ved utforming av reguleringsplaner vil det konkret bli tatt stilling til i hvilken grad slike estetiske valg skal bli opp til den enkelte, og i hvilken grad dette skal søkes regulert. Ved planarbeid må det vurderes i hvilken grad eksisterende bebyggelse i planområde bør tillegges betydelig vekt ved utforming av regler av estetisk karakter.

3.3. Lek- og uteoppholdsareal

I alle områder for boligbebyggelse skal det per boenhet avsettes minimum 25 m² areal som er egnet for lek. Samlet areal for uteopphold må minimum være 50 m² per boenhet.

Områder for lek og uteopphold skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Områdene skal ha gode sol- og lysforhold. Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, regnes ikke med i beregning av minimumsareal for lek. Brattere/smaler areal kan likevel regnes med dersom det kan dokumenteres at arealet nettopp på grunn av sin beskaffenhet er særlig egnet til lek, eksempelvis som akebakke.

Minimum 50 % av areal til lek og uteopphold skal være universelt utformet.

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Opparbeidelse forutsetter også et minimum av lekeapparater som sandkasse, huske, opparbeidet område for ball-lek.

For planlegging av lekeplasser se [rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#).

I alt planarbeid skal behovet for fellesareal til lek og opphold for barn i alle aldre vurderes. Arealene bør vurderes med tanke på å kunne fungere som sosialt møtested for samhandling mellom barn, unge og voksne. Kommunen vil i sin byggesaksbehandling kreve prosjekteringsdokumentasjon for opparbeidelse av lekeplasser og andre områder for uteopphold. Det må leveres terrengsnitt, med minst ett tverrsnitt, og det må leveres en situasjonsplan som viser hvilke elementer for lek, opphold og rekreasjon som skal etableres. Det bør ved valg av elementer prioriteres apparater som utfordrer balanse, koordinasjon og styrke hos barna.

Kommunen kan etter søknad om dispensasjon fra bestemmelsen i 4. ledd velge å gi midlertidig brukstillatelse for bolig, selv om fellesareal for lek ikke er ferdig opparbeidet. Søknad om slik dispensasjon for utsatt ferdigstilling av lekeplass må være godt begrunnet, og det må foreligge en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstilling. Dersom slik dispensasjon gis kan det kreves bankgaranti eller tilsvarende for oppfyllelse.

Det vil som en del av planarbeid bli krevd bestemmelser om fremtidig eierskap til de areal som er avsatt til fellesareal for lek og uteopphold. Areal på altan, takterrasser eller lignende kan aksepteres som fullverdig for uteopphold. Dette forutsetter at arealet ikke er overbygd, og at en grundig planfaglig vurdering ligger til grunn for konkrete bestemmelser om dette i reguleringsplaner. Det legges til grunn av slikt areal kun kan erstatte deler av MUA.

3.4. Parkering

Parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret anvist i reguleringsplan.

Boligenhet	> 90 m ²	2,0 plasser
Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
Forretning/kontor	Per 100 m ² bruksareal	0,5 plass
Industri/lager	Per 100 m ² bruksareal	0,5 plass
Fritidsbolig	Per bruksenhet	2,0 plasser

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering.

I parkeringsareal for forretning/kontor og industri/lager og felles parkeringsanlegg for boliger skal 5 % av parkeringsplassene settes av til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det anmodes om brukstillatelse/ferdigattest.

Ved større utbygginger i sentrumsområder må parkeringsbehovet utredes særskilt, da det her vil være særlig nærliggende å kreve felles plan for parkering.

Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting (BYA). Søknad om tiltak skal ha en utomhusplan der alle parkeringsplasser er inntegnet og målsatt.

3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

Ved regulering av nye bolig- og fritidsboligområder skal maksimalt bruttoareal per bruksenhet være 1,5 daa. Det betyr at alt areal som omdisponeres i forbindelse med utbyggingen skal regnes med. Dette vil for eksempel være byggetomt, veier, gangveier, stier, parkeringsplasser, lekeplasser og annet utomhusareal. Areal som ikke skal omdisponeres regnes ikke med. Dette gjelder også areal som på grunn av sin topografi eller lignende blir satt av til overordnet grønnstruktur, eller areal som i planprosessen blir satt av til bevaring eller vern. Hvilke areal som ikke skal omdisponeres vil avklares i reguleringsprosessen.

3.6. Grad av utnytting

Frittliggende småhusbebyggelse	Maksimum %-BYA: 30 %
Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum %-BYA: 40 %
Terassehus, blokker o.l.	Maksimum %-BYA: 50 %
Nærings/forretningsbebyggelse	Minimum %-BYA: 50 %

Denne bestemmelsen gjelder også der lavere grad av utnytting er vedtatt i eldre reguleringsplaner.

3.7. Garasjer

I byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer/uthus med bebygd areal på inntil 50 m², og mønehøyde opp til 5 meter. Garasjen skal ha lavere mønehøyde enn bolighuset.

Denne bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner som ikke har bestemmelse om størrelse på garasje eller som har bestemmelse om størrelse på garasje satt til mindre enn 50 m².

Bestemmelsen gjelder totalt areal for garasje og bod på hver eiendom, fordelt på inntil to bygg.

3.8. Naust og brygger

Naust og brygger skal oppføres i tradisjonell form og med tradisjonelt fargevalg. Bygg av denne typen tillates ikke innredet for beboelse.

Tradisjonell utforming av naust:

- Saltak med takvinkel på 32°-36°.
- Avlang utforming med lengde på 7-13 meter og bredde på 5-7,5 meter.
- Ofte tilpasser terrengfallet med gavlvegg vendt mot sjøen.
- Porter i gavlvegg.
- Laftverk eller bindingsverk med stående panel i veggene.
- Uisolert og uten kledning innvendig.
- Kan ha stående, rektangulært vindu plassert i gavlvegg.

Tradisjonell utforming av brygger:

- Åstak utformet som saltak med takvinkel på 27°-40°.
- Står normalt på pæler eller pilarer over sjøen og er helt eller delvis åpne under.
- Som regel 2,5 etasjer med gavlvegg mot sjøen.
- Rektangulær form med lengde på 6-15 meter og bredde på 5-7,5 meter.
- Laftverk eller bindingsverk med stående panel i veggene.
- Stående, rektangulært vindu oppdelt i småruter.
- Porter og vinduer som oftest plassert på gavlvegg.

3.9. Adkomst (Moen og Asvika)

For områdene B2, Moen, og S2, Asvika, skal alternative løsninger for adkomst vurderes for å minimere omdisponering av dyrkamark, jmfør jordlova § 9.

3.10. Plassering i høyde og plan

Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Det skal tas hensyn til landskapet ved plassering av nye bygninger.

Bygninger skal normalt ikke plasseres på høydedrag. På tomter med innbyrdes høydeforskjell å mer enn 2,0 meter bør det ikke prosjekteres bygg for flat tomt, jmfør teknisk forskrift (TEK) § 8-10. Nye bygninger bør plasseres i nedre kant av knauser og andre forhøyninger.

3.11. Folkehelse

Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Aktuelle virkemidler for å fremme folkehelsen er vurdering av tema som universell utforming, støy, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, sosiale møteplasser, utjevning av sosiale helseforskjeller og kriminalitets- og ulykkesforebygging. Opplistingen er ikke uttømmende.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det redegjøres for virkninger for folkehelsen.

3.12. Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene om universell utforming vurderes både for bygninger og uterom, og anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen og av planbestemmelsene skal det fremkomme hva som konkret skal være universelt utformet.

Universell utforming av utearealer må spesielt vies oppmerksomhet, jmfør teknisk forskrift (TEK) kapittel 8.

3.13. Beskyttelse av omgivelsene

Ved oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse skal det fremkomme av planbeskrivelsen hvordan støyrisiko er vurdert. Av planbestemmelsene skal det fremkomme hvordan tilfredsstillende støysikring skal gjennomføres.

I plan- og/eller byggesaker som omhandler etablering av ny støyende virksomhet, utvidelse eller endring av støy fra eksisterende kilder, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

I forbindelse med regulering eller ny bebyggelse i gul og rød støysone skal det ved forslag til reguleringsplan eller søknad om tillatelse til tiltak foreligge en støyfaglig utredning.

Før bygge- og anleggsarbeider settes i gang skal nødvendige beskyttelsestiltak for omgivelsene være etablert. Det skal utarbeides en plan som skal sikre beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for massetransport, driftstider, trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende samt støy- og støvforhold. Planen kan inngå i de ordinære plandokumentene.

[Rundskriv T-1442](#) legges til grunn for behandling av plan og byggesaker av tiltak som innebærer støyende aktivitet samt tiltak i støybelastede områder.

3.14. Råstoffutvinning

Før uttaket kan det kreves at det foreligger reguleringsplan inklusiv plan for etterbehandling. Uttak der omgivelsene er LNFR-område skal ved avsluttet uttak tilbakeføres til landbruksformål.

4. Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

4.1. LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som samsvarer med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse kan tillates dersom der er knyttet til stedbunden næring.

Det er ikke satt av LNFR-områder hvor det tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Denne type utbygging henvises til dispensasjonsbehandling. Ved dispensasjonsbehandling vil tema som jordvern, driftsmessige konsekvenser for landbruket, konsekvenser for kulturlandskapet, silhuettvirkning, vannmiljø, mulighet for avløp og trafiksikkerhet (ikke uttømmende) vektlegges. Ved nyetablering av tomt bør det legges inn en buffersone på minimum ti meter mot dyrket mark. Det må tenkes arealøkonomi ved etablering av denne type tomter. Fortrinnsvis må slike tomter etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, ved bruk av eksisterende avkjørsler fra offentlig veg. Tomt, inkludert adkomstveg, bør ikke legge beslag på større areal enn 2,0 daa for boligtomt og 1,5 daa for tomt til fritidsbolig.

Ved vurderinger av dispensasjonssøknader for å legge til rette for ikke stedbunden næring, vil veileder for «[Garden som ressurs](#)» legges til grunn.

Alle søknader om tiltak og planforslag som berører naturområder skal vurderes etter naturmangfoldloven.

4.2. Tiltak i LNFR-område i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag

Tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates oppført uavhengig av forbudsgrense mot sjø. Slike tiltak begrenses til maksimalt bebygd areal på 20 m², høyde på maksimalt 2,5 meter.

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse eller anlegge veg nærmere enn 75 meter fra vassdrag målt fra strandlinja i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. I viktige områder for friluftsinnteresser og i skogløst terreng er grensa 100 meter. Byggegrensa avgrenses mot eksisterende, lovlig bygd bilveg, offentlig eller privat, der denne ligger nærmere vassdrag enn avstandene nevnt ovenfor. Tiltak i flerbruks-planen for Norddalselva og Stordalselva kan tillates, jmfør plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd.

Norddalselva inngår i [verneplan for vassdrag](#), og ble vernet i 1972. Det er utarbeidet [rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) som legges til grunn i forvaltningen av Norddalselva. Det er også utarbeidet en [rapporten om verdier i Norddalselva](#). Denne vil være en vesentlig del av beslutningsgrunnlaget i forvaltningssaker i og ved Norddalselva.

5. Sjø og vassdrag

5.1. Fyr og fyrlykter

Det skal ikke etableres bygg eller anlegg i hvit sektor for fyr eller fyrlykt. Bygg eller anlegg skal heller ikke oppføres sånn at de skjærer for lys fra fyr eller fyrlykter. Avvik fra dette må avklares med Kystverket.

På bakgrunn av utstrakt bruk av klausulering ved tinglyste grunneiererklæringer, for tilrettelegging av utbygging av fiskerihavnene, må tiltak inn mot fiskerihavnene avklares med Kystverket.

5.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

BV-1: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

BV-2: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg, med unntak av anlegg for anadrom laksefisk, plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

NFFF-1: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg fra 20 meters dybde og dypere tillates så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet. Andre tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

NFFF-2: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. Akvakulturanlegg tillates ikke i disse områdene. Tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

NF: Flerbruksområde; naturområde og friluftsområde. Innenfor disse områdene tillates ikke tiltak som vil forringe områdene til de angitte formål.

SH: Småbåthavn. Småbåthavn kan etableres og bygges ut etter reguleringsplan.

Akvakulturanlegg, heller ikke fortøyninger, kan etableres innenfor hoved- og bifarleder eller i havner, med mindre det er gitt tillatelse fra Kystverket.

Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven og annet regelverk. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte anlegg må skje etter søknadsvurdering.

5.3. Vassdrag

D: Drikkevannskilde. Det tillates ikke tiltak som kan forringe drikkevannskvaliteten.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Ved utbygging skal overvann håndteres lokalt innenfor egen eiendom eller innenfor planområdet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.

Rundballer og lignende skal ikke lagres nærmere vassdrag enn 50 meter. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter. Det kan unntas fra denne bestemmelsen hvor det av praktiske årsaker er uhensiktsmessig.

Tiltak som kan forringe miljøtilstanden eller hindre at miljømålene nås, må vurderes i henhold til vannforskriften § 12.

6. Hensynssoner – sikring

6.1. Nedslagsfelt drikkevann (H_110)

Sikringssoner for drikkevann er markert i plankart for Storvatnet (ved Rømmesfjellet), Grovlivatnet, Midtlivatnet, Kvennavatnet (Linesøya). I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av nedslagsfelt for drikkevannskilder, gjelder disse.

6.2. Område for grunnvannsforsyning (H_120)

Sikringssoner for grunnvannsforsyning er markert i plankart for del av Stordalselva fra Øykneset til Årnes med tilliggende områder og Børmarka. I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av influensområde til grunnvannsforsyning, gjelder disse.

7. Hensynssoner - fare

7.1. Ras- og skredfare (H_310)

I områdene ved Strandaune, Minde, Kroksnes samt en rekke mindre områder registrert av Statens vegvesen¹ er det registrert mulig kvikkleireforekomst. Disse er markert som hensynssoner i plankartet. Innenfor hensynssonene tillates ikke tiltak som er listet opp i plan- og bygningsloven § 1-6 med mindre det dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jamfør sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift, er ivaretatt gjennom skredfaglig utredning og eventuelt behov for tilfredsstillende sikring.

Ved regulering av område med ras- og skredfare må det av planbeskrivelse og -bestemmelser fremkomme hvilke tiltak som må til for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for nye tiltak, samt for omkringliggende bygg og anlegg. Dette gjelder både i anleggsfasen og permanent. Dersom det blir nødvendig med risikoreduserende tiltak, kan disse kun aksepteres dersom de er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige rammer.

1) Områdene som er registrert av Statens vegvesen er: Brennholmhvalen, Skjerva, Purkholmstøtta, Revsnes, Vikabukta, Dolmsetøset, Imsen bru (2 områder), Imsastranda, Skolakrysset (2 områder), Fjellenden, Åfjord, Brattskardet, Skifteshølen, Mohaugen, Berdal, Stokksliittmyra, Årnesbrua, Joenget, Monstad, Leirfallet, Grimstad, Nord-Eidem, Lauvøy, Vasstrandura, Saghaugen, Naustan, Brandmoen, Stordalsveien 972, Stordalsveien 1005, Kvennabakken, Krekkan (2 områder), Storbukta, Øvre Granodden og Stormyra.

Kommunen vil søke råd hos NVE ved arealplanlegging i områder som kan være ras eller skredutsatt.

7.2. Skytebaner

Det tillates ikke tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebaner.

7.3. Høyspent (H_370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Det er ikke tillatt å føre opp høyspent kraftlinje i luftkabel som utsetter bygg eller anlegg, beregnet for opphold, for magnetfelt på mer enn 0,4 mikrotlesla (μT).

Dersom linjene kommer nærmere kreves jordkabel. Strømførende jordkabel med en spenning på 22 kV eller mer, skal minimum plasseres 6,0 meter fra tiltak der folk skal oppholde seg. Dette gjelder særlig areal avsatt til lek og annet uteopphold.

Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller anlegg, beregnet for opphold, nærmere eksisterende kraftlinjer enn at de utsettes for maksimalt 0,4 μT .

Det er ikke tillatt å etablere andre tiltak beregnet for opphold av mennesker i område med strålingsrisiko.

Hensynssoner framgår ikke av plankart. Konkrete minsteavstander for tiltak, i henhold til grenseverdien på 0,4 μT , må avklares med netteier.

Det vises til [informasjonsbrosjyre](#) fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet om magnetfelt. Veiledende avstander for å oppnå magnetfeltnivå under 0,4 μT oppgis her til:

22kV: 10-20 meter
132kV: 30-40 meter
420 kV: 80-100 meter

Tiltak i strid med denne bestemmelsen krever dispensasjon. Det utløser krav til utredning slik de er fastsatt av Statens strålevern, se [informasjonsbrosjyre](#) nevnt ovenfor.

7.4. Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Slike fareområder framkommer ikke av plankartet.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan, jmfør [forureningsforskriftens](#) kapittel 2.

7.5. Flomsoneer

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal det tas hensyn til aktsomhetsområder for flomsoneer (200-årsflom) hvor det stilles krav om dokumentasjon for tilfredsstillende sikkerhet. Disse fareområdene framkommer ikke av plankartene.

8. Hensynssoner – angitt hensyn

8.1. Reindrift (H_520)

Innenfor hensynssone reindrift, som er viktige flyttleier og oppsamlingsområder for rein samt vårbeite, skal det ta særskilt hensyn til reindrift. Tiltak som kommer i konflikt med hensynets målsetting, tillates ikke. Retningslinjen gjelder ikke der hensynssonen berører dyrket mark.

8.2. Friluftsliv (H_530)

Innenfor hensynssone friluftsliv skal de viktige og svært viktige områdene for friluftsliv søkes bevart for dette formålet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at friluftslivet og påvirkningen på dette dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjæmmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

8.3. Naturmiljø (H_560)

Innenfor hensynssone naturmiljø skal det verdifulle naturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at naturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjæmmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

8.4. Kulturmiljø (H_570)

Innenfor hensynssone kulturmiljø skal det verdifulle kulturmiljøet bevares. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt. Tiltak som virker skjæmmende og kommer i konflikt med hensynets målsetning, tillates ikke.

9. Hensynssoner – båndlegging

9.1. Båndlegging etter naturmangfoldloven (H_720)

Områdene er fredet i henhold til naturmangfoldloven.

I tillegg til naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven forvaltes områdene etter verneforskrifter for det enkelte område.

Vi har disse områdene som er båndlagt etter naturmangfoldloven:

Båndlagt område	Hjemmel
Grønlia naturreservat	Forskrift om Grønlia naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Madsøya naturreservat	Forskrift om vern av Madsøya naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Skjerva naturreservat	Forskrift om fredning av Skjerva naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Sekken naturreservat	Forskrift om fredning av Sekken naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Tekssjøen naturreservat	Forskrift om Verneplan for skog , vedlegg 1, Tekssjøen naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Høydalmoan naturreservat	Forskrift om verneplan for skog , vedlegg 4. Høydalmoan naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Kariholet naturreservat	Forskrift om vern av Kariholet naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde	Forskrift om fredning for Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Momyra naturreservat	Forskrift om vern for Momyra naturreservat , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Bingsholmsråsa fuglefredningsområde	Forskrift om fredning for Bingsholmsråsa fuglefredningsområde , Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.

9.2. Båndlegging etter kulturminneloven (H_730)

Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner eller har uavklart fredningsstatus. Tiltak kan ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen, også i sjø. Dersom det i forbindelse med tiltak støtes på noe som kan tenkes å være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, i henhold til kulturminneloven § 8. For samiske kulturminner er Sametinget myndighet, for kulturminner i sjø er Vitenskapsmuséet myndighet og for øvrige kulturminner er fylkeskommunen myndighet.

9.3. Båndlegging etter energiloven (H_740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal avklares med ledningseier.

10. Hensynssone – detaljering

10.1. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H_910)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

BINDENDE KJØPETILBUD

For eiendommen _____, Gnr.: _____, Bnr.: _____, Snr.: _____, Andel.: _____
i _____ Kommune. Oppdragsnummer: _____

Undertegnende inngir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr.: _____ + omkostninger ihht. salgsoppgave

Kjøpesum (beløp med bokstaver) kr.: _____

Långiver:

Bank:	Navn/tlf	Kr:
Bank:	Navn/tlf:	Kr:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for oss/meg når det kommer til medhjelpers kunnskap.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, og at Lov om avhending ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at akseptfristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen faller bort). Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til adv. Jon Reidar Aae til å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side i salgsoppgaven, som jeg har lest.

Budgiver:	Budgiver:
Personnr:	Personnr:
Tlf dagtid:	Tlf dagtid:
Adresse:	Adresse:
Epost:	Epost:
Sign:	Sign:

Kun for Advokat Jon Reidar Aae. På uendret vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.

Bud akseptert av tingretten _____ den _____, kl. _____, sign. _____

Finansiering sjekket den, _____ Kommentar: _____, sign. _____

ADVOKATFIRMAET
JON REIDAR AAE



► Notater

Empty rectangular box for notes, with a grey vertical bar on the left side.

Series of horizontal dashed lines for writing notes.

Medlem av den norske advokatforening

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae AS • Orkdalsveien 53, 7300 Orkanger Tlf.: 72 48 79 90
post@advokat-aae.no • www.advokat-aae.no • Org. nr.: 916 665 970 • Bankgiro: 4270.08.38018

ADVOKAT



JON REIDAR AAE

jon.reidar@advokat-aae.no

Vår målsetning er å tilby god juridisk bistand til privatpersoner, samt offentlige og private virksomheter i Sør-Trøndelag.

Vi legger i vekt på å gi personlig service i et uformelt miljø.

Vi har hovedvekt på følgende saksområder:

- Familierett, barnefordeling, besøk og samvær
- Arv- og skifteoppgjør
- Barnevernsaker
- Bolig og bygningsrett
- Faste eiendommers rettsforhold, samt overdragelse
- Behandling av konkursbo og dødsbo
- Kontraktsforhandlinger
- Ekspropriasjon og skjønn
- Strafferett
- Gjeldsforhandlinger for private og næringsdrivende
- Utarbeidelse av testament, ektepakt og samboerkontrakter.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale.

Telefon: 72487990
post@advokat-aae.no



JENNY SMOLAN

jenny@advokat-aae.no



ELISABETH AAE

elisabeth@advokat-aae.no

EIENDOMSMEGLING



TOM ROGER BLÅSBERG

tom@advokat-aae.no

Tlf 905 64 269

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae tilbyr eiendomsmeglertjenester av høy kvalitet med markedsføring gjennom mange ulike kanaler.

Vårt kontor har drevet eiendomssalg siden oppstarten i 1954, og vi har et bredt kontaktnett samt god lokalkunnskap.

Vi legger vekt på god oppfølging og trygghet i alle ledd av en eiendomshandel, og samarbeidet mellom eiendomsmegler og advokater gjør at vi kan utføre alle prosesser under samme tak.

Dersom det skulle oppstå juridiske problemer i forbindelse med hussalget så kan vi bistå med rådgivning av advokat.



ADVOKATFIRMAET
JON REIDAR AAE

Medlem av den norske advokatforening

Advokatfirmaet Jon Reidar Aae AS • Orkdalsveien 53, 7300 Orkanger Tlf.: 72 48 79 90
post@advokat-aae.no • www.advokat-aae.no • Org. nr.: 916 665 970 • Bankgiro: 4270.08.38018