

**WEDØ
KAHN**
advokatfirma



WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS PRESENTERER:

- Idyllisk beliggenhet på Madsøya
- Stor tomt med strandrett
- Delvis renoverert hovedbygning
- Stabbur og fjøs/garasje



Lysøysundet

Madsøya 2, 7168 Lysøysund Eiendomstype: Gårdsbruk: ca 251, da

PRISANTYDNING **KR. 3.450.000,-** + OMK.



Eiendomsadvokatenes Servicekontor

NØKKELINFORMASJON

Adresse: Madsøya 2,
7168 Lysøysundet

Prisantydning

kr 3.450.000,-

Omkostninger

Ca. kr. 88.027,-

Kommunale avgifter

Ca. kr 4.704,20,-
pr. år. I tillegg kommer
avgift på bruk av vann.

BRA-i ca: 151 m²

BRA Samlet ca: 238 m²
(alle bygg)

Ant. sov. 3

Boligtype: Småbruk

Eierform: Selveier

Byggeår: ca. 1700

Tilbygg: ca. 1850

INNHold

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

BILDEPRESENTASJON

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TILSTANDSRAPPORT

VIKTIG INFORMASJON OM EIENDOMMEN OG BOLIGEN
BUDSKJEMA

SE EGET VEDLAGTE HEFTE TIL SALGSOPPGAVE.



Megler:

Asle Alsethaug

Advokat MNA og Eiendomsmegler

Mobil: 988 80 984

e-post: aa@adwk.no

www.adwk.no

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

BESKRIVELSE

Oppdragsansvarlig	Advokat og Eiendomsmegler Asle Alsethaug M.N.E.F Tlf: 988 80 984 / aa@adwk.no
Firma	WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS org.nr. 914 906 423
Forretningsadresse	Kjøpmannsgata 52, 2.etg. Trondheim.
Hjemmelshaver	Per Arne Storø
Oppdragsnummer	2808/2024
Adresse	Madsøya 2, 7168 Lysøysund i Ørland kommune.
Type eiendom	Småbruk
Tomt	Ca. 251 da med egen strandlinje, se forøvrig vedlagte gårdskart.
Byggeår	Ca. 1700 og påbygd i 1850.
Betegnelse	Kommunenr. 5057 Gnr. 87 og bnr. 1
Arealer	Hovedbygning: BRA- i: ca. 76 m ² i 1 etg. og 75 m ² i 2 etg. BRA- e: ca. 0 m ² BRA totalt: ca. 151 m ² TBA: ca. 0 m ² Stabbur: ca BRA-e: 27 m ² Fjøs/garasje: BRA-e: 60 m ²
Generelle informasjon	Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Arealoppmålingen er foretatt av takstmann. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk. Rommenes bruk kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dette er forhold som byder/kjøper må undersøke før han gir inn bud eller inngår en bindende avtale.

Konsesjon og odel

Det er konsesjonsplikt og odel på eiendommen. Selger har bekreftet at ingen i hans familie vil benytte seg av odelen. Hvis prisen på eiendommen overstiger kr. 3.500.000.- så kan det bli krav i fra kommunen at det blir gjennomført en landbrukstakst.

For nærmere informasjon må byder/kjøper ta kontakt med Ørland kommune og Edmar Bakøy på tlf. 72514000.

I forhold til konsesjon og odel er dette byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet. Blir konsesjon ikke innvilget av kommunen til byder/kjøper så er byder/kjøper fortsatt forpliktet å overføre kjøpesummen + omk, og at kjøpesummen blir overført til selger som frie midler, dvs. selger mottar kjøpesummen i sin helhet uavhengig av om konsesjon blir gitt til byder/kjøper.

Båtforening/velforening	Båtforening og velforening er under etablering, og det vil bli pliktig medlemskap. Kjøper må dekke sin del av utgiftene/kostnadene i sin helhet.
Naust	Naust er under fradeling og vil ikke være med i salget. Det kan være mulighet for å sette opp et nytt naust. Dette er søkt og godkjent. For nærmere informasjon ta kontakt selger.
Forsikring m.m.	Bygningsmassen er forsikret gjennom Frende Forsikring AS. Kjøper er ansvarlig for å tegne de nødvendige tilleggsforsikringer; innbo m.m.
Finansiering	Våre kunder tilbys gratis økonomisk rådgivning med Selbu Sparebank.
Ligningsverdi	Er under innhenting.
Oppvarming	Vedfyring + El.
Energiklasse	Ikke målt.
Innhold	<u>1 etg:</u> Entre, bad, stue, spisestue og kjøkken. <u>2 etg:</u> Uinnredet loft, 3 soverom og gang/trapp. Hvitevarer medfølger som hovedregel ikke handelen, med mindre annet er avtalt direkte mellom byder/kjøper og selger.
Radonmåling	Boligen er ikke radonmålt.
Beliggenhet	Flott beliggenhet på Madsøya med tilkomst med båt til brygge. Du kjører til Lysøysundet via Bjugn, ta av til Øravegen og kjør ned til brygga. Båttransport fra brygga til Madsøya (ca. 10min).
Adkomst	Båt. Se forøvrig kart.
Kommunale avgifter	<u>For 2023 gjelder følgende kommunale avgifter:</u> Det betales i dag kun renovasjonsavgift for fritidsbolig/hytte: Renovasjon/kloakk/feiing ca. kr 4.704.20, - pr. år. Kommunale avgifter er avhengig av bruken. Det er ikke installert

vannmåler på eiendommen. Det er etablert privat vannverk og kostnader på vedlikehold og drift vil årlig bli fakturert ny eier. Konferer med selger for nærmere informasjon. Det tas forbehold om at kommunale avgifter kan endres med bakgrunn i bruken av boligen og eiendommen. Se vedlagte informasjon fra kommunen. Megler er ikke kjent med at det tilkommer andre avgifter.

Prisantydning **Kr 3.450.000,-***

Omkostninger Beregnede omkostninger ved salg til prisantydning:

- 2.5% av kjøpesummen kr 86.250, -
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-
- Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr 500,-
- Eierskiftegebyr kr 0,-
- Grunnboksutskrift kr 777,-

Det tas forbehold om at det tilkommer andre avgifter og gebyrer, samt endringer av avgifter og gebyrer. Dette er byder/kjøpers ansvar og risiko i sin helhet.

Totalpris inkl. omk. * **Ca. kr 3.538.027,-, ved salg til prisantydning.**

Visning Etter avtale med megler.

Overtakelse Ledig omgående.

Eierskifteforsikring Selger har tegnet eierskifteforsikring.

Viktig informasjon Se tilstandsrapport og alle vedlegg som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er oppdaget (mott) borebiller i treverket, og siden huset er delvis renover, så bør huset gasses. Dette kan anticimex utbedre for en estimert pris på ca kr. 300.000.- Dette bør sjekkes nærmere. På tlf. 23965199.

Bjelker (råteskader) i kjeller nevnt i takst rapport er nå utbedret ifølge selger.

Spesielle bestemmelser Byder/kjøper er ansvarlig for å undersøke lovligheten og formalitetene før man legger inn et bud. Dette er byder/kjøpers ansvar og risiko i sin helhet, og ikke selger eller megler. El-anlegg og pipe er ikke kontrollert. Kjøper oppfordres til å foreta en

særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Er det uoverensstemmelser mellom den informasjonen som er skrevet direkte i selve salgsoppgaven og de vedlagte dokumentene, som eksempel tilstandsrapport, opplysninger fra forretningsfører, opplysninger fra selger, informasjon fra styret etc., er det vedleggene som gjelder.

Er det uoverensstemmelser mellom opplysningene som oppdragsansvarlig, takstmann og selger har gitt til byder/kjøper før bud aksept, skal det være følgende prioritet:

1. Oppdragsgiver/selger har høyest prioritet.
2. Takstmann, offentlige eller private dokumenter har nest høyest prioritet.
3. Oppdragsansvarlig (Jurist/Megler/Advokatfirmaet) skal ha lavest prioritet.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Det er ikke foretatt undersøkelse av pipe eller det elektriske anlegget. Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen eller el. anlegget på eiendommen.

Særskilte opplysninger og informasjon

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne, også egenerklæring fra selger. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Interessenter oppfordres særskilt til å gå igjennom eiendommen med bygningskyndige og sette seg, grundig inn i de nødvendige opplysninger som følger av salgsoppgaven med vedlegg, og eventuelt vedlagte hefte i sin helhet, før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale. Endelig bør interessenter innhente den nødvendige kompetanse før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale.

Viktig informasjon før budgivning

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å

ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent/byder må du forsikre deg om at du fortsatt er registrert som interessent til eiendommen, og du må forsikre deg om at budet eller annen informasjon er kommet frem til megler. Dette er interessent/byder sitt ansvar og risiko i sin helhet. Megler er ikke ansvarlig for at den informasjon som gis, faktisk kommer frem til interessent/byder. Dette er også interessent/byder sitt ansvar og risiko i sin helhet og ikke meglers.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger. Se før øvrig vedlagt informasjon, og annen viktig informasjon ved salg.

Ved forbrukerkjøp

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

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

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

Dersom du oppdager forhold som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen

rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Næringsdrivende

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglysning av skjøte

Det forutsettes at skjøte blir tinglyst på ny eier når handelen er sluttet, hvis annet ikke er skriftlig avtalt før budaksept.

Budgivning

Oppdragsansvarlig (megler) er ikke forpliktet til å formidle bud til selger før tidligst etter kl. 12.00 påfølgende dag, etter at annonsert visning er avholdt. Dette forbeholdet gjelder kun i forbrukerforhold, hvis annet ikke er avtalt. Oppdragsansvarlig kan forkaste et hvert bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter fra oppdragsansvarlig har mottatt budet, og da uten nærmere varsel. Alle bud skal inngis skriftlig sammen med kopi av legitimasjon.

På det tidspunkt et kjøpstilbud (budskjema) på eiendommen blir akseptert av selger, vil det foreligge en bindende kjøpsrettslig avtale mellom byder/kjøper og selger. Kjøpstilbud (budskjema) vil fungere som en midlertidig kjøpekontrakt mellom partene.

Hvitvasking

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA er underlagt lov om hvitvasking.

Personvern

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommende sin finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Honorar

Selger (oppdragsgiver) betaler Wedø Kahn advokatfirma et honorar på kr 162.500,- inkl. mva. samt alle direkteutlegg i sin helhet.

ANNEN VIKTIG INFORMASJON

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent på eiendommen.

Ny Lov om avhending av fast eiendom

Fra 1. januar 2022 trer ny avhendingslov i kraft. Loven gjelder for avtaler mellom kjøper og selger som er inngått 1. januar 2022 eller senere. Samtidig endres krav til innhold i

tilstandsrapport og vilkår for tegning av boligselgerforsikring. Dersom du vurderer å legge inn bud på en eiendom etter 1. januar 2022, bør du kontakte megler for å få avklart at innholdet i tilstandsrapporten oppfyller de nye kravene, og du bør få avklart om selger har tegnet boligselgerforsikring etter nye vilkår.

Etter ny avhendingslov som trer i kraft 1. januar 2022, kan kjøper ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper avtaler noe annet, selges eiendommen i utgangspunktet uten hvitevarer og annet løsøre.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se www.dsa.nnradon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold

om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremitter aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og må minst inneholde budgivers navn og kontakinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser.

Viktig informasjon før og ved budgivning

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart.

Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og du må forsikre deg om at budet er kommet frem til megler. Dette er byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.

BILDEPRESENTASJON: Oversiktsbilder



Stue



Kjøkken



Soverom



Bad



Spisestue/Kjøkken



Stue



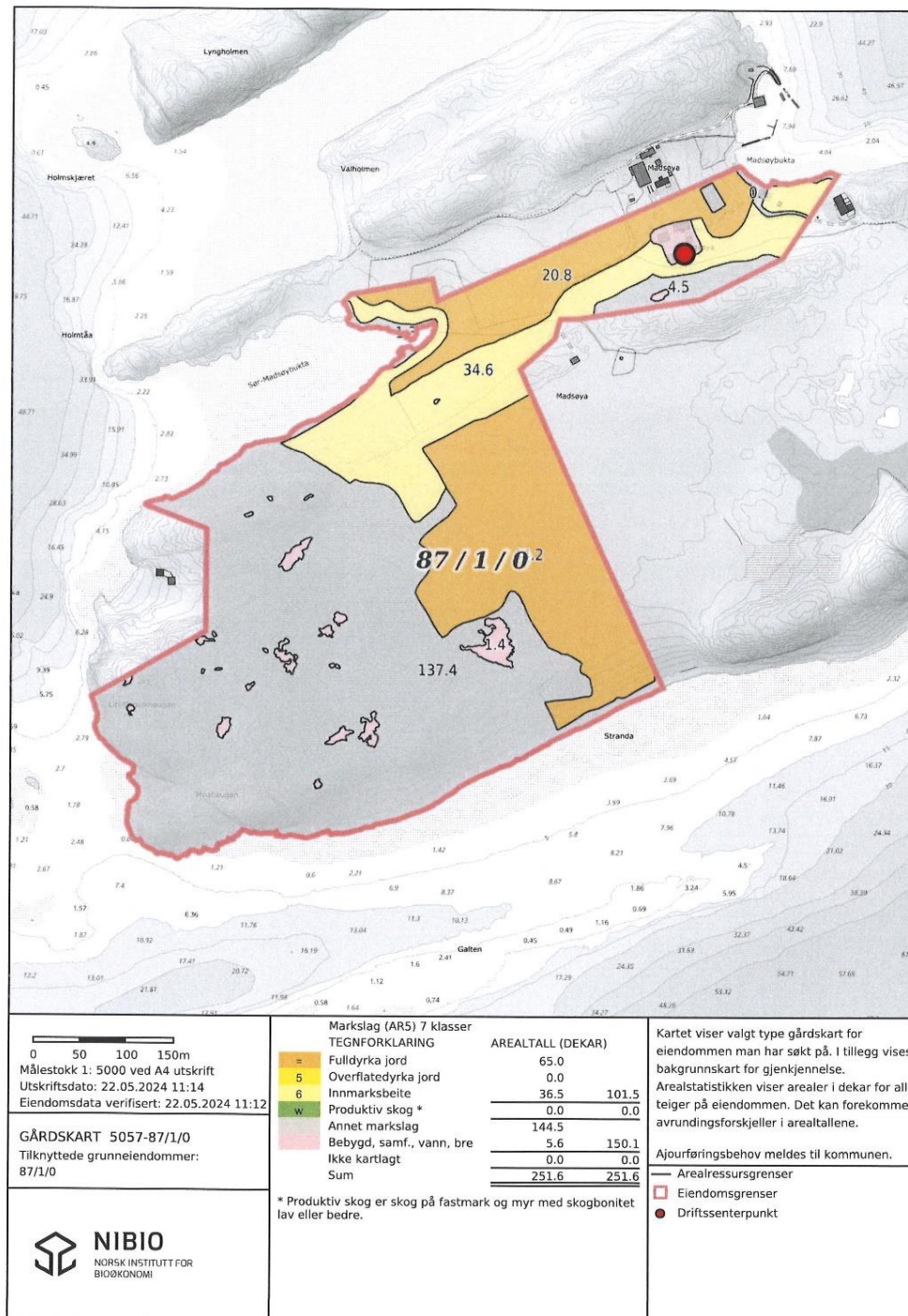
Soverom



Soverom

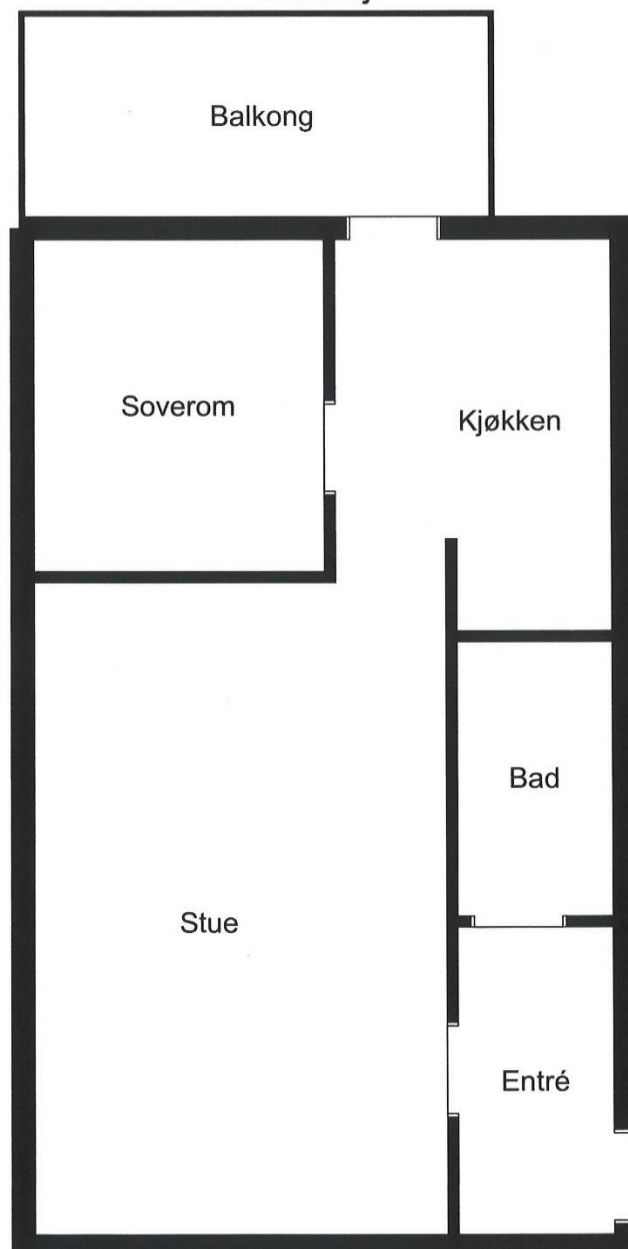


Gårdskart





Johan Cappelens veg 11
1. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 5057-87-1-0-0

Oppdatert per: 30/05-2024 12:46

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

0/900323-1/63 Opprettelse av matrikkelenheten

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1991/6204-1/63 Hjemmel til eiendomsrett
30/12-1991
Vederlag: NOK 50 000
Omsetningstype: Annet
Storø Per Arne
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2009/970309-2/200 Urådighet

Data uthentet: 30.05.2024 kl. 12:46

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 5057-87-1-0-0

Oppdatert per: 30/05-2024 12:44

Heftelser

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1953/901500-1/63 02/11-1953	Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: FOSEN KOMM. KRAFTLAG Gjelder denne registerenheten med flere
1957/493-1/63 18/03-1957	Jordskifte Gjelder denne registerenheten med flere
1991/6203-1/63 30/12-1991	Rett til utskilt tomt BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT RETTIGHETSHAVER: LYSKLÆTT GERD Gjelder denne registerenheten med flere
2009/970309-1/200 16/12-2009	Pantedokument Beløp: NOK 2 000 000 Pantthaver: Nielsen Ole Ståle
2009/970309-2/200 16/12-2009	Urådighet Rettighetshaver: Nielsen Ole Ståle Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
2010/684489-1/200 10/09-2010	Leieavtale Leietid: 0 år Fra dato: 01/07-2008 Leie: NOK 4 000 pr. mnd Rettighetshaver: Nielsen Ole Ståle Leieforholdet er løpende og tidsbestemt Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier Forkjøpsrett Med flere bestemmelser

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Data uthentet: 30.05.2024 kl. 12:44



Ørland kommune

Kommunenr.: 5057

Postadresse: Postboks 43

Postnr./-sted: 7159 Bjugn

Telefon: 72 51 40 00

E-post: postmottak@orland.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.orland.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 25.09.2023

Gnr	87	Bnr	1	Fnr	0	Snr	0
-----	----	-----	---	-----	---	-----	---

Adresse: Madsøya 2, 7168 Lysøysund

Kommunale avgifter

Årsavgift for denne eiendommen er: Feiing 470,-

Beløp inkludert merverdiavgift

Kunde benytter avtalegiro som må sies opp ved salg

Ingen restanser registrert pr. dags dato

Feiing

Det er registrert en skorstein

Siste registrerte feiing utført/planlagt: 2.8.2018

Siste registrerte tilsyn utført/planlagt: 2.8.2018

Neste feiing og tilsyn planlagt:

Registrert merknad:

Avvik til fyringsanlegget:

For å få mer informasjon om fyringsanlegget ta kontakt med:

Fosen brann og redningstjeneste IKS

http://fbrt.no/nyhet_vis.asp?NyhetId=144

feier@fbrt.no

ADKOMST TIL EIENDOMMEN

Eiendommen har privat adkomst.

Med forbehold om feil og/eller mangler i vårt datagrunnlag (vegnett).

UTSKRIFT

[illegible]



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

5057 - ØRLAND

Gårdsnummer:

87

Bruksnummer:

1

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.09.2023 kl. 08:50

Produsert av: Geir Øyvind Hassel

Attestert av: Ørland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev



Matrikkelenhetsnr:	2,27	Grunneiendom
Bruksnavn:	Ja	MADSØY
Etableringsdato:	Nei	
Skyld:	Nei	
Er tinglyst:	Nei	
Har festegrunner:	Nei	
Er seksjonert:		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 87 / 1	251 611,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		260253	STORØ PER ARNE
			Bruksenhet
			Adresse
			ØRAVEIEN 25
			7168 LYSØYSUNDET
			Andel
			1 / 1

Oversikt over teiger

Øpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	ja	7083253	539396		251 611,7 m2	Hjelpelinie vannkant

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning	Forretningsdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5057 - 87/1 5017 - 87/1		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd 01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5017 - 87/1 1627 - 87/1		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	17.10.1994 9/1994	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1627 - 87/1 1627 - 87/3	Arealendring -15 000 15 000
Skylddeling Skylddeling	01.10.1860	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1627 - 87/1 1627 - 87/2	Arealendring 0 0
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 1627 - 87/1	Arealendring 0
Adresser				
Adresstype	Adressekode Kildekode	Adresse Koordinat.syst. Nord	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	1241	2	Øst	Nei
		EUREF89 UTM Sone 32 7083665	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0412 Lysøya 1 Lysøysund 09050304 BJUGN 7168 LYSØYSUNDET
		539798		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten													
Bygningssnr:	140 632 252												
Løpenr:													
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32												
	Nord: 7083668 Øst: 539792												
Bygningsendringskode:													
Bygningstype:	Våningshus												
Næringsgruppe:	Bolig												
Bygningsstatus:	Tatt i bruk												
Energikilder:													
Oppvarming:													
Etasjer													
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2				
H02	0	82	0	82	0	0	0	0	0				
H01	1	82	0	82	0	0	0	0	0				
Bruksenheter													
Adresse	Bruksenhetsnummer												
1241 Madsøya 2	H0101												
SEFRAK-minne													
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse												
1627 1 26	HOVEDBYGNING,MADSØ												
Bygningssnr:	140 632 260												
Løpenr:													
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32												
	Nord: 7083641 Øst: 539794												
Bygningsendringskode:													
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo												
Næringsgruppe:													
Bygningsstatus:	Tatt i bruk												
Energikilder:													
Oppvarming:													
Bruksenheter													
Adresse	Bruksenhetsnummer												
	Unummerert bruksenhet												
	Bruksenhetstype												
	Bolig												
	Bruksareal												
	164												
	Ant. rom												
	0												
	Kjøkkentilgang												
	0												
	Bad												
	0												
	WC												
	0												
	Matrikkelenhet												
	87/1												

27.09.2023 08:50

Matrikkelbrev for 5057 - 87 / 1

Side 4 av 11

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

1627 1 27 FJØSBYGNING,MADSØ

Bygningsnr: 140 632 279

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7083654 Øst: 539803

Bygningsendningskode:

Bygningstype: Annen landbruksbygning

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Bruksareal

Ant. rom

Kjøkkentilgang

Bad

WC

Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet

0

0

0

0

87/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

1627 1 28 STABBUR,MADSØ

Bygningsnr: 183 596 888
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7083654 Øst: 539777
Bygningsendringstype:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: 0
 Bruksareal totalt: 0 Avløp: 0
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		87/1	

Bygningsnr: 300 659 028
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7083706 Øst: 539883
Bygningsendringstype:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 60 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 55 Vannforsyning: 0
 Bruksareal totalt: 55 Avløp: 0
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

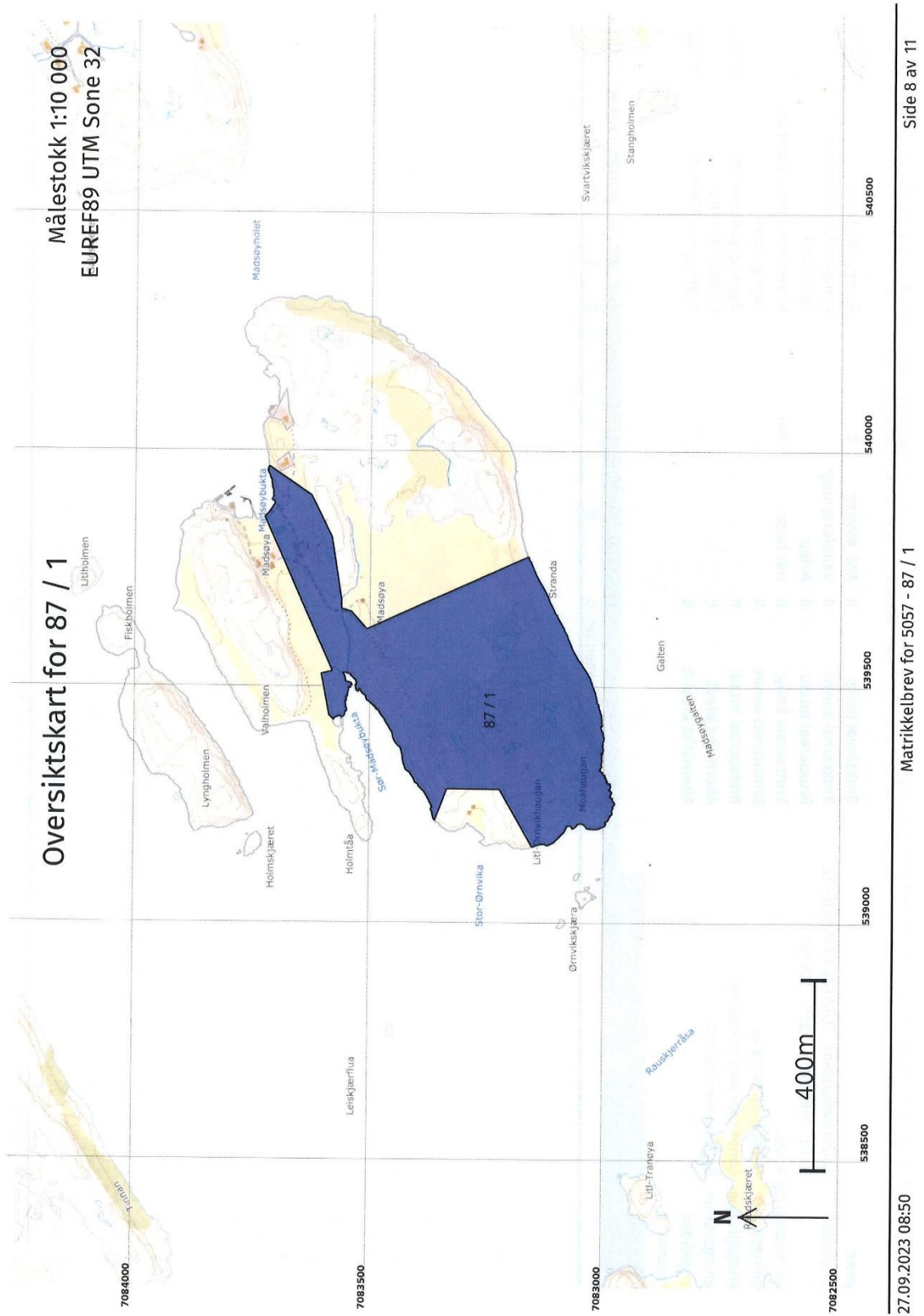
Datoer
 Rammetillatelse: 07.08.2017
 Igangsettingstillatelse: 05.08.2021
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

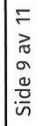
Etasjer		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
H01 0		0		55		55		0		0		0		0		0	

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		0		87/1	

Kontaktpersoner
Rolle
Tiltakshaver Føds.dato/org.nr Navn
 260253 STORØ PER ARNE
 ØRAVEIEN 25
 7168 LYSØYSUNDET

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr:	183 612 093								
Løpenr:									
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32								
	Nord: 7083704 Øst: 539883								
Bygningsendringskode:									
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu								
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring								
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	87/1	



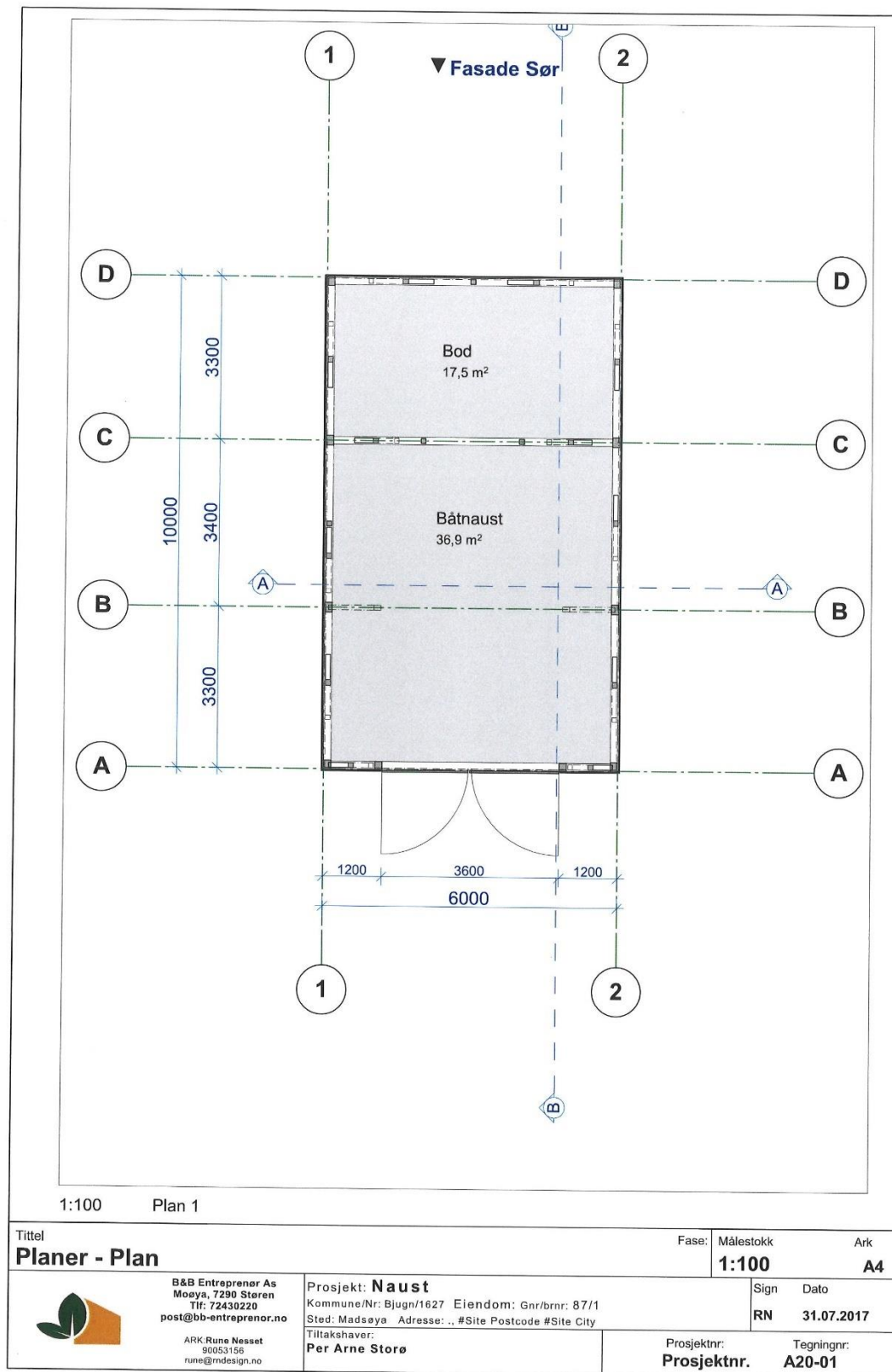


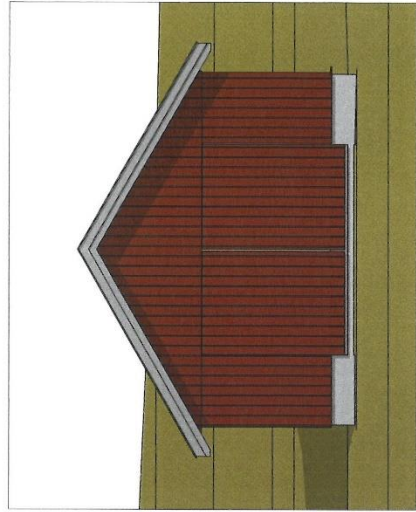
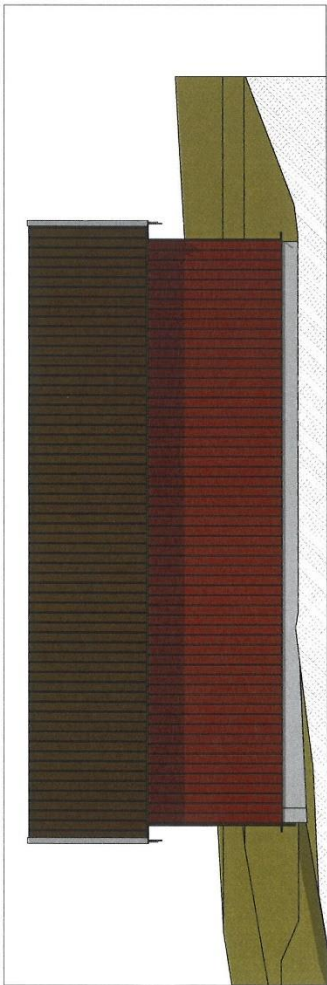
Matrikelbrev for 5057 - 87 / 1

27.09.2023 08:50

Areal og koordinater						
Areal: 251 611,7						
Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant						
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32						
Nord: 7083253 Øst: 539396						
Grensepunkt / Grenselinje						
Ytre avgrensing						
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttipe / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7083161,27	539160,12		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
2	7083173,85	539181,69	24,97	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
3	7083232,02	539281,50	115,52	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
4	7083342,66	539282,30	110,64	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
5	7083361,54	539232,87	52,91	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
6	7083368,30	539215,15	18,97	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
7	7083585,14	539427,69	558,66	Hjelpelinje vannkant	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	29
8	7083594,80	539437,10	13,49	Geometrisk hjelpunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200
9	7083611,73	539525,40	89,91	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200
10	7083588,32	539531,06	24,08	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200
11	7083733,26	539855,59	355,43	Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200
12	7083734,21	539857,74	2,35	Umerket	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	29
13	7083725,60	539964,64	123,23	Hjelpelinje vannkant	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	29
			0,90	Geometrisk hjelpunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7083724,85	539964,14		Kors	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
15	7083635,04	539904,11	108,03	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
16	7083590,85	539815,43	99,08	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
17	7083569,64	539683,02	134,10	Kors	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
18	7083569,51	539663,81	19,21	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
19	7083548,31	539657,72	22,06	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
20	7083515,68	539620,06	49,83	Kors	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
21	7083172,35	539775,52	376,89	Umerket	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			857,14	Hjelpelinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	29	



	1:100 Fasade Øst		1:100 Fasade Nord		1:100 Fasade Vest		1:100 Fasade Sør
Tittel Fasader - Fasade alle		Fase: Målestokk 1:100 Ark A4		Prosjekt: Naust Kommune/Nr: Bjugn/1627 Eiendom: Gnr/bnr: 87/1 Sted: Madsøya Adresse: , #Site Postcode #Site City Tilfakshaver: Per Arne Store		Sign RN Dato 31.07.2017	
B&B Entreprenør AS Moesys, 7230 Steren Tlf: 72430220 post@bb-entreprenor.no		ARK/Rune Nassat 90053156 rune@ndesign.no		Prosjektnr: Prosjektnr. A40-01		Tegningnr:	

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5057.87.1.0.0

Eiendom Madsøya 2
Eier navn Storø Per Arne
Adresse Øraveien 25
Poststed 7168 LYSØYSUNDET

KOMMUNALE AVGIFTER - 2023 Privateiendom

Ant. terminer 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Slamtank 11 - 12m3 - hv. 4. år	2	795,84
Kommunal andel slam	1	83,36
Renovasjon helårsbolig - fellescontainer	1	3 230,00
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter inkl. mva.		4 234,20

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 30.09.2023

Neste forfall: 20.11.2023

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: kr 0,00

Forfallsdato:

Gjelder termin (terminnr. / år):

KID:

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser: kr 0,00

KID:

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873 NB! Nytt kontonummer

Restanser: kr 0,00

KID:

Andre merknader

Fosen Renovasjon IKS, dato: 27.09.2023

Saksbehandler Lillian R. Helmersen

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5057.87.1.0.0

Eiendom	Madsøya 2
Eier navn	Storø Per Arne
Adresse	Øraveien 25
Poststed	7168 LYSØYSUNDET

KOMMUNALE AVGIFTER - 2023 Privateiendom

Ant. terminer 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Slamtank 11 - 12m3 - hv. 4. år	2	795,84
Kommunal andel slam	1	83,36
Renovasjon helårsbolig - fellescontainer	1	3 230,00
Kommunal andel renov.	1	125,00
Totalt kommunale avgifter inkl. mva.		4 234,20

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 30.09.2023

Neste forfall: 20.11.2023

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: kr 0,00

Forfallsdato:

Gjelder termin (terminnr. / år):

KID:

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser: kr 0,00

KID:

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873 NB! Nytt kontonummer

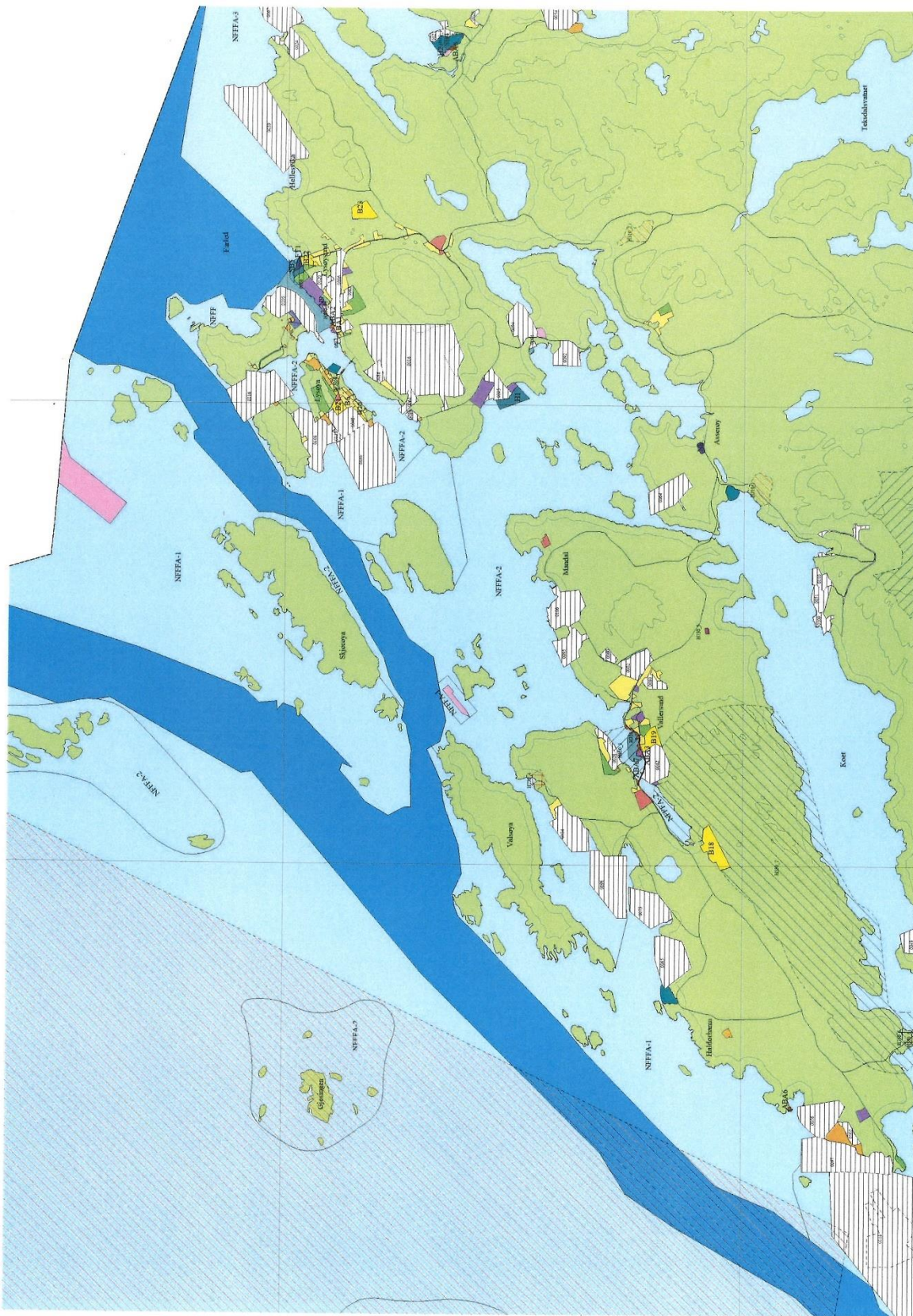
Restanser: kr 0,00

KID:

Andre merknader

Fosen Renovasjon IKS, dato: 27.09.2023

Saksbehandler Lillian R. Helmersen



Tilstandsrapport

📍 Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET

📖 ØRLAND kommune

gnr. 87, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 26.04.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 19108-1337

Referansenummer: AS1548

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

— TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1700

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappsingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp er i kobber.
Utvendig ble boligen oppgradert med 15cm bindingsverkvegg (fullisolert på tømmervegger) med utvendig stående bordkledning.
Veggene har tømmerkonstruksjon. På stue del er tømmeret fra 1700-tallet. Tilbygd del er fra 1850
Taket har Ås-takkonstruksjon med sperrer og taket har saltaksform.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt furu og fliser.
Vegger er i tømmer samt plater. Innvendige tak er malte gulvplank og malt panel.
Etasjeskille er av trebjelkelag på stue i første etasje samt hele 2 etasje.
Tilbygd del har støpt plate i 1 etasje som er fra ca. 2008. Det er luft til vann og vannbåren varme på støpte gulv i 1 etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
Boligen har elementpipe fra 2008. Det er etablert en vedovn på stue og spisestue.
Det ble etablert kjeller under deler av boligen i ca. 1954. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte furudører fra opprinnelig byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2008. Det er tregulv, panelplater på vegger og furu benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk er ikke ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørene ligger åpent i rom med sluk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvann/forbruksvann leveres via varmeanlegg.
Boligen har vannbåren varme i støpte gulv i 1 etasje
Det foreligger samsvarserklæring datert 08.07.2023 OneCo

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent alder på dreneringen.
Bygningen har grunnmur i betongstein på deler av boligen.
Terrenget er tilnærmet flatt.
Det er oppkomme brønn til alle boenheter. Det er etablert eget brønnhus som er fra 2009/10.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er septiktank med eget renseanlegg (Odin rense anlegg) som deles med tre andre boenheter som er fra 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

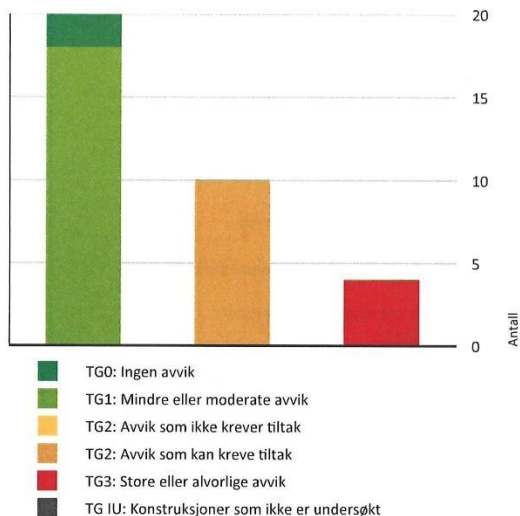
Fjøsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger.

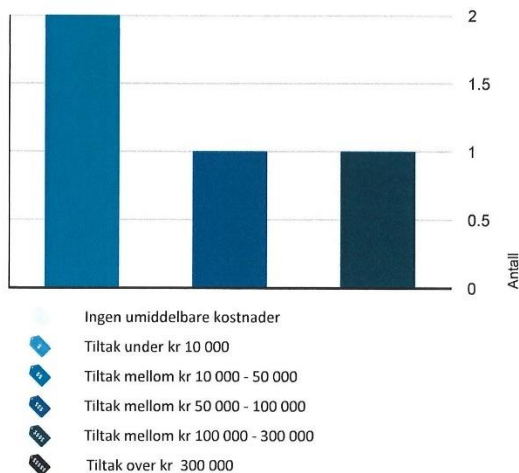
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1700

Kommentar
Den eldste delen av bygget (stue) er fra 1700-tallet, som er blitt påbygd i 1850

Anvendelse
Våningshus

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i kobber.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp er avsluttet ved bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Utvendig ble boligen oppgradert med 15cm bindingsverkvegg (fullisolert) med utvendig stående bordkledning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon - 2

Veggene har tømmerkonstruksjon. På stue del er tømmeret fra 1700-tallet. Tilbygd del er fra 1850

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det registreres råteskader på all-rom i 2 etasje (trolig fuktinntrekk før tekkingen ble oppgradert). Videre bemerkes det betydelig angrep av borebiller (mott) i tømmervegger samt belistning. På gavlvegg mot brygga registreres det skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Taket har Ås-takkonstruksjon med sperrer og taket har saltskuff.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av malt furu og fliser. Vegger er i tømmer samt plater. Innvendige tak er malte gulvplank og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Som tidligere nevnt ble det registrert spor etter borebiller (mott) i tømmer og treverk. Videre er det ikke ferdigstilt tak rundt pipe i 1 etasje. Det må også gjøres en god del tiltak på råloft med tanke på tømmer og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag på stue i første etasje samt hele 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjeller ble det registrert stedvis råteskader. En bjelke er så skadet at den har mistet sin funksjon. Det registreres betydelig avvik på stue del samt uinnredet loft. På stue ble det målt 35mm avvik på gulv. På kjøkken ble det målt 7mm avvik. I 2 etasje ble det målt et avvik på 80mm fra døråpning til gavlvegg. På stort soverom ble det målt

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Tilbygd del har støpt plate i 1 etasje som er fra ca.2008. Det er luft til vann og vannbåren varme på støpte gulv i 1 etasje.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen stråketiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra 2008. Det er etablert en vedovn på stue og spisestue.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 3 Rom Under Terreng

Det ble etablert kjeller under deler av boligen i ca. 1954. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Årstall: 1954 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det registreres fuktinntrekk i et kjellerhjørne. (taknedløp avsluttet ved bakkenivå med påfølgende fuktbelastning)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1850 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furudører fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2008. Det er tregulv, panelplater på vegger og furu benkeplate.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk er ikke ført ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene ligger åpent i rom med sluk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann/forbruksvann leveres via varmeanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i støpte gulv i 1 etasje

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Selger opplyser at det har vært kontroll av el-anlegg i løpet av de fem siste årene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Etterspør samsvarserklæring.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Det er ukjent alder på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det registreres fuktinntrekk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein på deler av boligen.

Årstall: 1954 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER


Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er oppkomme brønn til alle boenheter. Det er etablert eget brønnhus som er fra 2009/10. Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Septiktank

Det er septiktank med eget renseanlegg (Odin rense anlegg) som deles med tre andre boenheter.

Årstall: 2009

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Stabbur

Byggeår

2012

Kommentar

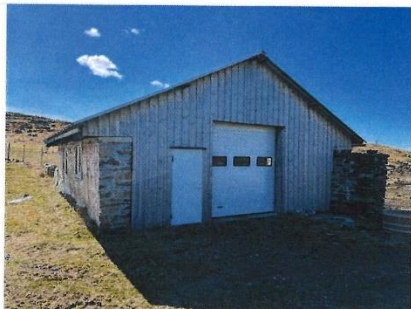
Hentet fra selger.

Standard

Stabburet ble oppgradert i 2012 foruten utvendig kledning som er av eldre dato. Bygget er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Fjøsbygning

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår

1830

Kommentar

Hentet fra selger.

Standard

Det er etablert en fjøsbygning som er fra 1830. Leddport er av nyere dato. Bygget brukes som lagerrom. Bygget er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

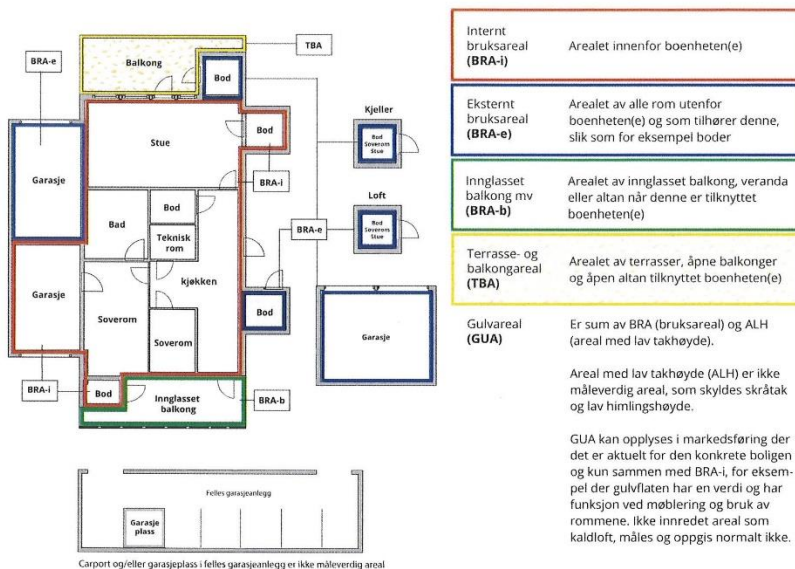
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)				
1 Etasje	76			76			76
2 Etasje	75			75			75
SUM	151						151
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Bad, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2 Etasje	Uinnredet loft, 3 Soverom, Gang/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendige fasader (kledning) og takteking er fra 2020 i følge selger.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)				
1 Etasje		27		27			27
SUM		27					27
SUM BRA	27						

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER


 Norsk takst

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Deler av bygget har kjeller men grunnet lav takhøyde er dette ikke målbart areal.

Fjøsbygning

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		60		60			60
SUM		60					60
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt tegninger.

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Kommentar

Stabbur

Kjeller har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Arne Morten Berg	Takstingeniør
	Per Arne Storø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	87	1		0	251611.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Madsøya 2

Hjemmelshaver

Storø Per Arne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	1991

Madsøya 2, 7168 LYSØYSUNDET
Gnr 87 - Bnr 1
5057 ØRLAND

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER


Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Opplysninger gitt av selger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AS1548>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstiklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer		2808	
Adresse		madsøya2	
Postnummer	7168	Poststed	LYSØYSUNDET
Er det dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei	
Salg ved fullmakt?		☐ Ja ☒ Nei	
Har du kjennskap til eiendommen?		☒ Ja ☐ Nei	
Når kjøpte du boligen?	1991	Hvor lenge har du bodd i boligen?	32år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?		☐ Ja ☒ Nei	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		frende	Polise/avtalenr.
Selger1fornavn	Per Arne	Selger1etternavn	Storø

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

b/n entreprenør

Redegjør for hva som er gjort og når

totalrenovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

gjort etter bygningsforskriftene

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

se tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

se tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

det er utbedret

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

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

Firmanavn

faglært

Redegjør for hva som er gjort og når

renovering

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

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

Firmanavn

faglært

Redegjør for hva som er gjort og når

nytt el-anlegg

12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

godkjent av autorisert elektriker

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

oneco

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

har ikke elbil

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

b/n entreprenør

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

forpakkingskontrakt fram til 2033

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

ingen heftelser

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

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

Hvis ja, beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

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

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

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

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Storø, Per

Signert av

 bankID



Ørland kommune
Plan og forvaltning

Rune Nesset Design
Rune Nesset
Rollveien 203
7120 LEKSVIK

Deres ref.

Vår ref.
24/589 - 9

Dato
09.04.2024

Saksnr.
24/119

Utvalg
Referatsak i Planutvalg

Dispensasjon og tillatelse til tiltak - gnr 87 bnr 1 - Madsøya 2 - Oppføring av naust

Tiltak: Oppføring av naust
Byggested: Gnr/bnr: 87/1 Madsøya 2
Tiltakshaver: Per Arne Storø
Øraveien 25
7168 LYSØYSUNDET

Dokumenter i saken:

Søknad med vedlegg mottatt 02.02.2024 ligger til grunn for behandlingen.

Saksopplysninger:

Søknaden gjelder oppføring av 60 m² BYA stort naust på Madsøya, gnr. 87 bnr. 2. Naustet blir stående inntil eksisterende naust med samme størrelse og utforming. Eksisterende naust har vært felles med eiendommen gnr/bnr. 87/6 som også hatt et leietakerforhold og driftet landbrukseiendommen 87/1. Nå skal leietakerforholdet opphøre og nye drivere av 87/1 har eget behov og dermed ses behovet for delt løsning med separate naust for de to eiendommene. Dette for å få mer ryddig løsning. Det er også behov for mer plass under tak for båt og fiskeutstyr som lagres ute i dag. Tiltakshaver er Per Arne Storø. Rune Nesset Design har bistått med søknaden.

Søknad om dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggeforbudet i 100-metersbeltet. Søknaden begrunnes bl.a. med at byggets plassering ikke er til hinder for annen ferdsel, utendørs lagring av båt og fiskeutstyr kommer inn under tak, ikke behov for terrenginngrep, bygget tilpasses eksisterende naust og har en tradisjonell naustutforming.

Postadresse
Postboks 43
7159 Bjugn

Besøksadresse
Ørland rådhus
Alf Nebbs gate 1
7160 Bjugn

Telefon
+ 47 72 51 40 00

Kontonr
42125921730
Org.nr
921 806 027

E-post
postmottak@orland.kommune.no
Internett
www.orland.kommune.no

Høring

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til eksterne sektormyndigheter samt det lokale landbrukskontoret. Innen høringsfristen er følgende høringsuttalelser mottatt:

- Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Så langt fylkeskommunen kan se vil ikke hensynet bak PBL § 1-8 bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Fylkeskommunen har ikke merknader, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

- Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
Statsforvalteren minner om at jordvernet står sterkt og skal praktiseres strengt. Videre påpeker Statsforvalteren at det er registrert truede fugler på øya. Bygge og anleggsarbeid bør foregå utenom fuglenes hekketid. Statsforvalteren fraråder uten klagevarsel at dispensasjon innvilges.

Planstatus:

Eiendommen er ikke regulert og arealformålet i kommunedelplan for Bjugn kommune er LNFR innenfor 100-metersbeltet mot sjø.

Vurdering:

Søknaden er tilstrekkelig opplyst til å kunne behandles.

Dispensasjonsvurdering:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne.

Pbl. § 1-8, 2. ledd, fastsetter et generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Hensikten med byggeforbudet er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. 100-metersbeltet er et viktig rekreasjonsområde, både fra land- og sjøsiden. Videre er strandområdene viktig leveområde for plante- og dyrearter, og det har ofte særegne landskapsverdier. I hht. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Ørland kommune i sone 2. Her skal byggeforbudet praktiseres strengt. Tiltaket er ikke til hinder for allmennhetens ferdsel i 100-metersbeltet, verken på land- eller sjøsiden. Det vil fortsatt på en lett måte for friluftsfolket å bevege seg forbi naustet både på framsiden og baksiden. Naustet er utformet som et tradisjonelt naust og vil ikke virke privatiserende i området.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det skal særlig tas hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet. Naustet er av beskjeden størrelse og plasseres inntil annet naust slik at det faller naturlig inn i kulturlandskapet og beslaglegger minimalt med areal. Hensynet bak arealformålet LNFR vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt etter en konkret vurdering

Kommunen kan ikke se åpenbare ulemper med at det blir gitt dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og i LNFR. Et fravær av ulemper hjemler ikke en dispensasjon, men fordelene skal være klart større enn ulemperne. Madsøya er veiløst og eneste adkomsten er via båt fra fastlandet. Det er derfor et særlig reelt behov for et naust ved sjøen for å kunne lagre utstyr etc. for å beskytte det mot

det værharde kystklimaet. Etter en totalvurdering har kommunen kommet fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en konkret vurdering.

Naturmiljø

Det er gjort utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase. Det er registrert kystlynghei i området, men ikke der hvor byggetomten ligger. Videre er det registrert noen truede fuglearter slik som vipe på Madsøya. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være god.

Vipe (CR) Vipa er bakkehekkende og det opprinnelige hekkehabitatet for vipe er myr og strandenger, men vipa er i dag den vadefuglarten som er sterkets knyttet til jordbrukslandskapet (Stokke et al., 2021a). Følgelig kan vipas bestandsnedgang de siste tiårene knyttet til intensivering av jordbruksdriften (Silva-Monteiro et al., 2021). Predasjon fra stedegne arter som kråkefugler og rev, økt bruk av giftstoffer og mer effektiv jordbruksdrift trekkes fram som mulige grunner til reduksjon av vipebestanden (Pedersen, 2020). Vipe er særlig sensitiv for ferdsel og forstyrrelser ved reirplasser (Hågen et al., 2019). Anbefalte hensynssoner for vipe er 500 meter i hht. Multiconsults sammenfatning av anbefalte hensynssoner for sårbare arter av fugl (2018) som minimumsavstand angitt for den mest alvorlige forstyrrelseskategorien («Helikopter/drone/sprengning»).

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for tiltaket.

Kildehenvisninger

Hågen, D., Eide, N. E., Evju, M., Gundersen, V., Stokke, B., Vistad, O. I., Rød-Eriksen, L., Olsen, S. L. & Fangel, K. (2019). Håndbok. Sårbarhetsvurdering av ferdselslokaliteter i verneområder, for vegetasjon og dyreliv. NINA Temahefte 73. Norsk institutt for naturforskning.

<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1352/m1352.pdf>

Multiconsult. (2018). Anbefalte hensynssoner for sårbare arter av fugl. 10202416-RIM-RAP-0001 Hentet fra <https://www.multiconsult.no/assets/Notat-06-04-2018.pdf>

Pedersen, C. (2020). Fugler i jordbrukslandskapet: Bestandsutvikling og utbredelse. Perioden 2000- 2017. NIBIO Rapport 6(40). https://nibio.brage.unit.no/nibio-mlui/bitstream/handle/11250/2646864/NIBIO_RAPPORT_2020_6_40.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Silva-Monteiro, M., Pehlak, H., Fokker, C., Kingma, D. & Kleijn, D. (2021). Habitats supporting wader communities in Europe and relations between agricultural land use breeding densities: A review. Global Ecology and Conservation 28. Artikkel e01657.

<https://doi.org/10.1016/j.gecco.2021.e01657>

Stokke, B. G., Dale, S., Jacobsen, K.-O., Lislevand, T., Solvang, R. og Strøm, H. (24.11.2021a). Fugler: Vurdering av vipe Vanellus vanellus for Norge. Rødlista for arter 2021.

Artsdatabanken. <https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/13178>

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling. Det er ifølge søknaden ikke levert merknader.

Plassering av tiltaket

Tiltaket kommer ikke i konflikt med offentlige vann- og avløpsledninger.

Tiltaket viser god tilpassing til terrenget og omkringliggende områder.

Sikkerhet mot fare

Tomta ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire jf. NVE Temakart. Det vil i forbindelse med oppføring av naustet ikke være behov for terrengarbeider. Et naust er et lett og lite bygg som ikke vil belaste grunnen særlig mye. Risikoen for skred er liten. Det skal ikke være personopphold i bygget og konsekvensene er lave.

Adkomst

Madsøya har ikke fastlandsforbindelse. Tiltaket medfører ikke endret adkomst til eiendommen.

Vann og avløp

Det skal ikke legges vann inn i naustet.

Kulturminner

Det er foretatt utsjekk i Askeladden uten funn. Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Visuelle kvaliteter, pbl. § 29-2

Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Vedtak:

Ørland kommune gir dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet LNFR for oppføring av naust på eiendommen gnr. 87 bnr. 1. Dispensasjonen er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF ikke settes vesentlig til side og fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

Ørland kommune gir tillatelse til oppføring av naust på eiendommen gnr. 87 bnr. 1 som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-4.

Forutsetninger iht. lovverket

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
2. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
3. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.
4. Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
5. Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
6. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl. §21-10.

Toleranse for avvik:

Statens kartverk sin fagstandard «[Plassering og beliggenhetskontroll](#), Tillegg B, Toleranser» skal legges til grunn når det gjelder toleransegrenser for plassering av tiltak i situasjonsplan og i marka. Tiltaket ligger i et område som vurderes som områdetype 2/ Tettbygd/ utbyggingsområde.

Merknad:

Krav om behandlingsgebyr blir sendt ut etter at saken er behandlet.
Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Dispensasjonsgebyr	Dispensasjon 100-metersbeltet	10200	1	10200	Per Arne Storø
Dispensasjonsgebyr	LNFR (50 % reduksjon av opprinnelig 10.200,- ved flere dispensasjoner i samme sak)	5100	1	5100	Per Arne Storø
Byggesaksgebyr	Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	5100	1	5100	Per Arne Storø
Dispensasjonsgebyr	Høring eksterne sektormyndigheter	5100	1	5100	Per Arne Storø

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Svein Erik Morseth
byggesaksbehandler

Kopi til

Per Arne Storø Øraveien 25 7168 LYSØYSUNDET



Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

2019 – 2031

-jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11

Vedlegg 2

Dato:	23.01.2019
Revidert:	21.02.2019
Revidert etter høringen:	26.08.2019
Vedtatt:	05.09.2019
Revidert etter sluttbehandlingen:	05.09.2019

Innhold

Innledning	1
Bestemmelsenes virkeområde	1
§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer	1
Fellesbestemmelser	3
§ 2 Plankrav	3
§ 3 Grønne verdier	4
§ 4 Kulturhistoriske verdier	4
§ 5 Strandsonen	5
§ 6 Rekkefølgekrav	6
§ 7 Utbyggingsavtaler	7
§ 8 Jordlova	7
Bebyggelse og anlegg	8
§ 9-1 Tilpassing til eksisterende bebyggelse	8
§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø	8
§ 9-3 Grøntareal	10
§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann	11
§ 9-5 Lek og utomhusopphold	11
§ 9-6 Parkering	13
§ 9-7 Byggegrenser	14
§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging	15
§ 9-9 Grad av utnytting	20
§ 9-10 Garasjer	21
§ 9-11 Plassering i høyde og plan	21
§ 9-12 Universell utforming	22
§ 9-13 Støy	22
§ 9-14 Høyspent	23
Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift	24
§ 10-1 LNFR-område	24
§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område	26
§ 10-3 Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i LNFR-område	27
§ 10-4 Massedeponi og annen vesentlig terrengheving	27
§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng	28
Sjø og vassdrag	29
§ 11-1 Kystverket	29

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	30
Hensynssoner for fare, sikring og støy	32
§ 12-1 Ras og skred	32
§ 12-2 Høyspent	33
§ 12-3 Skytebaner	33
§ 12-4 Damanlegg	33
§ 12-5 Flomsoner	33
§ 12-6 Støy	34
§ 12-7 Forsvaret	34
§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann	34
§ 13 Gjennomføringssoner	35
§ 14 Sone H720_10 Bjugn fjorden	35
Andre retningslinjer for saksbehandling	36
Vedlegg	39

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av en planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, konsekvensutredning og ROS-analyse. Bestemmelsene og plankartet har juridisk virkning og avklarer krav til arealbruken i kommunen for bruk i planprosesser, og ved vurdering av byggesak.

Planbeskrivelsen kan bidra til bedre forståelse av plankart og bestemmelser. Retningslinjene gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes ved plansak- og byggesaksbehandling.

Bestemmelsene er i dette dokumentet plassert i grå tekstbokser, og er på den måten adskilt fra retningslinjene.

Bestemmelsenes virkeområde

§ 1 Kommuneplanens forhold til eksisterende planer

Tidligere godkjente reguleringsplaner, bebyggelsesplaner inkl. godkjente strandplaner og disposisjonsplaner, skal fortsatt legges til grunn for kommunens byggesaksbehandling. Ved motstrid mellom tidligere vedtatte planer og kommuneplanen, skal kommuneplanens bestemmelser vike, så lenge annet ikke er bestemt her i bestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran vedtatte reguleringsplaner, der nye hensynssoner er lagt til etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

For noen få områder gis kommuneplanens arealdel forrang. Dette gjelder:

Plan:	Endring:
Del av reguleringsplan for Lysøy gård, plan- id. nr. 16270048, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B6, B20 og B21.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B6, B20 og B21. Hele arealet B6, B20 og B21 må reguleres før utbygging.
Del av reguleringsplan for Stuanes, plan-id. nr. 16270096, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B5.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B5. Hele areal B5 må reguleres på nytt før utbygging.
Del av reguleringsplan for Tussegrend-Storkammen, plan-id. nr. 16270103, i kommuneplanens arealdel merket som område for boligbygging B10.	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan og boligområde B10. Hele areal B10 må reguleres på nytt før utbygging.

Reguleringsplan for Myrmo, plan-id: 16270124	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Myrmo og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
Reguleringsplan for Bekkfare, plan-id 16270131	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Bekkfare og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
Reguleringsplan for Trettvika industriområde, plan-id 16270068	Det er motstrid mellom arealformål i gjeldende reguleringsplan for Trettvika og plankartet i kommuneplanens arealdel. Området må reguleres på nytt før utbygging.
«Disposisjonsplan for Varghiet, gnr. 38, bnr. 8, gnr. 41, bnr. 2, 3, 30 og 31 i Bjugn kommune» godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 29.07.1975	Ved motstrid skal disposisjonsplanen vike.
«Disposisjonsplan for del av Varghifjellet gnr. 41, bnr. 75 m/fl. i Bjugn kommune» godkjent av Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 27.11.1980	Ved motstrid skal disposisjonsplanen vike

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter kan det søkes om dispensasjon, jf. pbl. kapittel 19 fra arealformålet. Slik søknad må være skriftlig, konkret, begrunnet og underskrevet. Slik søknad vil bli gjenstand for en krevende saksbehandling, der høringsrutinene ofte vil ta noe tid. Utgifter til behandling av dispensasjonssøknader betales av tiltakshaver/søker, i henhold til vårt gebyrregulativ.

Dersom det i planperioden oppstår ønske om tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter - og dette tiltaket ikke er enkeltstående, eller der enkeltstående tiltak kan få vesentlig betydning for miljø og samfunn - kan kommunen vurdere om områderegulering jf. pbl. § 12-2 kan være aktuelt.

Fellesbestemmelser

§ 2 Plankrav

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jf. plan- og bygningslovens § 1-6. Arealplanleggingen skal bidra til å fremme god folkehelse.

Mindre tiltak unntas fra plankravet og tillates etter ordinær byggesaksbehandling, dersom tiltakene er i tråd med arealformål og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

For tiltak unntatt fra søknadsplikt jf. plan- og bygningsloven § 20-5, 20-6, 20-7 og 20-8 er det ikke nødvendig med reguleringsplan.

Virkemidler for å fremme god folkehelse kan *blant annet* være universell utforming, miljøfaktorer som støy og luftkvalitet, solforhold, samt tilgang til grøntområder og sosiale møteplasser.

Første ledd favner alle arealformål jf. plan- og bygningsloven § 11-7, med unntak av LNFR og grønnstruktur.

Unntaket i 2. ledd forutsetter en konkret vurdering av tiltakets størrelse og konsekvens. Tiltak på og ved eksisterende bygninger vil regelmessig bli vurdert å komme inn under denne praktisk viktige bestemmelsen.

Unntaket i 3. ledd vil gjelde blant annet mindre tiltak på bebygd eiendom og tiltak som er underlagt konsesjonsbehandling dersom alle relevante sider av tiltaket er vurdert av konsesjonsmyndigheten samt militære anlegg som er erklært hemmelige.

Søknad om tillatelse til tiltak for utbygging uten at plankravet er oppfylt, vil bli møtt med en streng vurdering jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Søknad om dispensasjon fra plankravet vil bli underlagt en særlig streng vurdering der det ved tiltaket oppstår en gruppehusbebyggelse på fem hus eller mer.

Departementet kan jf. pbl. § 6-4 tredje ledd vedta at endelig konsesjon til kraftproduksjon etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven uten videre skal ha virkning som statlig arealplan. Slikt vedtak ble fattet for Storheia vindkraftverk i 2013.

§ 3 Grønne verdier

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring og ferskvannsforekomster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grønn kantsone bør minimum være 10 meter innenfor byggeområder og 50 meter innenfor LNFR-områder.

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.

§ 4 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.

Kommunen har ikke full oversikt over hvor synlige og skjulte kulturminner finnes. Dette gjør at den enkelte reguleringsplan må sendes til fylkeskommunen som høringsinnstans for behandling og uttalelse. Reguleringsplan med utbyggingsområde i sjø må sendes til NTNU Vitenskapsmuseet, dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom reguleringsplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeider.

§ 5 Strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det i henhold til pbl. § 1-8 forbudt med tiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan, eller av kommuneplanens arealdel.

Langs sjøen er det delvis fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom denne byggegrensen og sjøen gjelder samme bygge- og deleforbud som i plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd.

Ved detaljregulering av byggeområder ved sjø og vassdrag skal byggegrense mot sjø/vassdrag konkret vurderes. Ved vurderingen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap om andre allmenne interesser.

Der reguleringsplan er vedtatt uten at det er konkret vedtatt en byggegrense mot sjø, går byggegrense mot sjø i arealformålsgrensen for det enkelte utbyggingsområdet. Dette leddet gjelder ikke for følgende reguleringsplaner:

16270078 Berget Hytteområdet, 16270072 Dybfestvåg havn, 16270039 Karlestrand gård, 16270094 Leikvang hytteområdet, 16270055 Mølnargården, 16270022 Tønnevikkan, 16270009 Valsneset, 16270118 Vågan.

Mindre byggetiltak for å fremme friluftslivet kan likevel tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen og kantsonen ved vann og vassdrag blir ivaretatt.

Tiltak på landområder inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering, før søknad leveres kommunen.

Det generelle byggeforbudet jf. pbl. § 1-8 i 100- metersbeltet mot sjøen er i store deler av kommunen erstattet av inntegnet byggegrense med samme avstand til sjøen. Dette har først og fremst pedagogisk betydning – ved at linjen her vil minne den enkelte på hvor «grensen» går. Der det er inntegnet byggegrense ved sjø som er nærmere strandlinja enn 100 meter, eller byggegrense mot vann og vassdrag, har byggegrensen selvstendig juridisk betydning.

Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan for eksempel være benker og bord, gapahuk med bålplass, badeflate m.v. Disse må i tilfelle være åpne for alle, og omsøkes på vanlig måte.

Forvaltningspraksis tilsier at det skal svært lite til før tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 er oppfylt i 100-metersbeltet mot sjø.

Vi har utarbeidet et temanotat for strandsoneforvaltning med et arbeidskart, der vi har registrert og vurdert vår kystlinje. I dette kartet har vi søkt å samle opplysninger og synliggjøre hvor mye av strandsona som er bebygd, og vurdert hvilke hensyn som eventuelt gjør seg gjeldende ved fremtidig arealplanlegging og utbygging. Dette kartet vil regelmessig bli brukt som kunnskapsgrunnlag ved planarbeid og ved byggesaksbehandling. Som det fremkommer av strandsonenotatet, se planvedlegg

nr. 5, har vi vurdert vår strandsone konkret i forhold til Statlige planretningslinjer (for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø).

I arbeidskartet og det tilhørende temanotatet er det skilt mellom grønt, gult og rødt forvaltningsnivå:

Grønt forvaltningsnivå: Tiltak akseptabelt

Gult forvaltningsnivå: Tiltak mulig

Rødt forvaltningsnivå: Restriktiv til tiltak, streng håndhevelse.

§ 6 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 § 7.

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 m.v. 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 effektive hinder for igangsetting. Krav til teknisk infrastruktur vil regelmessig danne utgangspunkt for forhandlinger om utbyggingsavtale.

§ 7 Utbyggingsavtaler

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale om fordeling av kostnader og ansvar for nødvendig infrastruktur før søknad om byggetillatelse kan behandles. 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.

Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler ble vedtatt i 2013, se vedlegg nr. 5. Forhandlinger om, og inngåelse av, utbyggingsavtaler er strengt regelbundet, og medfører betydelige kostnader blant annet til publisering. Departementet har utarbeidet en veileder som vil bli benyttet ved forhandlinger om utbyggingsavtaler: http://www.regjeringen.no/Upload/KRD/Vedlegg/BOBY/Utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf

Dersom kommunen på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplanen ønsker å forhandle med utbygger om planens oppfyllelse, og dette er knyttet til kommunens vurdering av søknad om tiltak, må forhandlinger og avtaleslutning følge de materielle og formelle krav som stilles til utbyggingsavtaler. Utbygger kan i unntakstilfelle tilbys innbetaling til fond, til avsetning til fremtidig oppfyllelse av rekkefølgekrav. Dette bør kun tilbys dersom realisering av alle krav fremstår som urimelig tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen må øremerke slike innbetalinger slik at pengene ikke kan benyttes til andre tiltak.

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

§ 8 Jordlova

Jordlova gjelder også for de landbruksarealer som i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan 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.

Først må arealet reguleres, så omdisponeres ved utbygging. Dersom det gis dispensasjon fra plankravet i § 2 for konkret utbygging, må tiltaket også vurderes jf. jordlova §§ 9 og 12.

Bebyggelse og anlegg

§ 9-1 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.

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. Det siste alternativet er mer utfordrende for den som prosjekterer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

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.

§ 9-2 Vern av kulturminne og kulturmiljø

Tiltak ved, i, på, eller nær verneverdig kulturminne eller kulturmiljø, skal ha en utforming som sikrer at tiltaket ikke truer de iboende særlige kvaliteter i kulturminne/kulturmiljø.

Hensynssone H570 1

Av plankartet fremkommer det en hensynssone for kulturminner ved Bjugn kirke. I denne sonen er det eksisterende enkeltbygninger og bygningsmiljø med verneverdi, som vil bli vurdert ved ethvert nytt tiltak. Ved byggesaksbehandling vil det bli vektlagt at kulturminnene som enkeltobjekter og del av kulturmiljø bør vedlikeholdes, istandsettes og i størst mulig grad bevares. Nye byggetiltak i hensynssonen bør forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært *underordnes* kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet bør vektlegges, dette er særlig viktig i forhold til Bjugn kirke fordi kirkes særstilling som landemerke, både for vegfarende og sjøfarende, bør opprettholdes.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor området, vil det regelmessig bli bedt om at søknaden beskriver hvordan omsøkt tiltak vil virke inn på kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Hensynssone H570 2

Av plankartet fremkommer det en hensynssone for kulturminner ved Hegvik kirke. Hegvik kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer

bør fasadeuttrykk og konstruksjoner bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling bør så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materiale som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten jf. rundskriv T-3/2000(kirkerundskrivet). I spredt bebygde områder er det ikke tillatt med bebyggelse nærmere kirken enn 60 meter, uten tillatelse fra departementet (biskopen) jf. kirkeloven § 21 femte ledd. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Meldeplikt

Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen. Ved planarbeid og byggesaksbehandling vil oppdatert datasett med kulturminner fra den nasjonale kulturminnebase Askeladden <http://www.kulturminnesok.no/> være en viktig del av kommunens beslutningsgrunnlag, for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas. På bakgrunn av usikkerhet knyttet til hvor synlige og usynlige kulturminner finnes er det særlig viktig at alle planforslag sendes Trøndelag Fylkeskommune og Sametinget, første gang ved planoppstart.

Forbud mot inngrep

Vi minner om forbudet mot inngrep i og ved de kulturminner som er automatisk fredet jf. kulturminneloven § 4. Dette forbudet skal ivaretas med særlig aktsomhet ved all saksbehandling. Tiltak i/ved kulturminner som er fredet ved vedtak eller automatisk fredet, kan ikke tillates uten tillatelse fra kulturmyndigheten. Dersom det først viser seg mens arbeidet er i gang at tiltaket vil virke inn på et fredet kulturminne, må arbeidet straks stanses og melding sendes til kulturminnemyndigheten, med kopi til kommunen som byggesaksmyndighet.

Høring og vurdering

Kulturminneloven § 25 andre ledd forutsetter at alle søknader om tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850 skal oversendes fylkeskommunen for vurdering. I praksis betyr dette at de fleste tiltak knyttet til bygninger fra 1850, eller tidligere, må sendes over. Dersom byggverket kan være noe yngre, men datering er usikker, skal også disse søknadene sendes over for vurdering. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes fylkeskommunen, dersom de har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring. Fylkeskommunen kan klage på slike vedtak med hjemmel i pbl. § 1-9 3. ledd.

Også for byggverk som sikkert er oppført etter 1850 skal saksbehandler vurdere byggverkets verneverdi. I den grad kommunen har behov for rådgivning knyttet til

saksbehandling for slike bygg, kan også slike saker oversendes til fylkeskommunen med anmodning om hjelp til vurdering av antikvariske/kulturhistoriske verdier.

Kommunen vil i sin saksbehandling verdsette fylkeskommunens vurdering av det enkelte tiltak, men vektning av verneverdi opp mot andre interesser skal avgjøres av kommunen.

Enkeltbygg, eller områder, som vurderes som verneverdig kan i reguleringsplan avsettes til formål bevaring. Bestemmelser i reguleringsplan bør i størst mulig grad utformes slik at de får en klart avgrenset juridisk betydning og konsekvens for bygget og dets eier.

Ved byggesaksbehandling er det særlig viktig at eldre bygninger og anlegg blir godt dokumentert før igangsetting av riving eller omfattende ombygging, tilbygg eller påbygg. Plantegninger og fotografier vil regelmessig etterspørres av alle fasader og av interiøret i alle rom.

§ 9-3 Grøntareal

Ved all utbygging skal minimum 10 % av tomtearealet opparbeides som grønntareal. Dette gjelder ikke tiltak på areal satt av til naust- og industriområde.

Dette er en regel det sjelden vil være vanskelig å oppfylle. Regelen er først og fremst motivert ut fra et ønske om pene uteområder der arealet er satt av til ulike næringsformål. Spesielt ved forretninger og kontorer er det viktig for inntrykket man får av området dersom enkelte grønne rabatter blir etablert.

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og utomhusopphold regelmessig tilfredsstillende også denne bestemmelsen.

§ 9-4 Havnivåstigning, flomveger, bekker og overvann

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote NN 2000 +3,0 meter. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

Naturlige flomveger skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov for det skal det settes av areal til nye flomveger.

Bekker skal i størst mulig grad bevares og/eller tilbakeføres til tidligere naturlig tilstand.

Ved utbygging skal overvann håndteres lokalt innen egen eiendom eller innen planområdet. Ved reguleringsplan skal det foreligge VA-plan som også omfatter håndtering av overvann.

Første ledd er tatt med på grunn av forventet havnivåstigning som følge av klimaendringer.

Tredje ledd forutsetter en vurdering av hva naturtilstanden er, og er ikke til hinder for endring dersom endringen vurderes som god etter en samlet vurdering.

Fjerde ledd er ikke til hinder for at overvann ledes bort, for eksempel til infiltrering eller sjøutslipp.

§ 9-5 Lek og utomhusopphold

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet.

Områder for lek og utomhusopphold 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/smälere areal kan likevel regnes med dersom det kan dokumenteres at arealet nettopp på grunn av sin beskaffenhet er særlig egnet til lek.

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

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

I alle områder for boligbebyggelse skal det pr. boenhet avsettes minimum 25 m² til fellesareal for lek. Samlet areal for utomhusopphold må minimum være 50 m² pr. boenhet For planlegging av lekeplasser se: Rikspolitiske retningslinjer for å styrke

barn og unges interesser i planleggingen.

<http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Rundskriv/T-2-08.pdf>

Minste uteoppholdsareal (MUA) blir ved denne regelen 50m² pr. boenhet jf Teknisk forskrift (TEK17) § 5-6.

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 utomhusopphold. 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.

Minimumsareal for felles lek kan i særlige tilfeller fravikes, dette avklares fortrinnsvis ved planarbeid. Dette kan blant annet vurderes der tiltakseiendommens beboere kan benytte offentlig lekeplass i nærområdet, for eksempel på skoler og barnehager.

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 ferdigstillelse av lekeplass må være godt begrunnet, og den må ledsages av en forpliktende fremdriftsplan for ferdigstillelse. Slik søknad vil bli møtt med en streng vurdering, og det vil regelmessig bli krevd bankgaranti eller tilsvarende sikkerhet for ferdigstillelse.

Det vil som en del av planarbeid bli krevd bestemmelser om fremtidig eierskap til de areal som er avsatt til fellesareal for lek og utomhusopphold.

Areal på altan, takterrasser eller lignende kan regelmessig aksepteres som fullverdig for utomhusopphold. Dette forutsetter at arealet ikke er overbygd, og at en grundig planfaglig vurdering ligger til grunn for konkrete bestemmelser om dette i vedtatt reguleringsplan. Vi legger til grunn av slikt areal kun kan erstatte deler av MUA.

§ 9-6 Parkering

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

1 Boligenhet	> 90 m ²	2 plasser
1 Boligenhet	< 90 m ²	1,5 plasser
1 Boligenhet	< 50 m ²	1,0 plass
Forretning/kontor	Pr. 50 m ² bruksareal	1,0 plass
Industri/lager/ annen næring	Pr. 100 m ² bruksareal	1,0 plass

Boligenhet er alle typer selvstendige boliger, også fritidsboliger.

Ved kjøpesenter og forretning skal maksimum 35 % av tomtearealet benyttes til bakkeparkering. Ved kontorbebyggelse skal maksimum 25 % av tomtearealet nyttes til bakkeparkering. Denne bestemmelsen kan fravikes der at det blir urimelig teknisk utfordrende/kostnadskrevende å etablere innendørsparkering.

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

Denne bestemmelsen utfyller også eldre reguleringsplaner der det ikke er vedtatt konkrete krav om parkering.

Ved større utbygginger i sentrumsområder må parkeringsbehovet utredes særskilt, da det her vil være særlig nærliggende å kreve felles plan for parkering. Som et alternativ til opparbeidelse av parkering på egen grunn, kan det enkelte steder være hensiktsmessig å se på muligheten for frikjøp av plasser. Frikjøp avtales eventuelt med kommunen i utbyggingsavtale. Kjøpesum skal settes i øremerket fond.

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

Der ustabil grunn, grunnvannsspeil eller andre utfordringer på tomte medfører at innendørsparkering blir teknisk utfordrende og/eller urimelig kostnadskrevende kan økt grad av bakkeparkering aksepteres, dette bør avklares i

detaljreguleringsplan gjennom en konkret vurdering av parkeringsbehov, muligheter for å få til innendørsparkering og muligheter for parkering i nabolaget.

§ 9-7 Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres i henhold til byggegrensene som er vist i plankartet.

Der det ikke er vist byggegrense i kartet til kommuneplanens arealdel, eller i gjeldende reguleringsplan, fremkommer byggegrense mot offentlig veg av veglovas bestemmelser.

Byggegrense mot fellesledninger for vann og avløp er 3 meter.

Langs Oldenvassdraget er det fastsatt egne byggegrenser som fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og vassdraget er det forbudt å føre opp spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse. Det skal heller ikke bygges driftsbygninger, mikro- og minikraftverk eller foretas masseuttak mellom byggegrensen og vassdraget.

Avstand måles jf. TEK § 6-3.

Den generelle byggegrense mot riks- og fylkesveier er 50 meter fra senterlinje vei, og byggegrense mot kommunal vei er 15 meter fra senterlinje vei, jf. veglova § 29 andre ledd første og andre punktum. Den som ønsker å bygge nærmere vegen enn dette, må søke om dispensasjon til vegmyndigheten. For fylkesveger og riksveger sendes søknaden til Statens vegvesen.

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. Regelen er motivert av et ønske om at ledningsbrudd ikke skal medføre store skader, samt å legge til rette for bruk av liten gravemaskin for å komme til et eventuelt ledningsbrudd. Ved prosjektering av eneboliger bør det planlegges med tilstrekkelig avstand til egen ledning, men disse ledningene kommer ikke inn under denne regelen.

Det er vedtatt en særlig byggegrense mot Oldenvassdraget fordi dette vassdraget inngår i verneplan for vassdrag II og er gitt varig vern.

§ 9-8 Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

I alle utbyggingsområder skal arealøkonomi vektlegges i planleggingen, slik at maksimalt arealforbruk pr. enhet i tabellen under ivaretas. Boligenhet omfatter alle typer boliger, også fritidsboliger.

Bestemmelser om arealbruk i denne paragrafen er bruttotall. At arealutnyttelsen beregnes i forhold til bruttoareal betyr at også areal til vei, anlegg for felles renovasjon, grøntarealer, lekeplasser osv. skal regnes med. Det areal som ikke kan bebygges fordi det er satt av til overordnet grønnstruktur, eller ikke kan bebygges fordi arealet blir avsatt for å sikre vern om kulturminner, skal ikke tas med ved beregning av arealeffektivitet. Hvilke areal som ikke skal omdisponeres/tas med i beregningsgrunnlaget vil avklares i reguleringsprosessen, se § 3 om grønne verdier, § 4 om kulturhistoriske verdier og § 5 om strandsonen.

Uselvstendig boenhet skal ikke medregnes når arealøkonomien skal vurderes.

Område	Forutsetninger
B1 Nessavarden	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet, dvs. minimum 0,714 boenheter pr. daa. Her er det en gravrøys som er automatisk fredet jfr. Kulturminneloven. Det kan ikke bygges på eller ved haugen. Hensynssone for gravhaugen må utformes i samarbeid med fylkesantikvaren i forbindelse med planarbeidet. Mønehøyde for tiltakene rundt må begrenses slik at utsikten fra haugen bevares. Det er kystlynghei og andre naturmangfoldverdier i området, disse kan føre til at areal som kan bebygges blir redusert. Dette må avgjøres gjennom planprosessen.
B2 Ervika	Maksimalt arealforbruk er 1,0 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 1,0 boenheter pr. daa.
B3 Ervika	
B4 Sæter	Maksimalt arealforbruk er 0,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 2,5 boenheter pr. daa. Det skal reguleres og bygges med universell utforming. Dette gjelder både bygninger, anlegg og utomhusområder. Det må reguleres og etableres gode gangtraséer som er universelt utformet.

Område	Forutsetninger
B5 Stuanes	Maksimalt arealforbruk er 1,2 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 0,83 boenheter pr. daa. Planoppstart for detaljplan for området kan ikke varsles før Statens vegvesen har avklart fremtidig veitrase for FFV710. planoppstart for detaljplan kan ikke varsles før gang og sykkelvei frem til Botngård er regulert. Parallell regulering av gang- og sykkelvei og utbyggingsområde kan aksepteres etter konkret vurdering av hensiktsmessig avgrensning av planområde. Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei til Botngård er bygd.
B11 Skavdalen	Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei til Botngård er bygd. I planarbeidet må det sikres at ingen tomter, atkomstveg eller andre tiltak plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter.
B12 Vasskogen	Gatelys og trekkør for fiber langs Vasskogveien (F6354) til krysset med Fv710 Botngård må være på plass før området kan bygges ut
B13 Brekkvatnet	Gatelys og trekkør for fiber langs Vasskogveien (F6354) til krysset med Fv710 Botngård må være på plass før området kan bygges ut
B14 Bekkfaret	Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/kjedede eneboliger). Maksimalt arealforbruk er 0,5 daa bruttoareal pr. boligenhet. Utnyttelsesgraden skal oppfylles i hver utbyggingstrinn. Området utbygges fra sør/vest til øst, dvs. slik at det blir sammenhengende bebyggelse fra eksisterende bebyggelse. Dette vedtas som rekkefølgebestemmelse også i reguleringsplan. Matjordlaget skal tas av, tas vare på og brukes til landbruksformål/jordforbedring i nærområdet.

Område	Forutsetninger
B18 Skifte	Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei langs Jøssundveien, FV 721 fra avkjørsel til boligfeltet til avkjørselen til Vallersund oppvekstsenter er bygd.
B19 Vallersund	Området kan ikke bygges ut før gang- og sykkelvei langs Jøssundveien, FV 721 fra avkjørsel til boligfeltet til avkjørselen til Vallersund oppvekstsenter er bygd
Øvrige utbyggingsområder for bolig	Maksimalt arealforbruk er 1,4 daa bruttoareal pr. boligenhet. Dette betyr at det minimum blir 0,714 boenheter pr. daa.
ABA1 Lysøysund	Sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering
ABA2 Lysøysund	
ABA3 Sandnesvågen	
ABA5 Steinvikbukta	
ABA6 Sørвика	Framtidig sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer og småbåthavn.
ABA7 Strømsvika	Framtidig sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering.
ABA8 Oldbukta	Sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering.
ABA9 Storheia	Tiltak for å bygge og drive Storheia vindkraftverk er unntatt fra plankrav og søknadsplikt jf. saksbehandlingsforskriften § 4-3 første ledd bokstav d), forutsatt at alle sider ved tiltakene er vurdert av konsesjonsmyndigheten, se https://www.nve.no/konsesjonssaker/konsesjonssak?id=43&type=A-1,A-6 Tradisjonell bruk av området tillates så langt det ikke er til ulempe for virksomhet i henhold til konsesjonen.

Område	Forutsetninger
F2 Olsvika	Naustområde for fritidsbebyggelsen.
KBA1 Steinvik	Fritidsboliger i kombinasjon med turist og fritidsformål. Mellom byggegrense i delplan og normal 100-metersbeltet mot sjø, kan det etableres utleieenheter og andre tiltak til turistformål – her tillates ikke private fritidsboliger. Konkret avgrensning mellom formålene fritidsboliger/fritidsformål og turistformål avgjøres ellers ved regulering.
KBA2 Dybfest	
KBA3 Oksvoll	Næringsformål i kombinasjon med turist og fritidsformål. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering.
N1 Botngårdsmyran	Detaljhandel tillates ikke. Området må reguleres før utbygging. Ved dette planarbeidet må også «Industriområde I-2» (1980) planid. 16270014 samt tilliggende areal der det er gitt dispensasjoner til næringsformål inngå. Dette vilkåret for planavgrensning bortfaller, dersom disse arealene blir regulert/regulert på nytt før planoppstart for N1 Botngårdsmyran. Det må vedtas rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen for arealet N1 der det fremkommer at utbygging ikke kan igangsettes før 75 % sammenhengende næringsareal på motsatt side av fylkesvegen er utbygd eller på annen måte er disponert til næringsformål.

Område	Forutsetninger
N6 Reitan	Detaljhandel tillates ikke. Området må reguleres før utbygging. Ved dette planarbeidet må planområdet også omfatte det areal som er omfattet av reguleringsplanen for Reitan Næringspark plan-id: 16270126. Av planbestemmelsene må det fremkomme konkrete rekkefølgebestemmelser som sikrer at utbygging ikke kan igangsettes på N6 før boligen som ligger i planområdet blir bruksendret i overenstemmelse med arealformålet eller revet.

Der det er satt av areal til utbygging mindre enn 100 meter fra sjøen er det særlig viktig at det blir vedtatt reguleringsplan før området blir utbygd. I disse områdene er det mange kryssende hensyn som skal ivaretas, og dette gjøres best ved helhetlig planlegging. Planområder vil kunne bli utvidet noe slik at også arealer i sjø blir en del av den reguleringsplanen som skal utarbeides – for å sikre vern av spesielle sjøområder.

§ 9-9 Grad av utnytting

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse	Maksimum BYA 30 %
Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse	Maksimum BYA 40 %
Fritidsboligbebyggelse – Frittliggende	Maksimum BYA 20 %
Fritidsbebyggelse - Konsentrert	Maksimum BYA 30 %
Terrassehus, blokker o.l.	Maksimum BYA 50 %
Nærings/forretningsbebyggelse	Minimum BYA 50 %

Bolig - frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger med inntil to sekundærleiligheter og tomannsboliger med to likeverdige leiligheter. En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet som har alle nødvendige boligfunksjoner i samme bygningskropp som eneboligen. Sekundærleilighetene sitt samlede bruksareal kan ikke overstige 50% av boligens samlede bruksareal.

Bolig - konsentrert småhusbebyggelse er tre- og firemannsboliger, sammenkjedede eneboliger og rekkehus.

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

Dette er nettotall. Det vil si at det kun er tomte som er grunnlaget for beregning av utnyttelsesgrad. Bakkeparkering inngår i grad av utnytting, se TEK §§ 5-2, 5-3 og 5-7 for beregning.

§ 9-10 Garasjer

Alle bestemmelser om maksimal størrelse på boliggarasjer/uthus i eldre reguleringsplaner bortfaller. Dette gjelder for alle områder regulert for boliger frittliggende småhusbebyggelse og boliger konsentrert småhusbebyggelse.

Boliggarasjer/uthus må likevel framstå som underordnet boligen, og de kan ikke være høyere enn boligen eller ha et samlet bebygd areal som overstiger boligens bebygde areal.

Der det er en konkret bestemmelse i planen som tillater plassering av garasje/uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, bortfaller denne bestemmelsen for garasjer større enn den aktuelle planen fastsetter.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for areal regulert til fritidsbebyggelse.

Den som ønsker å bygge en større garasje med hjemmel i denne bestemmelsen må forholde seg til plan- og bygningslovens regler om plassering. Kommunen *kan* etter en konkret vurdering jf. pbl. § 29-4 tredje ledd godkjenne plassering nærmere enn 4 meter for garasjer under 50 m². Garasjer som er større enn 50 m² *kan ikke* godkjennes uten konkret nabosamtykke eller dispensasjon fra firemetersregelen.

§ 9-11 Plassering i høyde og plan

Bygninger og anlegg skal prosjekteres med respekt for eksisterende terreng. Tiltak skal dersom det er mulig prosjekteres og plasseres uten betydelige endringer i eksisterende topografi.

All bebyggelse bør tilpasses eksisterende landskap, og bør ikke medføre at ferdig planert terreng avviker mer enn 1,5 meter fra opprinnelig terrengnivå. Dette må i den enkelte byggesøknad dokumenteres ved situasjonsplan, terrengsnitt og tverrsnitt som viser nivå på eksisterende og fremtidig terreng. Av disse snittene og den tilhørende situasjonsplanen må også bygningers plassering og eventuelle forstøtningsmurer fremkomme.

§ 9-12 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. Dette er særlig viktig for sentrumsnære arealer satt av til boligtomter med høy utnyttelsesgrad. Vurderingene skal fremkomme av planbeskrivelsen og av planbestemmelsene skal det fremkomme hva som konkret skal være universelt utformet.

Vi har en særlig forventning om fokus omkring universell utforming av uteareal, se bestemmelser om dette i TEK kapittel 8.

§ 9-13 Støy

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 eller utvidelse/ending av støy fra eksisterende kilder, krever kommunen at det utarbeides en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Kommunen legger regelmessig støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling av tiltak for støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder. T-1442 er veiledende og ikke rettslig bindende før dette eventuelt er vedtatt i en reguleringsplan, men den gir god veiledning også for behandling av enkeltsaker, som et supplement til byggteknisk forskrift, også for vurdering av støy i bygge- og anleggsperioder.

§ 9-14 Høyspent

Det er ikke tillatt å føre opp høyspent kraftlinje i luftkabel nærmere bolig, skole, barnehage eller institusjon enn:

420 kV-800A= 150 meter

300kV-650A=105 meter

132kV-400A= 60 meter

66kV-200A= 30 meter

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

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager eller institusjoner nærmere eksisterende kraftlinjer enn foranstående avstander.

Det tillates ikke etablert andre tiltak beregnet på opphold for mennesker i område med strålingsrisiko. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av restriksjoner i forhold til disse anleggene.

Overstående avstander representerer et prinsipp som innebærer at byggegrense målt i meter settes til utredningsgrense 0,4 mikrottesla (μT) pluss 50 %. Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med denne bestemmelsen, må det søkes om dispensasjon. Søknaden må grunngis, og konkret strålingsrisiko må dokumenteres. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μT . Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

§ 10-1 LNFR-område

I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.

I LNFR- områder legges hensynet til landbruk, natur, reindrift og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap.

Landbruks- og matdepartementet har utarbeidet en veileder som hjelpemiddel for vurdering av bygge- og anleggstiltak i LNFR-område, se:

https://www.regjeringen.no/contentassets/fe55b11f67d84bc08672c87788a2df69/h-2401_garden-som-ressurs.pdf

Våningshus, kårbolig og andre boliger på en landbrukseiendom inngår i landbruksformålet dersom boligen er *nødvendig* av hensyn til driften av gården. Det kan ikke angis absolutte grenser for hva slags boliger, antall boliger eller størrelsen på den enkelte bolig som er akseptabelt som del av landbruksformålet i LNFR-område. På konsesjonspliktige landbrukseiendommer med boplikt er det *nødvendig* med minimum en bolig. Dersom det er behov for en kårbolig eller annen bolig i direkte tilknytning til landbruksvirksomheten ut over dette må det dokumenteres. En landbruksfaglig uttalelse om behovet vil være et viktig element som normalt må kunne tillegges vekt. Forutsetningen er imidlertid at landbruksmyndighetene har gjort en begrunnet og grundig vurdering innenfor lovens rammer.

Vår kommuneplan har ikke områder satt av til spredt boligbygging eller til spredt bebyggelse for næring eller fritidsbolig i LNFR område. Vi legger til grunn at dette vil medføre en del søknader om dispensasjon fra arealformålet LNFR. Disse søknadene må være godt begrunnet, og vi vil særlig nevne at jordvern hensyn, mulighet for sikker vannforsyning, avløp uten forurensingsrisiko og muligheten for trafiksikker atkomst vil bli tillagt betydelig vekt når søknadene behandles. Slike tiltak bør ikke plasseres med silhuettvirkning mot horisont, nærmere driftssentrum på landbrukseiendom enn 100 meter, nærmere dyrkajord enn 10 meter, eller ha atkomst brattere enn 1:8. Dersom atkomst til slike tiltak noe punkt er brattere enn 1:8 må dette dokumenteres og vurderes konkret av ansvarlig prosjekterende. Fosen brann og redningstjeneste har retningslinjer, se vedlegg nr. 4, med krav til atkomstveg og oppstillingsplass, men ansvarlig prosjekterende må likevel innhente konkret informasjon i det enkelte tilfelle jf. TEK § 11-17. Dersom tiltaket skal ha avløpsanlegg som skal tømmes må atkomst til tømme punkt oppfylle kravene i lokal tømme forskrift:

<https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-03-22-328>

Tiltak bør ikke plasseres slik at det må bygges privat vei som legger beslag på mye areal. Ved vurdering av søknad vil kommunen legge vekt på at det er ønskelig med en videreutvikling av levende bygder, men alltid slik at også arealøkonomi og hensiktsmessig arrondering tillegges betydelig vekt. Tomt for enebolig i LNFR-område bør ikke legge beslag på mer enn 1,4 daa, inklusive vei. Tomt for fritidsbolig i LNFR-område bør ikke legge beslag på mer enn 1,2 daa, inklusive vei. Større tomter inntil 3,0 daa kan i *særlige* enkelttilfeller vurderes. Enkelttomter over 1,4/1,2 daa vil regelmessig bli møtt med en streng vurdering der behovet for ekstra areal vektes mot arealøkonomiske hensyn.

Privatrettslige og personlige grunner til søknad om dispensasjon vil normalt ikke bli tillagt *avgjørende* vekt i saksbehandling av dispensasjonssøknader. Dette er for eksempel arv og/eller slektskapsforhold, sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker.

§ 10-2 eksisterende bebyggelse i LNFR-område

Eksisterende spredt nærings- bolig og fritidsbebyggelse som tidligere er godkjent inngår i planen.

Nye frittstående garasjer og uthus/anneks, som tjenende bygninger for eksisterende lovlige boliger og fritidsboliger, kan tillates etter ordinær søknad innen disse rammer:

- Bebygd areal kan ikke overstige 70 m², medregnet garasje/uthus som er på eiendommen fra før.
- Mønehøyde kan ikke overstige 5 meter.
- Garasje/uthus må framstå som en underordnet bygning, og kan ikke være høyere enn boligen eller ha et samlet bebygd areal som overstiger boligens bebygde areal.
- Nye garasjer/uthus må plasseres i nær sammenheng med boligen, maks 20 meter fra eksisterende bygning.

Nye tilbygg/påbygg til eksisterende bruksenhet i nærings- bolig og fritidsbebyggelse kan tillates etter ordinær byggesøknad innen disse rammer:

- Tilbygg med bebygd areal inntil 50 m², i inntil to tellende etasjer.
- Påbygg av en tellende etasje, med bruksareal inntil 50 m².

Unntaksbestemmelsen i 2. og 3. ledd kommer ikke til anvendelse dersom:

- Grad av utnytting overstiger BYA 30 %, for eiendommen samlet sett, eller for den delen av tomta som blir bebygd - avgrenset til 1,4 daa.
- Tiltaket skal plasseres nærmere dyrkajord enn 10 meter.
- Tiltaket skal plasseres nærmere enn 20 meter fra areal der det er registrert sårbare naturtyper eller arter av A- eller B- verdi i ihht. Naturbasen.

Dette er en snever unntaksregel som ikke gir rett til å bygge tilbygg og garasjer/uthus uten søknad/tillatelse jf. saksbehandlingsforskriften § 4-1 bokstav a) og b). «Ordinær søknad» betyr i denne sammenheng at det ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra arealformålet LNFR, men at tiltaket er søknadspliktig jf. pbl. § 20-2 første ledd.

Bestemmelsens første ledd medfører at bygning kan gjenoppbygges - etter brann eller annen ødeleggelse - etter ordinær søknad. Dette forutsetter at nybyggets plassering og ytre rammer er tilnærmet lik det som har gått til grunne.

Nye garasjer/uthus vil regelmessig bli vurdert som plassert i nær sammenheng med boligen dersom de skal stå ved eksisterende tun/gårdsplass, inntil 10 meter fra boligen/fritidsboligen.

§ 10-3 Tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i LNFR-område

Tiltak i overenstemmelse med arealformålet kan oppføres i 100-meterbeltet langs sjøen, eller nærmere sjø enn særskilt fastsatt byggegrense, dersom det plasseres i forbindelse med eksisterende tun/bebyggelse og ikke kommer nærmere sjø, vann og vassdrag enn eksisterende bygninger i tunet.

Bygninger eller andre tiltak som er nødvendig for dyrevelferd, tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjøen på strekningene Engsnes - Djupfest, Valsøya og alle øyer uten fastlandsforbindelse, med unntak av Husøya på Tarva. Slike tiltak kan ikke ha større bebygd areal enn 20 m² og ikke være høyere enn 2,5 meter. Det kan maksimalt settes opp ett tiltak pr. km strandlinje.

§ 10-4 Massedeponi og annen vesentlig terrengheving

For vesentlig terrengheving, nye massedeponi og utvidelse av eksisterende massedeponi kreves det detaljplan før tiltak, jf. § 2.

Plankravet gjelder alle massedeponi for urene masser, samt for all innfylling av rene masser der samlede volum er over 10 000 m³.

For innfylling/deponering av rene masser mellom 0-10 000 m³ skal plankrav vurderes ved ustabil grunn, deponi mindre enn 100 meter fra sjøen eller 50 meter fra vassdrag med årssikker vannføring og andre sårbare områder, eller dersom deponiet vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelsene.

Omdisponering av masser internt på den enkelte eiendom eller det enkelte anleggsområdet er ikke omfattet av denne bestemmelsen.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om driftsplan og massenes plassering i høyde og plan. Driftsplanen for anlegget skal være konkret og ha bestemmelser om innfyllingsretning, anleggsperiode, arbeidstider, anleggets avslutning og vurdering av avbøtende tiltak for omgivelsene med hensyn til ulempe fra støy og støv.

Det er ikke satt av områder for massedeponi i kommuneplanens arealdel, denne bestemmelsen gjelder der massedeponi skal reguleres i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, samt der annet vesentlig terrengarbeid ikke er i strid med arealformålet.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon fra plankravet for terrengarbeider/deponi vil tiltakets samlede fordeler/ulempes, kompleksitet, størrelse og varighet bli vurdert. Søknader om dispensasjon for terrengarbeider/deponi i tettbebygd strøk samt for terrengarbeider/deponi av urene masser vil bli underlagt en meget streng vurdering. Terrengarbeider som berører mer enn 10 daa og/eller der terrenget heves med mer enn 3 meter vil bli underlagt en streng vurdering.

§ 10-5 Masseuttak og annen vesentlig senking av terreng

For vesentlig senking av terreng, nye masseuttak samt utvidelse av eksisterende masseuttak kreves det detaljplan før tiltak, jf. § 2.

Plankravet gjelder alt masseuttak som krever konsesjon jf. mineralloven § 43.

For uttak som ikke krever konsesjon jf. mineralloven § 43 skal plankravet *vurderes* ved ustabil grunn, der uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære faremoment eller ulempe for de nærmeste omgivelsene.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om drift og ferdigstillelse.

Omdisponering av masser internt på den enkelte eiendom eller det enkelte anleggsområdet vurderes normalt sett ikke som masseuttak, men dette må konkret vurderes i det enkelte tilfelle.

Ved vurdering av søknad om dispensasjon fra plankravet for vesentlige terrengarbeider/masseuttak vil tiltakets samlede fordeler/ulempes, kompleksitet, størrelse og varighet bli vurdert. Søknad om dispensasjon for vesentlige terrengarbeider/masseuttak i tettbebygd strøk vil bli underlagt en meget streng vurdering. Dersom uttaksområdet berører mer enn 5 daa og/eller der terrenget senkes med mer enn 3 meter vil bli underlagt en streng vurdering.

Driften

Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det vurderes konkret i hvilken grad det er nødvendig med vilkår om egen driftsplan, med vilkår om uttaksretning, anleggsperiode, arbeidstider, anleggets avslutning og vurdering av avbøtende tiltak for omgivelsene med hensyn til ulempe fra støy og støv. Dersom drifta er avhengig av driftskonsesjon i henhold til mineralloven, vil dette regelmessig bli tilstrekkelig ivarettatt av Direktoratet for mineralforvaltning – som ikke ønsker planbestemmelser om driftsretning, driftsform, nedre uttakskoter og andre forhold som normalt fastsettes i den driftsplanen som godkjennes av direktoratet, jf. DMFs driftsplanveileder.

Mineralloven

Uttak over tid over 500 m³ er meldepliktig etter mineralloven. Driftsplan kan også kreves for uttak mellom 500 m³ og 10.000 m³. Uttak større enn 10.000 m³ og ethvert uttak av naturstein er konsesjonspliktig, jf. mineralloven §43.

Planarbeid og byggesak

Uansett størrelse skal det enkelte masseuttak eller massedeponi vurderes etter plan- og bygningsloven, samt relevante særlover som mineralloven.

Ved dispensasjonsbehandlinger, byggesaksbehandling, planarbeid og ved vurdering av driften vil blant annet følgende utfordringer regelmessig bli vurdert:

- Massenes kvaliteter og egenskaper

- Avstand til markedet og transportmulighet til markedet
- Forurensing, inkludert støy og støvproblematikk
- Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg
- Driftstider
- Driftsperiode
- Bunnkote for uttak av løsmasser
- Toppkote for deponerte masser
- Høyde og form på ferdig terreng
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Etterbruk
- Søknadsplikt
- Ansvarsretter
- Relevante særlover

Sjø og vassdrag

§ 11-1 Kystverket

Tiltak i sjø inn mot fiskerihavner skal forelegges Kystverket for vurdering før søknaden kan avgjøres av kommunen.

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

§ 11-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Sone A: Lokalitet spesielt avsatt til akvakulturanlegg.

Sone NFFFA-1: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg må vike.

Sone NFFFA-2: Her kan anlegg for akvakultur for bunnkulturer og havbeite tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg for bunnkulturer og havbeite må vike.

Sone NFFFA-3: Her kan anlegg for akvakultur tillates, så fremt en konkret vurdering av lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier at ønsket om akvakulturanlegg må vike. Akvakulturanlegg for laksefisk tillates ikke.

Sone NFFF: Her tillates ikke akvakulturanlegg. Andre tiltak i NFFF-område skal underlegges streng vurdering før tillatelse til tiltak eventuelt kan gis.

Sone A: Akvakultur.

Sone NFFFA: Naturområde, friluftsområde, fiske, ferdsel og akvakultur.

Sone NFFF: Naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel.

Akvakulturanlegg må alltid avklares etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven og eventuelle andre særlover som er relevante i det enkelte tilfelle. Eksakt plassering og utstrekning for det enkelte akvakulturanlegg som er i *overenstemmelse* med arealformålet vil bli vurdert av konsesjonsmyndigheten, etter at søknaden har vært på høring og kommunen har levert forhåndsvurdering av plasseringen.

Dersom et anlegg ønskes plassert i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel, er dette avhengig av en dispensasjon der kommunen som planmyndighet konkret godkjenner plasseringen. Dersom det søkes om dispensasjon for akvakulturanlegg eller andre tiltak i sjø innenfor arealer for hoved- og bifarleder, eller i fiskerihavner må saken også vurderes av Kystverket som særlovsmyndighet. Dispensasjon fra arealformålet farled og fiskerihavn kan ikke gis uten Kystverkets samtykke.

For de enkelte områdene er følgende lagt til grunn:

1. **Tiltrem.** Deler av området ligger innenfor Åfjorden som er en oppdrettsfri fjord. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
2. **Asen.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, reketråling, tidligere skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.

3. **Gjæsingen.** Viltinteresser - sjøfugl, naturvern, friluftinteresse, aktivt fiskeriområde, krabbefelt, gytefelt for torsk, reketråling, tidligere skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
4. **Tristein.** Viltinteresse - sjøfugl, fiske med garn, gammelt skjellskrapeområde. Havbeite/bunnkultur er tillatt.
5. **Vallersund – Rømmesvika - Lysøya.** Lysøysund har utviklet seg til å bli et kystkultursenter og turistsenter. Dette medfører stor ferdsel og utnyttelse av arealet til friluftsmål. Lysøysund må beholde og utvikle sitt særpreg. Rømmesvika er utpekt som særlig viktig kulturlandskap. Det er mange og til dels konkurrerende interesser i dette området: Fiskeriinteresser, oppdrettsvirksomhet, friluftsliv, ferdsel, båttransport, mv. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som A-områder dvs. at akvakultur er prioritert i dette området. Bunnkultur/havbeite er tillatt.
6. **Koet.** Friluftsliv og ferdsel. På grunn av sin betydning som fornminne- og friluftsområde må det tas spesielt hensyn til estetikk i forbindelse med utsetting av anlegg på disse lokalitetene. Bunnkultur/havbeite er tillatt.
7. **Valsfjorden.** Viktig fiskeriområder med garn og snurrevad. Eksisterende oppdrettsvirksomhet i dette området er merket som akvakulturområder. Havbeite/bunnkultur tillates ikke pga. fiskeriaktivitetene på dette relativt avgrensede området.
8. **Tarva.** Naturvern, svært viktig viltområde i forbindelse med viltkartlegging for Bjugn pga. fuglelivet, friluftsliv, ferdsel, militært øvingsområde m/sikringssone. Bunnkultur/havbeite kan tillates.
9. **Bjugnfjorden.** Fiskeinteresser utover fjorden fra Bjugnholmen. Bjugnholmen inngår i verneplan for sjøfugl. Havbeite/bunnkultur kan tillates.
10. **Stjørnfjorden/Nordfjorden.** Nordelva naturreservat, fiske. Lakseførende elv. Bunnkultur/havbeite kan tillates.

Når tiltak i disse områdene skal vurderes må alle kjente årsaker til vern vurderes. Denne listen er ment som en huskeliste og den er ikke uttømmende.

Bjugn kommune ønsker i størst mulig grad at eksisterende lokaliteter for akvakultur kan videreføres, på tross av nye hensynssoner pga. Forsvaret.

Småbåthavner m.v.

Småbåthavner er vist i plankartet. Disse havnene kan opprettes, opprettholdes og utvikles i henhold til arealformålet. Dette forutsetter regulering/byggesaksbehandling på vanlig måte. Ved planarbeid og byggesaksbehandling må det konkret avgjøres hva som skal vurderes/dokumenteres i søknaden for det enkelte tiltak eller i forbindelse med den enkelte reguleringsplan. Det vil regelmessig bli etterspurt detaljert dokumentasjon for forhold som sårbarhet med hensyn til forurensing, atkomst, parkering, naustplass, opplag, utrustning for båthåndtering, moloer,

bølgedempere, mudringer, anlegg for vedlikehold av båter med mere. For båthavner som har servicefunksjoner og sjønære opplagsplasser vil det regelmessig bli stilt krav om oljeutskiller og tilretteleggelse for kildesortering av avfall for å redusere den negative miljømessige påvirkningen fra småbåthavner. Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømming for å opprettholde god kvalitet.

Hensynssoner for fare, sikring og støy

§ 12-1 Ras og skred

Innenfor hensynssone Råken H310_1, Teksdal H310_2, Botnet H310_3, Lysøysund H310_4, Sandnesvågen H310_5, Tinboden H310_6 og Botngård H310_7 er det ikke tillatt med byggetiltak jfr. PBLs § 1-6. Dersom det skal åpnes for nye byggetiltak (PBLs § 1-6) skal tilstrekkelig sikkerhet mot skred jfr. sikkerhetsklasser og sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift være dokumentert ivaretatt gjennom skredfaglig utredning og evt. Behov for tilfredsstillende sikring skal være gjennomført før bygging kan starte.

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

Kommunen vil i utstrakt grad søke råd hos NVE ved arealplanlegging/utbygging i områder som kan være utsatt for ras/skred/steinsprang.

Behov for tilfredsstillende sikring for stabil byggegrunn skal ivaretas før bygging kan starte, jf. pbl. § 28-1/TEK17. Dette gjelder spesielt for tiltak under marin grense (også i sjø). I hvilken grad dette fordrer geoteknisk vurdering av kvalifisert foretak, vil variere ut fra tiltakets art og størrelse og hvilken kunnskap prosjekteringen for øvrig er basert på.

§ 12-2 Høyspent

I faresone H370_1 - H370_9, er det ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager, institusjoner eller anlegg der det skal oppholde seg mennesker. Sonen er innmålt med yttergrense 30 meter fra ytterste tråd målt i horisontalplanet.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med dette, må det søkes om dispensasjon. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nærmere enn dette må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μ T. Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

§ 12-3 Skytebaner

Disse fareområdene fremkommer av gjeldende reguleringsplaner. Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skytebanene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med baneier/skytterlag ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

§ 12-4 Damanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til damanlegg i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med dameier og/eller NVE ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene. Disse fareområdene fremkommer ikke av plankartene.

§ 12-5 Flomsoner

Ved all saksbehandling, i henhold til plan- og bygningsloven, skal det tas hensyn til aktsomhetsområder for lavpunkter tilknyttet flomsoner ved at det stilles krav om dokumentasjon for tilfredsstillende sikkerhet. Disse fareområdene fremkommer ikke av plankartene.

Kommunen vil i utstrakt grad søke råd hos NVE ved arealplanlegging i områder som kan være utsatt for flom.

§ 12-6 Støy

Innenfor støysonene knyttet til Ørland hovedflyplass, sone H210_1 - H210_2 og H220_1 - H220_3, skal det ikke etableres permanente anlegg eller virksomhet for mennesker som medfører at mennesker må oppholde seg der over lengre tidsrom – uten at konsekvens av støy er vurdert.

§ 12-7 Forsvaret

Innenfor Sone H380_1 - Vågan skytefelt, Sone H380_2 - Tarva-Karlsøya skytefelt og skytefelt T13, kan det ikke etableres permanente anlegg for mennesker og dyr. Aktiviteter innenfor sonen må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innenfor sone H380_3 tillates det ikke permanente anlegg for mennesker. Akvakulturanlegg kan tillates dersom Forsvaret samtykker. Drift av slike anlegg må rettes seg etter anvisning fra Forsvaret.

Innen sone for brann og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ikke tillatt med tiltak jfr. plan- og bygningsloven § 1-6 uten særskilt tillatelse fra Forsvaret.

§ 12-8 Sikringssoner for drikkevann

Sikringssoner for drikkevann er markert i plankart for Barsetvatnet H110_1, Olaklova H110_2, Hjørnlivatnet H110_3 og Fusslitjønn H110_4. I disse sonene skal det ikke tillates noen form for tiltak som kan medføre risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Hensynet til drikkevannskildene ivaretas med en meget restriktiv holdning til nye tiltak. Kommunen kan ikke vurdere søknader om tiltak i disse områdene før tiltakene er vurdert av vannverkseier.

Arealet i sikringssona omkring Barsetvatnet er klausulert. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak i strid med klausulering, uten at vannverkets eier samtykker til tiltaket.

Sikringssonene omfatter områder med etablerte drikkevannsforsyningsanlegg. Hensynet til den løpende vannforsyningen og sikkerhet og fleksibilitet ved behov for reservekilder, gjør at disse vannkilden må sikres mot økt eller endret påvirkning fra tiltak og aktiviteter.

Klausulering betyr i denne sammenheng at det er privatrettslige avtaler mellom grunneiere og vannverkets eier som begrenser hva som kan gjøres i sikringssona. Omfanget og virkningen av klausuleringen må avklares med vannverket i forbindelse med den enkelte byggesak, eller ved planarbeid.

Til §§ 12-1 – 12-8

Disse sonene viser konkrete risiko som er identifisert. Det må fremkomme av planbeskrivelse, og eventuelt av byggesøknad, hvordan konkret risiko er vurdert i planarbeidet og/eller ved prosjektering av tiltak.

Se for eksempel:

Om boliger nær høyspentanlegg:

<http://www.nrpa.no/dav/701db8d48e.pdf>

Om flom og skred:

<http://www.nve.no/no/Flom-og-skred/Arealplaner-i-fareomrader/>

<http://www.skrednett.no/>

§ 13 Gjennomføringssoner

I gjennomføringssoner for felles planlegging H810_1 Oldenbukta, H810_2 Steinvikbukta og H810_3 Sandensvågen tillates ingen nye tiltak før det enkelte område er helhetlig regulert. Dette plankravet omfatter også de områdene i disse hensynssonene som i dag er omfattet av gjeldende reguleringsplan.

Disse gjennomføringssonene er vedtatt for å få til helhetlig planlegging av småbåthavner og tilliggende tjenende funksjoner. Ved søknad om dispensasjon fra plankravet vil hver enkelt søknad bli konkret vurdert. Mindre byggearbeider innenfor de fysiske rammer av bestående bygning/anlegg vil regelmessig bli møtt med en mindre streng dispensasjonsvurdering, forutsatt at den bestående bygning/anlegg er lovlig oppført og i overensstemmelse med arealformålet i reguleringsplanen/arealformålet i kommuneplanens arealdel.

§ 14 Sone H720_10 Bjugn fjorden

Oppstart av arbeid med marin verneplan ble varslet av fylkesmannen 26.06.2017, og er annonsert jf. naturmangfoldloven § 42. Kommunen som byggesaksmyndighet kan uten videre avslå en søknad om tillatelse til tiltak i det området som er omfattet av verneforslaget (hensynssonen) frem til sak om verneplan er avsluttet, dette følger direkte av naturmangfoldloven § 44. Enhver søknad som berører planområdet vil bli oversendt til fylkesmannen for vurdering før vedtak i byggesak blir fattet. Alle vedtak oversendes også til fylkesmannen med opplysning om klagefrist.

Andre retningslinjer for saksbehandling

Samarbeid: Kommunen har en generell plikt til å samarbeide med andre myndigheter der deres saksområder blir berørt, jf. pbl. § 1-4 2.ledd. Dette betyr at det ofte må innhentes uttalelser fra annen myndighet som en del av saksforberedelsen.

Samordning: Saksbehandlingsforskriften § 6-2 lister opp 14 ulike myndigheter som byggesaksmyndigheten har samordningsplikt overfor. Disse myndigheter har vedtaksmyndighet hjemlet i ulike særlover. Samordningsplikten innebærer at kommunal igangsettingstillatelse ikke kan gis uten relevant særlovsvedtak.

Det finnes ingen fullstendig eller autorativ oversikt som viser hva som skal oversendes hvor i hvilke typetilfeller. For å vite dette må man ha oversikt over mange ulike bestemmelser i mange særlover.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge denne fristen. Når tiltaket ikke er avhengig av samtykke eller tillatelse fra annen myndighet kan søknaden avgjøres når fristen er ute.

Hensynssoner hjemlet i pbl. § 11-8 c, er basert på kunnskap om natur, landskap og kulturverdier som må ivaretas ved planarbeid og/eller byggesak.

Natur, kulturlandskap og landskapsverdier

Landskapets særpreg skal i særlig grad søkes bevart ved:

1. Tarva, se hensynssone H550_1 - H550_6 i plankart.
2. Koet/Nord for Koet, se hensynssone H550_7 og H550_8 i plankart.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene. Også mindre terrengarbeider kan være søknadspliktige som tiltak, dersom de vil medføre endring av landskapets særpreg. Tiltak som i vesentlig grad vil forringe kulturlandskapet skal ikke tillates.

Også Rømmesvika, Vallersundhalvøya og Kammen innehar mange av de samme kvaliteter som Tarva og Koet - landskapets særpreg skal også der søkes bevart ved at kommunen inntar en restriktiv holdning til nye tiltak som kan forringe kulturlandskapet i vesentlig grad.

Se om det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Tarva i Naturbasen:

<http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/asp/faktaark.asp?iid=KF00000002>

Båndlegging som fremkommer som hensynssoner i plankartene, jfr. pbl. § 11-8 d:

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Melstein Sone: H720_1	Forskrift om Verneplan for Sjøfugl i Sør-Trøndelag, vedlegg 4, fredning av Melstein naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20050909-1032.html
Været landskapsvernområde og fuglefredningsområde Sone: H720_2 og H720_3	Forskrift om fredning for Været landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-19820820-1326.html
Bjugnholmen Sone: H720_4 og H720_5	Forskrift om Verneplan for sjøfugl i Sør-Trøndelag, vedlegg 3, fredning av Bjugnholmen naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20050909-1031.html
Eidsvatnet Sone: H720_6	Forskrift om fredning for Eidsvatnet fuglefredningsområde, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-19831223-2018.html
Murudalen Sone: H720_7	Forskrift om verneplan for skog. Vedlegg 11. Murudalen naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20071221-1640.html
Hindremvatnet Sone: H720_8	Forskrift om fredning av Hildremvatnet naturreservat, Bjugn kommune, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20010831-0972.html
Nordelva Sone: H720_9	Forskrift om fredning av Nordelva naturreservat, Bjugn og Rissa kommuner, Sør-Trøndelag. http://www.lovdatab.no/for/lf/mv/mv-20010831-0973.html

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Nessavarden Sone: H730_1	Kulturminner fra middelalderen. Automatisk fredet, jfr. kulturminneloven § 4. http://lovdata.no/all/tl-19780609-050-002.html#4
Nes gamle kirkegård Sone: H730_2	
Jøssund gamle kirkegård Sone: H730_3	
Valseidet Sone: H730_5	
Seter Sone: H730_7	
Lysøya Sone: H730_8	5.8.1974 fredet ved vedtak av Det Kongelige miljøverndepartement. Se sammenfatning av vernestatus i vedlegg 1.
Vallersund handelssted Sone: H730_4	

Disse hensynssonene må alltid vurderes ved alt planarbeid, og ved søknad om tiltak i og ved hensynssonene. I beskrivelse til ny reguleringsplan må det fremkomme hvordan hensynssonene er vurdert, og av bestemmelsene må det fremkomme hvordan interessene som hensynssonene skal beskytte skal ivaretas i den etterfølgende utbygging. For kulturminner er fylkeskommunen og Riksantikvaren sentrale myndigheter som vil få planforslag til uttalelse etter 1.gangs behandling, men de bidrar også gjerne med råd tidligere i planprosessene.

Vi minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 jf. § 7. Det må fremkomme av skriftlig saksbehandling at disse vurderingene er gjort.

Utslippstillatelser

Ved søknad om utslippstillatelse ved spredte avløpsanlegg skal ansvarlig prosjekterende konkret vurdere sårbarheten til utslippsresipienten. Vedlagte arbeidskart bygger på innsamlede data, og legges regelmessig til grunn for tilsyn i forbindelse med søknader om utslippstillatelse med utslipp til sjøresipient i Bjugn kommune.

- Gul sone er vurdert som ordinær sjøresipient og nødvendig utslippsdyp er satt til NN2000 kote $\div 10$.
- Grønn sone er sjøresipient med muligheter for avvik. Utslippsdyp er satt til NN2000 kote $\div 10$ til $\div 3$. Avvik fra NN2000 kote $\div 10$ kan skje etter konkret vurdering av:
 1. Dybdeforhold.
 2. Omfang av utslipp.
 3. Strømforhold.
 4. Langgrunt? Ledning i sjø lenger enn 100 meter?
 5. Andre aktiviteter.
- Rød sone er følsom sjøresipient, der utslipp normalt ikke tillates.

Forskrift om tømning av slamavskillere har i § 6 blant annet konkrete bestemmelser om krav til kjørbare veg, snuplass m.v, se:

<https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-03-22-328>

Vedlegg

1. Fredningsvedtak - Vallersund handelssted
2. Arbeidskart - utslipp fra separate avløpsanlegg
3. Retningslinjer Fosen Brann- og redningstjeneste
4. Prinsippvedtak for utbyggingsavtaler

Hensynssoner	Hensynssonens hjemmel i særlov
Nessavarden Sone: H730_1	Kulturminner fra middelalderen. Automatisk fredet, jfr. kulturminneloven § 4. http://lovdata.no/all/tl-19780609-050-002.html#4
Nes gamle kirkegård Sone: H730_2	
Jøssund gamle kirkegård Sone: H730_3	
Valseidet Sone: H730_5	
Seter Sone: H730_7	
Lysøya Sone: H730_8	
Vallersund handelssted Sone: H730_4	5.8.1974 fredet ved vedtak av Det Kongelige miljøverndepartement. Se sammenfatning av vernestatus i vedlegg 1.

Disse hensynssonene må alltid vurderes ved alt planarbeid, og ved søknad om tiltak i og ved hensynssonene. I beskrivelse til ny reguleringsplan må det fremkomme hvordan hensynssonene er vurdert, og av bestemmelsene må det fremkomme hvordan interessene som hensynssonene skal beskytte skal ivaretas i den etterfølgende utbygging. For kulturminner er fylkeskommunen og Riksantikvaren sentrale myndigheter som vil få planforslag til uttalelse etter 1.gangs behandling, men de bidrar også gjerne med råd tidligere i planprosessene.

Vi minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 jf. § 7. Det må fremkomme av skriftlig saksbehandling at disse vurderingene er gjort.

Utslippstillatelser

Ved søknad om utslippstillatelse ved spredte avløpsanlegg skal ansvarlig prosjekterende konkret vurdere sårbarheten til utslippsresipienten. Vedlagte arbeidskart bygger på innsamlede data, og legges regelmessig til grunn for tilsyn i forbindelse med søknader om utslippstillatelse med utslipp til sjøresipient i Bjugn kommune.

- Gul sone er vurdert som ordinær sjøresipient og nødvendig utslippsdyp er satt til NN2000 kote $\div 10$.
- Grønn sone er sjøresipient med muligheter for avvik. Utslippsdyp er satt til NN2000 kote $\div 10$ til $\div 3$. Avvik fra NN2000 kote $\div 10$ kan skje etter konkret vurdering av:
 1. Dybdeforhold.
 2. Omfang av utslipp.
 3. Strømforhold.
 4. Langgrunt? Ledning i sjø lenger enn 100 meter?
 5. Andre aktiviteter.
- Rød sone er følsom sjøresipient, der utslipp normalt ikke tillates.

Forskrift om tømning av slamavskillere har i § 6 blant annet konkrete bestemmelser om krav til kjørbare veg, snuplass m.v, se:

<https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-03-22-328>

Vedlegg

1. Fredningsvedtak - Vallersund handelssted
2. Arbeidskart - utslipp fra separate avløpsanlegg
3. Retningslinjer Fosen Brann- og redningstjeneste
4. Prinsippvedtak for utbyggingsavtaler



**PRESISERING AV FREDNINGSVEDTAK DATERT 5. AUGUST 1974 FOR
VALLERSUND HANDELSSTED, JØSSUND, GNR. 85, BNR. 1, BJUGN
KOMMUNE**

Med hjemmel i lov om bygningsfredning av 3. desember 1920 § 2 annet ledd fattet det daværende Kongelige Miljøverndepartement 5. august 1974 vedtak om fredning av "Vallersund Handelssted, av hovedbygningen, sjøhus, gammel butikkbygning, "Litlburet" (lite stabbur), "Storburet" (stort stabbur), vedbu, låve og fjøs-låve, i alt 8 bygninger." Vedtaket ble tinglyst 11. september 1974.

I et møtereferat fra Den antikvariske bygningsnemnd den 23. januar 1969 ble eiendommen omtalt på følgende måte:

"... anlegget [...] består av en ca. 26 meter lang hovedbygning bestående av bygningsledd fra 1700-tallet – og to perioder fra 1800-tallet, videre to bur (stor-buret og litjburet) sjøhus, butikk, høylåve og større låve med fjøs og stall. Anlegget brukes for tiden som sommerbolig for eieren fru Randi Normann Waage og hennes familie. Anlegget er antikvarisk velbevart og stort sett i bygningsmessig bra stand bortsett fra taklekkasje i søndre del (bårstulåna) av hovedbygningen. På grunnlag av en 14 dagers befarings av kyststrøkene i Sør-Trøndelag ved fylkeskonservator Haanshuus, antikvar Øverås og sekretæren i juni 1968 har stedet pekt seg ut som det best bevarte og antikvarisk mest interessante anlegg på strekningen Lysøysund til grense mot Nord-Trøndelag."

Bygningsfredningsloven er erstattet av lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) som trådte i kraft 15. februar 1979 og som i dag regulerer de gamle fredningsvedtakene.

Dette dokumentet presiserer fredningens omfang innenfor lovens rammer.

Omfanget av fredningen

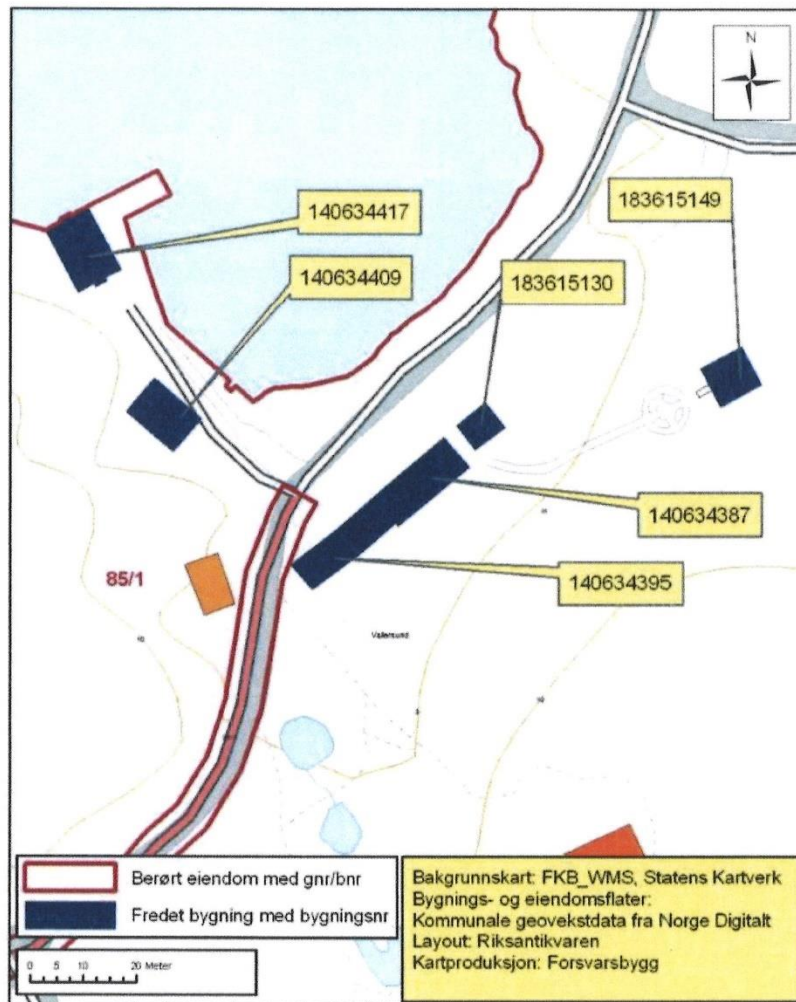
Fredningen omfatter følgende bygninger:

- Hovedbygning, bygningsnr 140634387 (AskeladdenID 87440-1)
- Sjøboden, bygningsnr 140634417 (AskeladdenID 87440-2)
- Handelsboden, bygningsnr 140634409 (AskeladdenID 87440-3)
- Litlburet, bygningsnr 183615130 (AskeladdenID 87440-4)
- Storburet, bygningsnr 183615149 (AskeladdenID 87440-5)
- Borgstue, bygningsnr 140634395 (AskeladdenID 87440-8)

Fredningen omfatter bygningenes eksteriør og interiør og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjon, materialbruk og overflatebehandling, og detaljer som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder og fast inventar. Til fast inventar regnes blant annet opprinnelig/eldre butikkinnredning i Handelsboden.

Lagrede bygningsdeler, som dører, vinduer og demonterte ovner, der slike finnes, inngår i fredningen.

Siden fredningstidspunktet har begge fjøsbygningene og vedbu blitt revet/brent, og det gjenstår kun mindre rester av de to fjøsene. Disse omfattes ikke lenger av fredningen.



Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare Vallersund som et bygnings- og kulturhistorisk viktig eksempel på kystkultur knyttet til handel fra 1700-tallet og fremover.

De kulturhistoriske verdiene ved anlegget er særlig knyttet til Vallersunds storhetstid som handelssted på Trøndelagskysten. Vallersund er blant de siste gjenværende handelssteder langs kysten av Trøndelag, og bygningene og miljøet er representative for dette området. Vallersund har en handelshistorie som går

tilbake til 1640-årene, kanskje lenger. Fra slutten av 1600-tallet var det et hospital for personer med smittsomme sykdommer i vika.

Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

I eksteriøret skal både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer og dører, materialbruk og overflater, opprettholdes. Eksteriøret på sjøboden og deler av handelsboden er opprinnelig, og har særlig høy verdi.

Formålet med fredningen er videre å bevare rominndeling, konstruksjon, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er kulturhistorisk interessante. I hovedbygningen som er ei trønderlån, er de kulturhistoriske verdiene særlig knyttet til konstruksjon, planløsning, til den midtre fyllingspanelte stua i førsteetasje, trappegangene i begge etasjer, og detaljer som opprinnelige/gamle dører, listverk, gulv, himlinger, veggpaneler og peis. Den sammenbygde stuebygningen vitner om tradisjonen med borgstuer, og her er konstruksjon, planløsning, stuehus i førsteetasje, samt detaljer som opprinnelige/gamle dører, paneler og himlinger, særlig viktige. I handelsboden ligger særlig kvalitetene i butikken i første etasje, der blant annet butikkinnredningen er intakt. Når det gjelder sjøboden, har konstruksjonen og vindespillet i tredje etasje særlig verdi, og her er det meste av interiørene uendret, med opprinnelige/gamle vegger, dører, gulv og tak. I storburet, som opprinnelig var kornmagasin i bygda, ligger kvalitetene særlig i dets dimensjoner og fundamenter med dels opprinnelige/gamle stabber og grimer. Fast inventar skal bevares som en integrert del av interiøret.

Følger av fredningen

Kulturminneloven gir generelle bestemmelser som gjelder dersom det i fredningsvedtaket ikke er gitt nærmere regler om fredningens innhold.

I henhold til kulturminneloven § 15 fjerde ledd må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på en fredet bygning. Tiltak ut over dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15a. Dette omfatter også fast inventar.

Når det gjelder behandlingen av fredete bygninger og anlegg, vises det for øvrig til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18.

I henhold til kulturminneloven § 15a kan departementet i særlige tilfelle gi dispensasjon fra fredningen for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet.

Dispensasjonsmyndigheten er i henhold til forskrift av 9. februar 1979 om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven, § 12 nr. 2, delegert til Sør-Trøndelag fylkeskommune med Riksantikvaren som klageinstans.

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og evt. på hvilke vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises til Riksantikvarens informasjonsblader.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk.

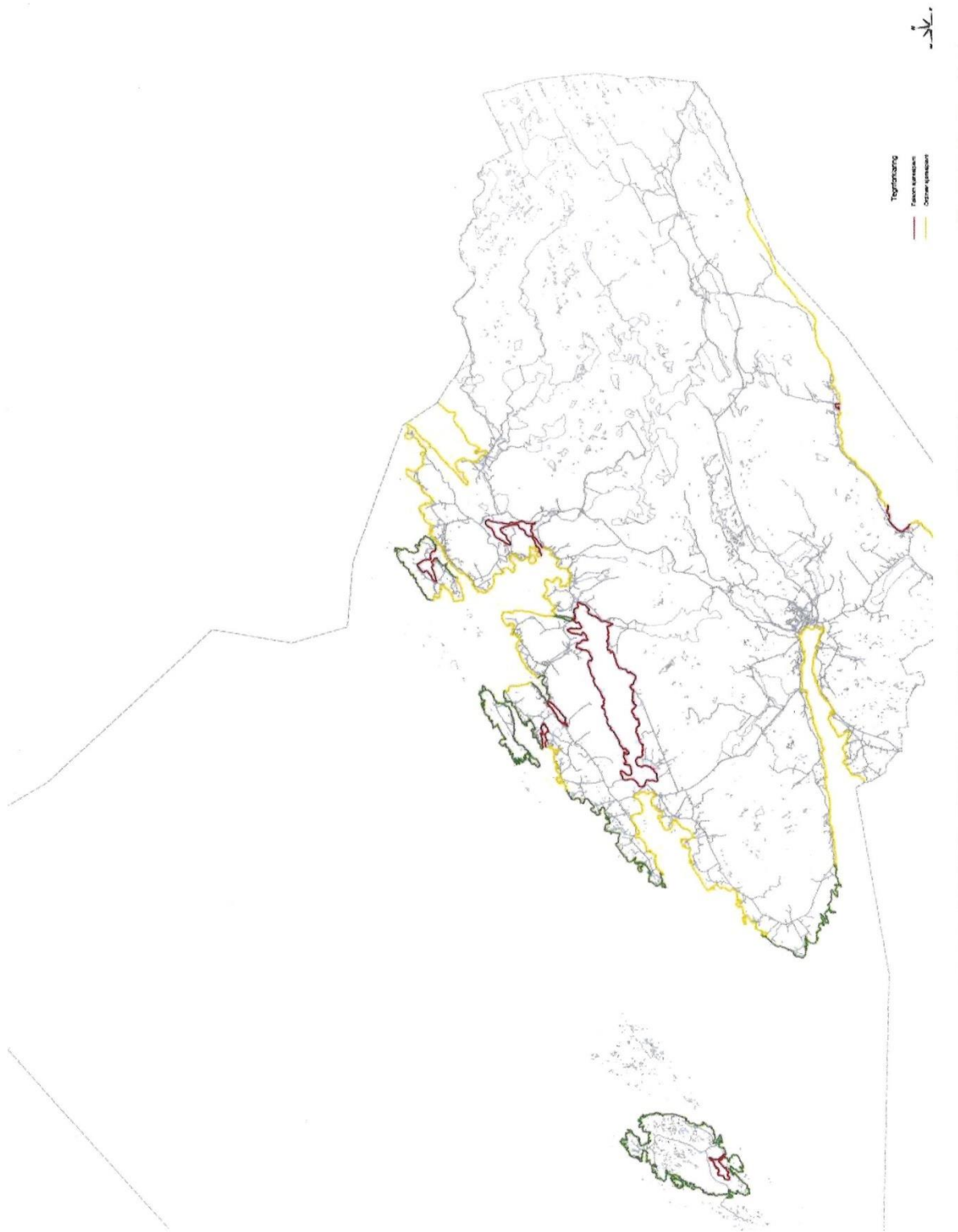
Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det er imidlertid anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminneloven § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

Oslo, 15. desember 2010


Jørn Holme



Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819



Vedlegg 3

	Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats Dokumentnummer: Versjon: 2017-01 Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef
Hensikt	Retningslinjene har til hensikt å sikre FBRT sin rednings- og slukkeinnsats i bygninger mtp tilgjengelighet og tilrettelegging, og benyttes ved planlegging av bygg og anlegg som et supplement til PBL og reguleringsplanens bestemmelser.
Gjeldende lovverk	Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn Forskrift til tekniske krav i byggverk Forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen
Alarmering:	- I bygninger hvor det er aktuelt å direktekoble det automatiske brannalarmanlegget opp mot brann- og redningstjenestens alarmsentral må dette søkes om dette til Fagsentral brann, 110 MidtNorge. www.110.trondheim.no - I bygninger hvor det er direktekobling til Fagsentral Brann skal det monteres nøkkelboks. Nøkkelboks skal være lett tilgjengelig for utrykningsmannskapet. Se øvrige kontraktsvilkår med nød-alarmerings-sentral. - Brannalarmsentralen skal plasseres i hovedangrepsveg og eventuelt andre angrepsveger skal utrustes med undersentraler.
Innsatstid:	Innsatstid for FBRT følger de krav som er gitt i forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen. Det anbefales å kontakte FBRT i tilfeller hvor det kan være spesielle forhold som kan medføre avvik fra normen.
Vannforsyning utendørs:	- Ved installasjon av stigeledning for innendørs uttak av slukke vann eller annen tilrettelegging for vannuttak skal påkoblingsstussen være av type Nor lås 1 (gjelder både påkoblingspunkter og uttakspunkter). - Brannkum/brannhydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsveg. - Det må være tilstrekkelig med brannvann for å dekke alle deler av byggverket: 20 l/s for småhusbebyggelse og 50 l/s for andre bygg fordelt på to uttak. - Alle uttak/hydranter/kummer skal være tilgjengelig hele året. - I regulerte boligfelt skal det normalt være ett uttak som dekker et område innenfor en radius på 50 m. Planlegging bør skje i samråd med FBRT.
Vannforsyning innendørs:	I bygninger med flere enn 8 etasjer eller max 23 m til øverste gulv må det installeres stigeledning for uttak av slukke vann fortrinnsvis i trapperom. Alle rom i hver etasje skal kunne nås med max 50 m slangeutlegg. Dimensjoneringen av stigeledningen skal dokumenteres mht vannmengde. Påkoblingspunkt skal være av type NOR, godt merket og synlig og med blindlokk med dreneringsskull. Uttakspunkt skal ha min ett uttak i hver etasje av type NOR og være utstyrt med kuleventil og blindlokk. Alle på-uttakspunkt skal være godt merket og også angitt på orienteringsplan plassert ved hovedangrepsvei.

	Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats <i>Dokumentnummer:</i> <i>Versjon: 2017-01</i> <i>Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef</i>										
Røyk-ventilasjon	Røykventilasjon skal kunne styres av brannmannskap og være plassert på inngangsplan i trapperommet. Installasjonen skal være godt merket og også angitt på orienteringsplan i angrepsvei.										
Tilgjengelighet frem til bygningen:	Det skal være tilrettelagt for kjørbær adkomst helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i bygningen. For mindre bygg i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det aksepteres avstand på inntil 50 m fra vei til bygg. Ved større bygninger bør det være adkomstvei for kjøretøy rundt hele bygningen.										
Merking og informasjon.	- Alle branntekniske installasjoner skal merkes. - Risikoområde som farlig vare etc. skal merkes. - Detektorer skal merkes med detektornummer. - Orienteringsplaner skal plasseres ved hovedangrepsveg, være i A3 eller A4 format, laminert og inneholde: - o Brannseksjonering (A 30 eller bedre, konstruksjonens brannmotstand bør fremgå) - o Detektorer og manuelle meldere (med nummer). - o Sprinkleranlegg og andre slokkeinstallasjoner: - o plassering av og adkomst til sprinklersentral/ventil dekningsområde - o Røykventilasjon (plassering av røykluker/vifter og betjeningspanel) - o Tekniske rom, heismaskinrom og ventilasjonsrom - o Stigeledninger - o Rømningsstrapp/rømningsveier markeres i grønn gjennomsliktig farge - o Lagring/bruk av farlig stoff - o Høyrisikoområder markeres med farge og beskrivende tekst - o Eventuelle andre forhold/installasjoner som er vesentlige for slokkeinnsatsen - o Oversikt over kontaktpersoner ved objektet. - Branntekniske installasjoner som kan betjenes av rednings- og sloktemannskaper må være tydelig merket og være utstyrt med betjeningsinstruks										
Tekniske data for brannvesenets kjøretøy	Retningsgivende tall for FBRT sine kjøretøy er gitt i tabellene nedenfor. <table border="1" data-bbox="560 1528 1209 1682"> <tr> <td>Oppstillingsplass for høyde-redskap (brannbil m/lift)</td><td>8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.</td></tr> <tr> <td>Stigning, maks</td><td>1:8 (12,5 %)</td></tr> <tr> <td>Fri kjørehøyde</td><td>4,0 m</td></tr> <tr> <td>Min kjørebredde, min</td><td>3,5 m</td></tr> <tr> <td>Svingradius</td><td>13 m</td></tr> </table>	Oppstillingsplass for høyde-redskap (brannbil m/lift)	8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.	Stigning, maks	1:8 (12,5 %)	Fri kjørehøyde	4,0 m	Min kjørebredde, min	3,5 m	Svingradius	13 m
Oppstillingsplass for høyde-redskap (brannbil m/lift)	8 m bredde ved max støttebein. Ved ønske om smalere oppstilling må dette avklares med FBRT. Dekningsdiagram er vedlagt her.										
Stigning, maks	1:8 (12,5 %)										
Fri kjørehøyde	4,0 m										
Min kjørebredde, min	3,5 m										
Svingradius	13 m										

Retningslinjer

Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats

Dokumentnummer:

Versjon: 2017-01

Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef

Biltype	Totalvekt	Akseltrykk	Punktbelastn. støttebein
Mannskapsbil :	15 tonn	9 t	
Høyderedskap, brannlift	27,5 t	20 t	7,8 kg/cm2
Tankbil	32 t	9 t	

Høyderedskap:

FBRT har brannlift stasjonert på Brekstad. Rekkeviddediagram er angitt i egen tabell. Det er ikke høyderedskap i kommunene Bjugn, Ålfjord og Roan. Det er ikke vakt på brannlift og den kan ikke inngå som alternativ rømningsvei iht PBL's bestemmelser.

Manuelle stiger har arbeidshøyde under optimale forhold på inntil 8,5 m

Samband

I bygninger hvor det ikke er dekning for digitalt nødnett kan bygningseier pålegges å installeres utstyr for dette slik at fullt radiosamband kan oppnås med brannvesenets utstyr.

Sist revidert:

2. mai 2017
Brann og Redningssjef Johan Uthus

	Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats Dokumentnummer: Versjon: 2017-01 Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef
---	---

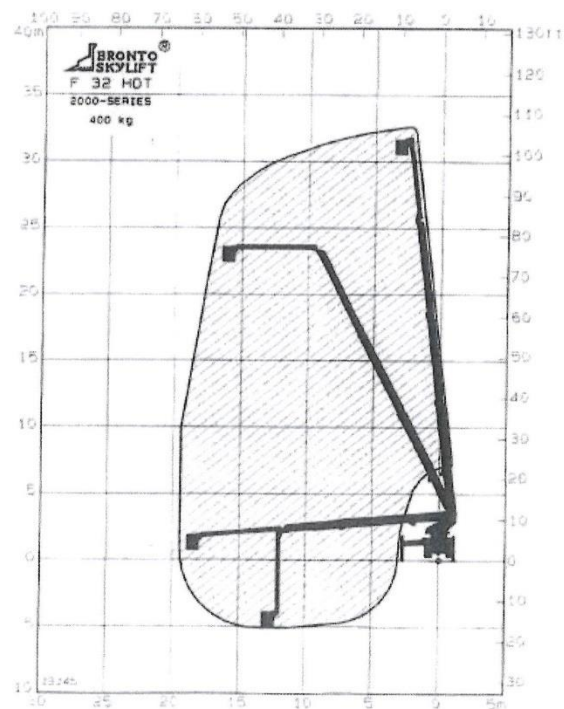
 **BRONTO SKYLIFT**

4HDTE

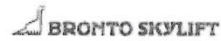
BRONTO SKYLIFT F 32 HDT 2000

TYÖALUEKAAVIO
 RÄCKVIDDSDIAGRAM
 ARBEITSDIAGRAM
 OUTREACH DIAGRAM

TECHNICAL DATA	
Safe working load	400 kg
Max. permitted wind speed	14 m/s
Typical min. SWL	200 ton
Outrigger width and length c/r	
- normal jacking	5 x/5 85m
- one side jacking	3 x/5 85m
Calculation code	



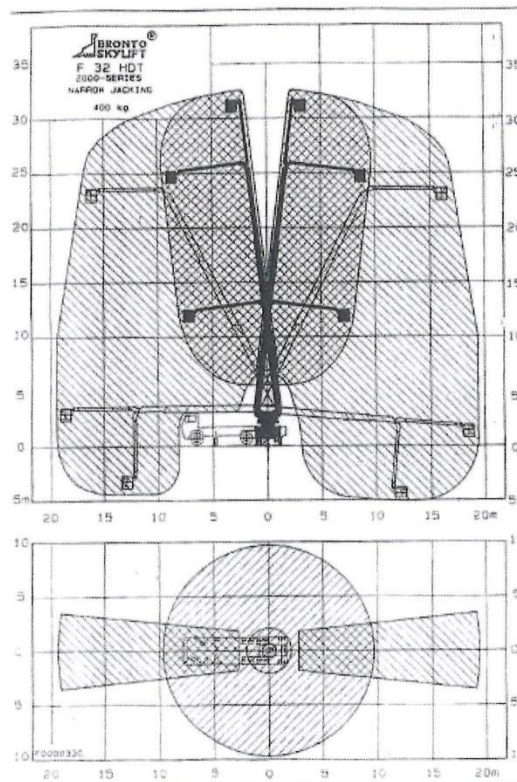
	Retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats Dokumentnummer: Versjon: 2017-01 Ansvarlig: Johan Uthus, Brann og Redningssjef
---	---



BRONTO SKYLIFT F 32 HDT 2000, SMALA MANÖVRERING

TYÖALUEKAAVIO
 RÄCKVIDSDIAGRAMM
 ARBEITSBEREICHDIAGRAM
 OUTREACH DIAGRAM

TECHNICAL DATA	
Max. working load	400 kg
Max. permitted wind speed	14 m/s
Typical min. SWL	22.0 ton
Outrigger width and length c/c	11.2x5.5 m
Calculation code	1100



BINDEnde KJØPETILBUD – FAST EIENDOM

Bud på eiendom/ adresse: Madsøya 2, 7168 Lysøysund Oppdragsnr: 2809/2024
 gnr: 87 bnr: 1 seksjonsnr:0 andel. i Ørland kommune

Byder/kjøper har lest salgsoppgave, alle vedlegg samt vedlagte hefte med viktig informasjon i sin helhet.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum	kr.	
beløp med bokstaver	kr.	
I tillegg kommer fellesgjeld, dokumentavgift og omkostninger for tinglysning osv.		
Bindende kjøpetilbud med kortere akseptfrist enn 45 minutter kan bli forkastet uten nærmere varsel.		

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Egenkapital ved salg av eiendom (adr)	Kr
Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Evt. Annen finansiering (oppgi hvilken)	Kr
Totalt	Kr

Tilbudet er bindende for budgiver i.h.t Lov om avtaler av 31.mai 1918.

Eventuelle betingelser/forbehold:

Akseptfrist: . . kl:
--

Ønsket overtakelsesdato: . .
--

Personalia

Kjøper		Sted:
Fødsels- og personnr.		Dato:
Kjøper		Sign:
Fødsels- og personnr.		
Adresse		
Tlf. mobil		
E-post		

For Advokatfirmaet:			
☐ Akseptert	☐ Avslått v/selger	pr.tlf, dato:	kl:
☐ Finansiering sjekket den;	Kommentar:	Sign:	

BUD OG LEGITIMASJON SENDES TIL FØLGENDE E-post: aa@adwk.no **Det må også varsles** på sms til tlf: 988 80 984

Egne notater:



Skal du selge boligeiendom eller næringseiendom kan vi bistå i deler av eller hele prosessen. Vi har bred erfaring innenfor eiendomsmegler tjenester og en stor kontaktflate av interessenter.

I tillegg til å ha utdanning og lang erfaring innen eiendomsmegling er våre ansatte også advokater med god kompetanse innen fast eiendoms rettsforhold. Dette gjør prosessen trygg og sikker for deg som kunde.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende verdivurdering av din eiendom!

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

Telefon 988 80 984

aa@adwk.no
www.adwk.no