PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MODALSVEIEN 290

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

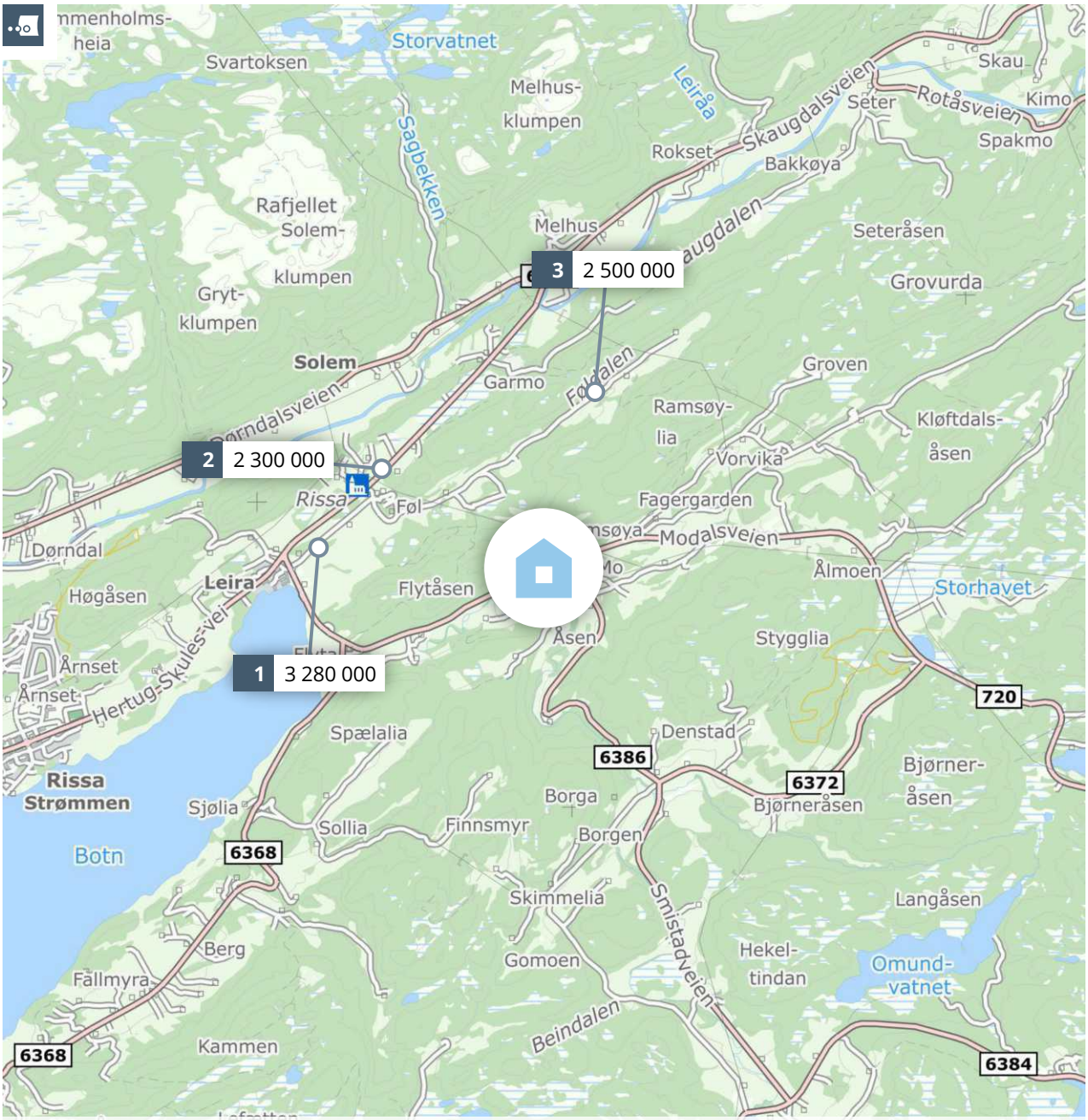
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MODALSVEIEN 290

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 22.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Holt.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Modalsveien 290, 7100 RISSA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 76 BNR 26 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5054 INDRE FOSEN GRUNNKRETS MODALEN

Verdivurdert til

2 650 000

0	2 650 000	15 057
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	41 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt					1 992 m²	
Byggeår					1992	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gammelveien 33				26.10.2018	3 190 000	**3 280 000**	0	3 280 000	**20 892**
	157 m²	1955	1 606 m²	4 sov						
2	Skaugdalsveien 110				23.02.2021	2 290 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**10 952**
	210 m²	1958	1 191 m²	3 sov						
3	Føldalsveien 244				03.05.2023	2 290 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**22 321**
	112 m²	2007	52,7 daa	4 sov						

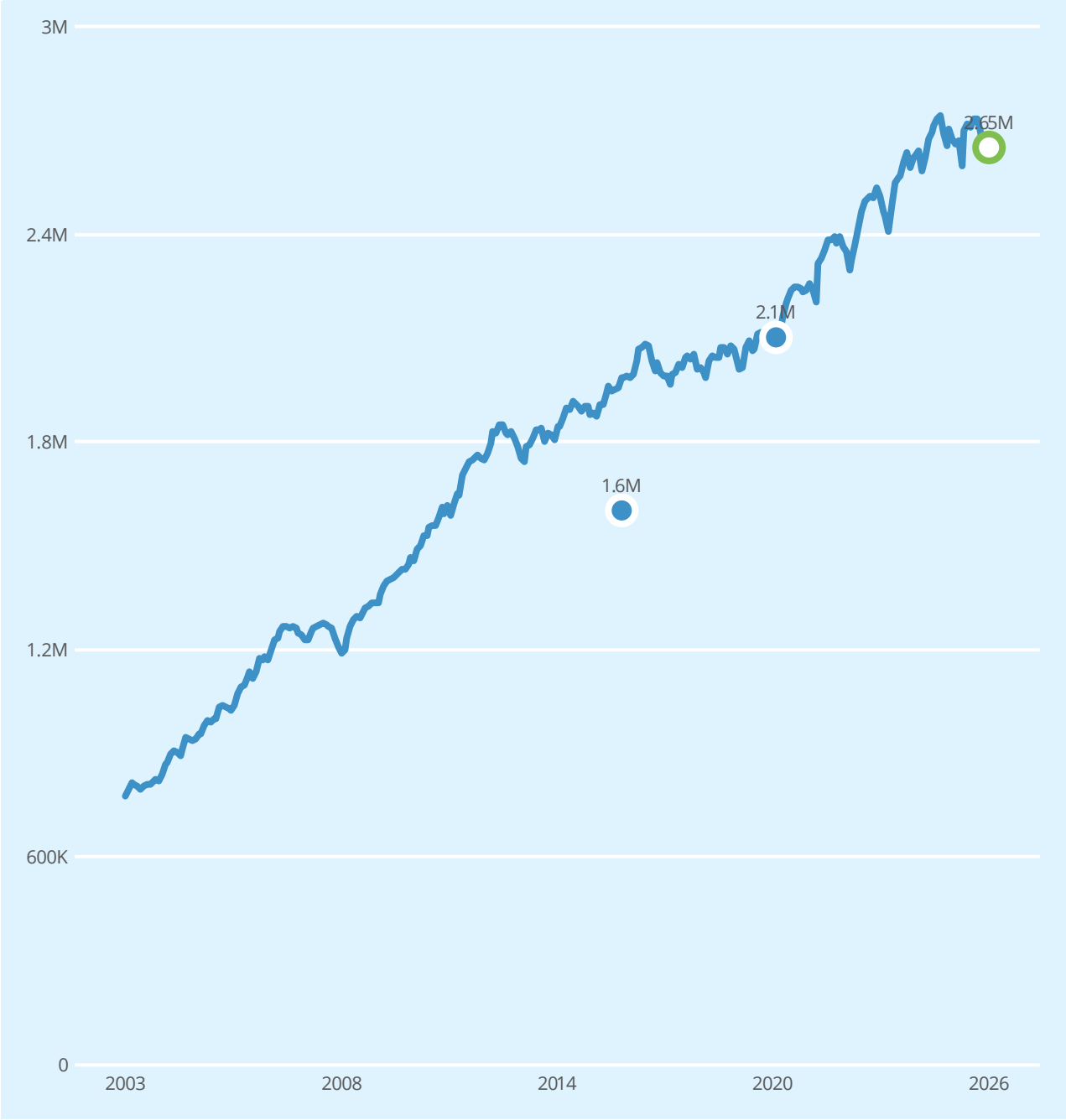
Eiendommen ligger opp på en høyde slik at man slipper innsyn og man får en fin utsikt utover nærområdet.
Selv om eiendommen ligger sjenert til i naturskjønne omgivelser, så er Rissa sentrum kun noen minutter unna med bil.
Eiendommen har ei stor tomt på nesten 2 mål. Her står det en enebolig i 2 etasjer fra 1992 og en dobbelgarasje av eldre dato med blant annet egen smøregrav.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

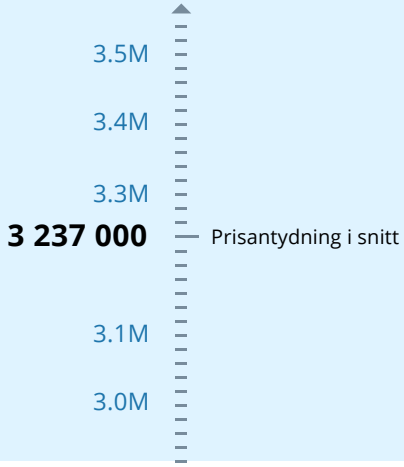


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.10.2020	10.11.2020	08.12.2020	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000
14.07.2016	17.08.2016	31.08.2016	1 650 000	1 600 000	0	1 600 000

Eneboliger til salgs i 7100 RISSA nå

6
eneboliger til salgs

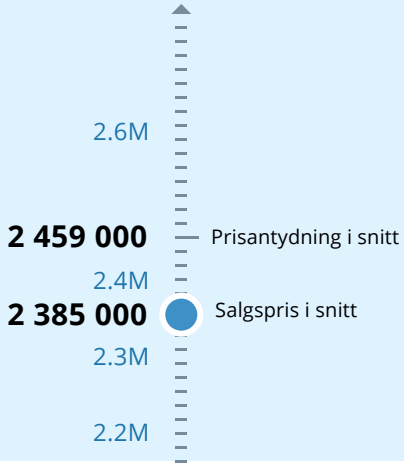


Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Eneboliger solgt i 7100 RISSA siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

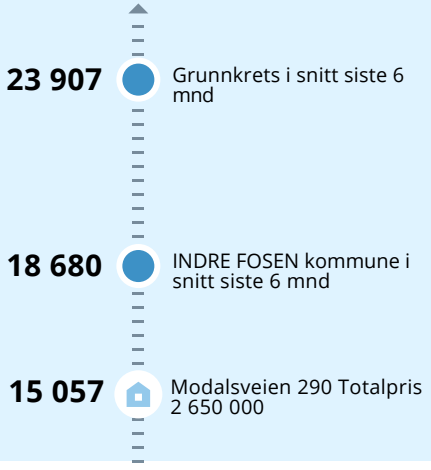


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Modalsveien 290
7100 RISSA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1992
Hovedbygg BRA:	176 m^2
Hovedbygg BRA-i:	176 m^2
Sum alle bygg BRA:	217 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	176 m^2
Rapportdato:	15.9.2026 (Gyldig til 15.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	19	19	2	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Modalsveien 290
7100 Rissa

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	Renner og nedløp har passert halvparten av forventet levetid.
Takkonstruksjon og loft	- observert spor etter skadedyr
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere
Varmesentral	- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad sokkel - Overflate vegg/himling	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på baderomsplater og at det ikke er benyttet sokkellist ned mot flis på baderomsplater.
Våtrom: Bad sokkel - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad sokkel - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad 1 etasje - Overflate vegg/himling	TG2 settes på bakgrunn av avvik ved utførelsen.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger
Våtrom: Bad 1 etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er liggende rekkverk, der åpningen er over dagens krav på 20 mm.
Rekkverkshøydene er lavere enn dagens krav. på 100 mm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2026

Rapportdato
15.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Arne Pieter Arbman Rødsjø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke blitt fremlagt og er dermed ikke gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er derfor basert utelukkende på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner. Det tas forbehold om forhold som kunne vært opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Modalsveien 290, 7100 Rissa**

Kommunenr:	5054	Gårdsnr:	76	Bruksnr:	26	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1992**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmurskonstruksjonen er av Leca.
Dreneringen er fra byggeår.
Hovedkonstruksjonen er av bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Vinduer er en kombinasjon av åpning- og fastkarmsvindu med 2-lags glass fra byggeår.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon og har saltaks form.
Taktekking er betongstein fra byggeår.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	176	176	0	0	0
Garasje med smøregrav	41	0	41	0	0
Totalt m²	**217**	**176**	**41**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**96**	**96** Entre, mellomgang/trapperom, bad, 2 soverom, boder og garasjerom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**80**	**80** Vaskerom, gang, bad, kjøkken, stue, soverom og wc.	**0**	**0**	**-**
Totalt m²	**176**	**176**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Garasje med smøregrav

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**41**	**0**	**41** Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**41**	**0**	**41**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Det er enebolig med sokkel og sidevegger og bakvegg er delvis under bakken.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater

Beskrivelse:
Det er målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking i bod.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har sokkeletasje med vegger delvis under terreng, og drenering og fuktsikring er fra byggeåret 1992. Ved innvendig inspeksjon er det ved hulltaking i bod målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Dreneringen har nådd en alder hvor man må forvente redusert funksjon, og de registrerte fuktverdiene indikerer nedsatt funksjon i fuktsikringen. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning som over tid kan medføre fuktskader og muggvekst i konstruksjonen. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Leire**

Det er byggegrunn av leire.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmuren er utført i Leca med underetasje, og byggegrunnen består av leire. Det er ikke registrert sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen ved befaringen.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig

Beskrivelse:
Boligen er anlagt mot en skråning, det er etablert gangsti mellom boligen og terrenget. Vann ledes inn mot grunnmur fra skråning og ledes bort av drenering.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er anlagt mot en skråning med en etablert gangsti mellom bygningen og terrenget. Overflatevann ledes fra skråningen inn mot grunnmur og videre bort av dreneringen. Manglende terrengfall bort fra bygningen medfører økt belastning på drenering og grunnmur, med risiko for fuktinntrengning dersom dreneringssystemet ikke fungerer tilfredsstillende. Det anbefales å etablere tiltak som leder overflatevannet bort fra grunnmuren.

6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Delvis innredet**

Det er delvis innredet kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i bod i sokkeletasje.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking.

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 22,1 vekt%

Oppsummering	TG-2

Rommet under terreng er en delvis innredet kjeller, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Ved hulltaking i bod i sokkeletasje er det målt forhøyde fuktverdier, med 22,1 vekt% i treverk. Dette gir tilstandsgrad 2. Forhøyet fukt i konstruksjonen kan over tid medføre svekkelse av treverk og fare for muggsopp- og råteutvikling dersom forholdet ikke følges opp og utbedres.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i innforet yttervegg mot terreng. Ved hulltaking ble veggen registrert oppbygget med plastfolie mot grunnmur, innvendig utlektet og isolert trekonstruksjon, plastfolie/dampsperre på innvendig side og platekledning.

Det ble målt 22,1 vekt-% fukt i treverk. Måleresultatet vurderes som forhøyet og innebærer risiko for utvikling av mugg-, sopp- og råteskader dersom fuktnivået vedvarer over tid.

Den registrerte konstruksjonen med organiske materialer mellom/innenfor relativt damptette sjikt vurderes som fuktteknisk risikoutsatt. Eventuell fukt fra grunnmur eller terrengsiden kan få begrensede uttørkingsmuligheter. Konstruksjonen er lukket, og skadeomfanget kan derfor ikke fastslås uten ytterligere åpning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vises til anbefalte tiltak under bygningsdelene Fuktsikring og drenering. Gjennomføring av disse tiltakene vil bidra til å redusere fuktbelastningen i kjelleren.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse

Det er etablert terrasse i impregnert og malt trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse ble pusset opp og bygget ut i 2023

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering	TG-1

Det er etablert en terrasse i impregnert og malt trevirke, som ble pusset opp og bygget ut i 2023. Terrassen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør med glassfelt.

Balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører har 2-lags glass fra byggeår 1992, i tillegg til ytterdør med glassfelt og balkongdør med 2-lags glass. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Isolerglassrutene nærmer seg imidlertid antatt teknisk levetid, og det må påregnes at ruter kan punktere og at utskifting av vinduer vil bli aktuelt på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Tømmerkonstruksjon**

Det er bindingverkskonstruksjon med stående kledning.

Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Boligen er malt.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Det er etablert heldekkende sperre i nedkant av kledning, noe som påvirker luftingen av kledningen.

Oppsummering	TG-2

Yttervegg er av bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning fra byggeår, og fasaden er senere overflatebehandlet med maling. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen, og kledningen har for øvrig tilfredsstillende lufting. I nedkant av kledningen er det imidlertid etablert en heldekkende sperre, som reduserer den nødvendige luftingen bak kledningen. Manglende eller redusert lufting kan over tid gi økt fuktbelastning og risiko for råteskader i nedre del av kledningen. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

Det er kledning fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musbånd.

6.8 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei

Det er renner og nedløp av metall.

Oppsummering	TG-2

Renner og nedløp er utført i metall og stammer fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.
Renner og nedløp av metall har oppnådd en alder som tilsier at skader kan forekomme.

6.9 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	Fra bakken
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Oppsummering	TG-1

Skorstein over tak er inspisert fra bakken. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen, og høyden over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det foreligger ingen registrerte avvik.
Boligen har elementpipe fra byggeår, 1992. Synlige og tilgjengelige deler av pipen er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert synlige riss, sprekker eller andre skader av betydning. Pipen har normal elde og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det gjøres oppmerksom på at den innvendige delen av pipeløpet ikke er kontrollert.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)

Det er kaldloft med tilgang via luke i gang.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter skadedyr

Beskrivelse:
Det er noe museekskrementer på loft.

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med saltaksform, og loftet er et uinnredet kaldloft med tilgang via luke i gang. Det ble ikke registrert svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det ble heller ikke observert tegn til fukt fra lekkasjer eller kondens. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilfredsstillende. På loftet ble det imidlertid registrert noe museekskrementer, som indikerer aktivitet av skadedyr. Dersom forholdet ikke utbedres, kan gnagere medføre skader på materialer og isolasjon samt hygieniske ulemper, og det anbefales tiltak for å hindre videre tilgang.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**

Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Type tekking	**Takstein**

Taket er tekket med takstein.

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taket er vasket/renset og malt i 2023.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering TG-2

Taket er en saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår, og ble inspisert fra bakken. Taksteinen er vasket/renset og malt i 2023. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og takvinkelen vurderes tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Tekkingen og undertaket har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer. Dersom tiltak ikke gjennomføres i tide, kan lekkasjer medføre omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlig vedlikehold og vasking av tak anbefales.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Trebjelkelag

Det er etasjeskille av trebjelkelag, det er betongplate i sokkeletasje.

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt en skjevhet på etasjeskille i 1 etasje på inntil 5 mm. Noe som er godt innenfor dagens krav.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens sokkeletasjen har gulv på grunn med betongplate. Det er målt en skjevhet på etasjeskillet i 1. etasje på inntil 5 mm, noe som er godt innenfor gjeldende krav. Det er ikke registrert avvik ut over dette.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja

Det har vært tilsyn fra feier i 2025.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Nei

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.14 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering TG-1

Innvendig trapp fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.15 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninredning med prfilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er intergrete hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate, og det er integrerte hvitevarer i form av kombinert kjøle- og fryseskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller de tilkoblede hvitevarene. Kjøkkenet fremstår i normal og god stand i forhold til alder og bruk.

Kjøkkenet ble byttet i 2016

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen som går ut over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen som føres ut over tak. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Det er liggende rekkverk, der åpningen er over dagens krav på 20 mm.
Rekkverkshøydene er lavere enn dagens krav. på 100 mm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.17 Toalettrom TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk, vifte er plassert på loft.

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Toalettrommet har mekanisk avtrekk med vifte plassert på loft, og funksjonstest med papirark/røykampulle viste tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet, og utstyr og innredning fremstår uten skader. Klosettet har utenpåliggende sisterne. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Det er toalett og servant.

6.18 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er av plast og stammer fra byggeåret 1992. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.19 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Det er vannrør av kobber.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber som stammer fra byggeåret 1992. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at ledningene på sikt vil kunne få redusert funksjon og behov for utskifting, og risikoen for lekkasjer øker med tiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap er plassert i kjeller. Det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

El-skap er plassert i kjeller og har automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse, og samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke funnet manglende. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, noe som gjør det vanskelig å vurdere anleggets tilstand fullt ut. En slik kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

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. 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.

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er registrert spor etter gnagere

Beskrivelse:
Det har vært noe mus tidligere, det er noe museekskrementer på loft. Med tanke på beliggenhet er ikke dette unormalt.

Oppsummering **TG-2**

Eier har opplyst at det tidligere har vært mus i boligen. Ved befaringen ble det observert museekskrementer på loftet. Med boligens beliggenhet vurderes forekomsten ikke som unormal. Museaktivitet kan medføre lukt, forurensning av isolasjon og gnagskader på materialer og kabler dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å iverksette forebyggende tiltak og eventuell bekjempelse ved fornyet aktivitet.

6.22 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Det er montert varmepumpe i 1 etasje.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Varmepumpe fra 2012.	

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje fra 2012. Varmepumpen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på gjennomført service, og servicehistorikk er ukjent. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på anlegget. På grunn av alderen må det påregnes at varmepumpen kan få redusert funksjon eller behov for utskifting i tiden fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig service anbefales for å forlenge levetid på varmepumpe.

6.23 Varmtvannsbereder TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1992**
Størrelse	**198 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 198 liter er fra byggeår 1992 og plassert på gulv i bod. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. På grunn av alder over 20 år vurderes det som usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og risikoen for driftsstans og lekkasje øker med berederens alder. Dersom bereder ikke skiftes ut, må det påregnes utskifting på kort til middels sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.24 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad, toalettrom og kjøkken. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu, og det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.25 Våtrom: Bad sokkel TG-3

Generell beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg, flis på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**

Det er baderomsplater på vegg.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderomsplater er benyttet som veggoverflate. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Ved kontroll er det ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Det er ikke benyttet list på baderomsplater ned mot flis, dette kan før til at vann ved dusjing trekker opp i plater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tørke av plater i dusjsonen etter dusjing for å begrense eventuelt opptrekk i plater.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen ref dagens krav.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp, råte- eller fuktskader. Ved kontroll av fallforhold er det påvist utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen sammenlignet med dagens krav. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet i stedet for å renne mot sluk, med økt risiko for fuktbelastning over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i dusjnisje. Det er etablert drenering i nisje for at lekkasjevann skal nå sluk. Det anbefales ikke å tette denne dreneringen.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er ikke påvist type membran for baderomsgulvet. Det forutsettes at det er benyttet membran for baderomsgulvet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har plastsluk i dusjnisje med etablert drenering for at lekkasjevann skal nå sluk. Denne dreneringen bør ikke tettes. Tettesjiktet antas å være en smøremembran under flis, men type og utførelse er ikke påvist. Det er registrert avvik på kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, som skal være minimum 25 mm. Membranen er etablert før år 2000, og selv om det ikke ble registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, har tettesjiktet nådd en alder hvor forventet brukstid vurderes som overskredet. Dette gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og utskifting av våtromssonen bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Baderommet er fra 1992 og fremstår i hovedsak med utførelse fra byggeåret. Det er ikke registrert synlige skader eller øvrige avvik av betydning ved befaringen.

Membran/tettesjikt har imidlertid passert forventet levetid, og gjenværende funksjonstid vurderes som usikker. På bakgrunn av alder og overskredet forventet levetid gis TG3 for membran/tettesjikt. Tilstandsgraden er således ikke gitt på bakgrunn av påvist lekkasje, fuktskade eller annet synlig funksjonsavvik.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

På grunn av tettesjiktets alder må det påregnes oppgradering/utskifting. Ved rehabilitering av tettesjiktet vil dette normalt innebære en mer omfattende oppgradering av våtrommet. Inntil tiltak gjennomføres anbefales det å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fuktskade.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Det er dusjnisje med garnityr, baderomsinnredning med servant og gulvmontert klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Baderommet har dusjnisje med garnityr, baderomsinnredning med servant og gulvmontert klosett. Klosettet har utvendig sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon TG-1

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll av luftavtrekket med papirark/røykampulle, og ventilasjonen vurderes som fungerende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Det er tatt hull på soverom inn mot dusjsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Det er ikke funnet avvik ved fuktsøk.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot dusjsonen. Ved fuktsøket ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen. Bygningsdelen fremstår uten avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets kvalitet og fagmessige utførelse ikke kan verifiseres. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og eventuelt skjulte feil, og det kan innebære en risiko for at avvik ikke fanges opp før eventuelle skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje TG-2

Generell beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg og vinylbelegg på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Baderommet er pusset i 2020.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**

Det er baderomsplater på vegg, det er panel i himling.
Det bemerkes at det kun er benyttet sokkellist på baderomsplater i våtsonen i dusjen.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling TG-2

Veggene er kledd med baderomsplater, mens himlingen har panel. Det bemerkes at det kun er benyttet sokkellist på baderomsplatene i våtsonen i dusjen. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene, og det er ikke vindu eller dør plassert i våtsonen. Manglende tilfredsstillende avslutning av platene i våtsonen medfører økt risiko for at vann kan trenge inn bak platene og gi fuktskader over tid.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen er utført med panel. Det er registrert sokkel-/bunnlist på baderomsplatene i dusjsonen, mens tilsvarende avslutning ikke er etablert på øvrige veggflater.

Utførelsen avviker fra normal/systemgodkjent avslutning for baderomsplater. Selv om forholdet er registrert utenfor våtsonen og det ikke er påvist fukt- eller følgeskader, kan manglende korrekt avslutning medføre økt risiko for fuktopptak i nedre del av platene ved vannsøl og rengjøring. TG2 settes på bakgrunn av avvik ved utførelsen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere utførelsen opp mot monteringsanvisningen for det aktuelle platesystemet og etablere korrekt avslutning/tetting der dette mangler.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Det er vinylbelegg på gulv.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har vinylbelegg som overflate. Det er ikke registrert sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er heller ikke påvist forhold som tilsier at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Tilstanden vurderes som normal for alderen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv, Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg)**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger

Beskrivelse:
Det er ikke montert bunnlist på baderomsplater ihht leggeanvisning.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og baderomsplater med synlig tettesjikt på vegg, samt plastsluk i dusjsonen. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er registrert at bunnlist på baderomsplatene ikke er montert i henhold til leggeanvisning, noe som utgjør et avvik i utførelsen. Manglende bunnlist kan svekke tettheten i overgangen mellom vegg og gulv, med økt risiko for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant**
Det er dusjvegger som er innfellbare og dusjgarnityr, Baderomsinnredning med servant og gulvmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet ventileres med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt hulltaking fra toalettrommet og inn mot våtsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende toalettrom og inn mot badets bruksvannutsatte våtsone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke forelagt dokumentasjon for utførsel for baderommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av baderommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og god byggeskikk på oppføringstidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til blant annet membran og tettesjikt, og det anbefales at forholdet hensyntas.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

Generell beskrivelse
Det er flis på gulv med sokkelflis. Det er plater på vegg med våtromstapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Våtromstapet/belegg
Det er våtromstapet på vegg.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Baderommets vegger er kledd med våtromstapet. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Det ble ikke påvist tegn på sopp, råte- eller fuktskader på overflatene ved befaringen.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er flis på gulv.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet er belagt med flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Rommet er et vaskerom uten dusj, og fallforhold mot sluk i dusjsone er derfor ikke aktuelt å vurdere. Det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er eldre plastsluk.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Det er smøremembran med ukjent utførsel.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er målt 20 mm høyde fra topp slukrist og topp terskel.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Badet har eldre plastsluk og smøremembran under flis med ukjent utførelse, etablert før år 2000. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp terskel, mot krav om minimum 25 mm. Tettesjiktet har nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet, og det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen. På bakgrunn av alder og økt risiko for svikt vurderes tilstanden som svekket, og det er fare for skjulte fuktskader dersom tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt. Utskifting av membran og tettesjikt bør påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal stand ut fra alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekkets funksjon.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er ikke foretatt hulltaking til vaskerommet. Våtsone/vegg er mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking til badet, da våtsone/vegg vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets tilstand og utførelse ikke kan verifiseres, og skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260309
Addresse	Modalsveien 290		
Postnr.	7100	Sted	RISSA
Selgers navn	Arne Pieter Arbman Rødsjø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercirkles

Polise/avtalenr.:

1430350

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele badet i 2. etg ble renovert av Reco AS i 2020 (for tidligere eier). Bad i 1. etg. er fra byggeår.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Reco AS. Fagpersonell er for meg ukjent, da dette ble utført for tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

sluk og membran fornyet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

tidligere eier opplyste i egenerklæring ved salg at sluk på bad i 2. etg. ble byttet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Usikker på om varmekabler er byttet under renovering av badet, men termostat er skiftet i mitt eie. Det er også montert spotter i tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon ligger inne i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Under en lengre kuldeperiode med barfrost vinteren 2025/2026 frøys vannet. I den forbindelse ble det tint fra inntak i teknisk rom. I etterkant er rør byttet i dette området, samt montert varmekabel for å hindre senere frostproblemer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon ligger inne i boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er tilknyttet egen septiktank.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Taket ble malt ett strøk grunning, og to strøk med takmaling sommeren 2022. Vindskibord ble også byttet i denne sammenhengen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av huseier.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det ble lagt nytt toppdekke på terrasse, samt bygget rekkverk og ny trapp ned til plen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hoveddelen av arbeidet ble utført av huseier i 2024, og sluttført i 2026.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble montert spotter i tak i stue, alle soverom, bad, toalett og gang (i 1. etg.). Det ble lagt varmefolie i gulv på begge soverom i 1. etg., samt gang. I 2023 ble det lagt opp strøm til garasje, samt montert elbillader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av DF Elektro AS og RK Elektro AS i 2022/2023. Dokumentasjon på arbeidet ligger inne i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble montert ny varmepumpe i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Varmepumpe montert av Fosen Varme- og industriservice AS.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Service utført i 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble byttet kretskort og viftemotor på ytterdel under service.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2026

Signert av *Arne Pieter Arbman Rødsjø*

Initialer selger:
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Modalsveien 290, 7100 RISSA**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351428**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10632269**
Gårdsnummer **76**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **163,25**

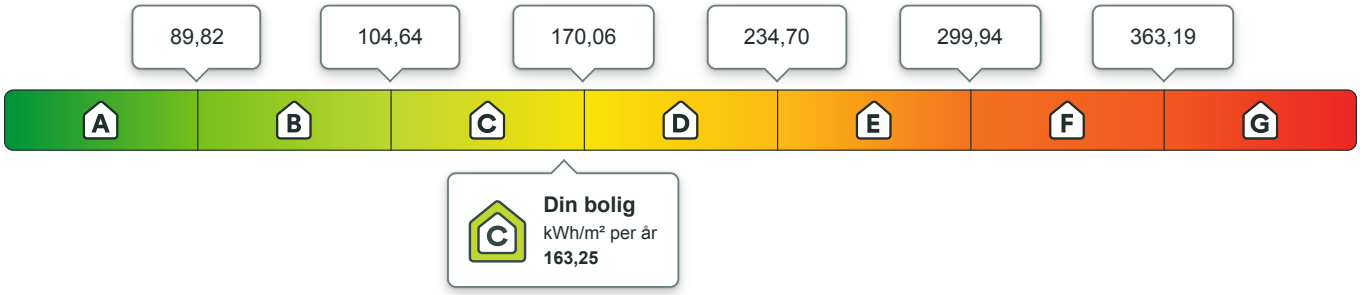
Modalsveien 290, 7100 RISSA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 902,10	**180,13**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Modalsveien 290, 7100 RISSA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Modalsveien 290, 7100 RISSA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

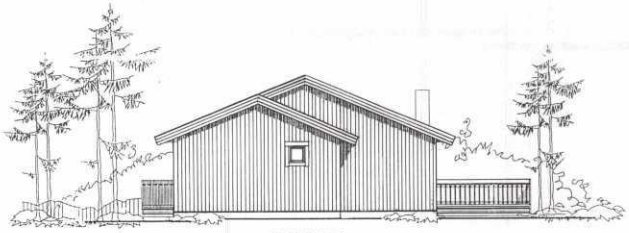
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

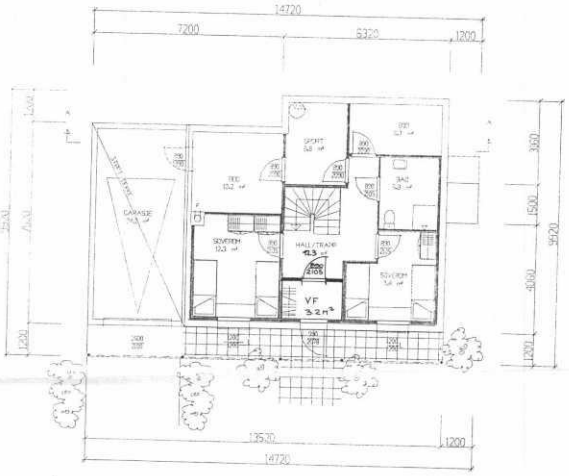


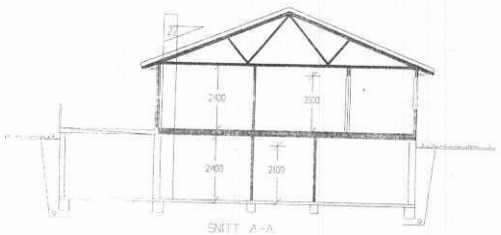
FASADE MOT

	A Kundetilp.		03.02.92 Mott
ENEBOLIG FOR:	ELSA OG GJERMUND BERG		
FASADER	MOADALEN, RISSA		
Block Watne Boliger	TEGN. ORIGINALEN	TEGNINGS NR.	21075
	GODKJ. TH / I.F.		
	MÅL 1:100	PROSJ.NR.	
	DATO 29.08.90	TYPE	BLOCK 58 REV

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TILHØRER BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIRKER TIL





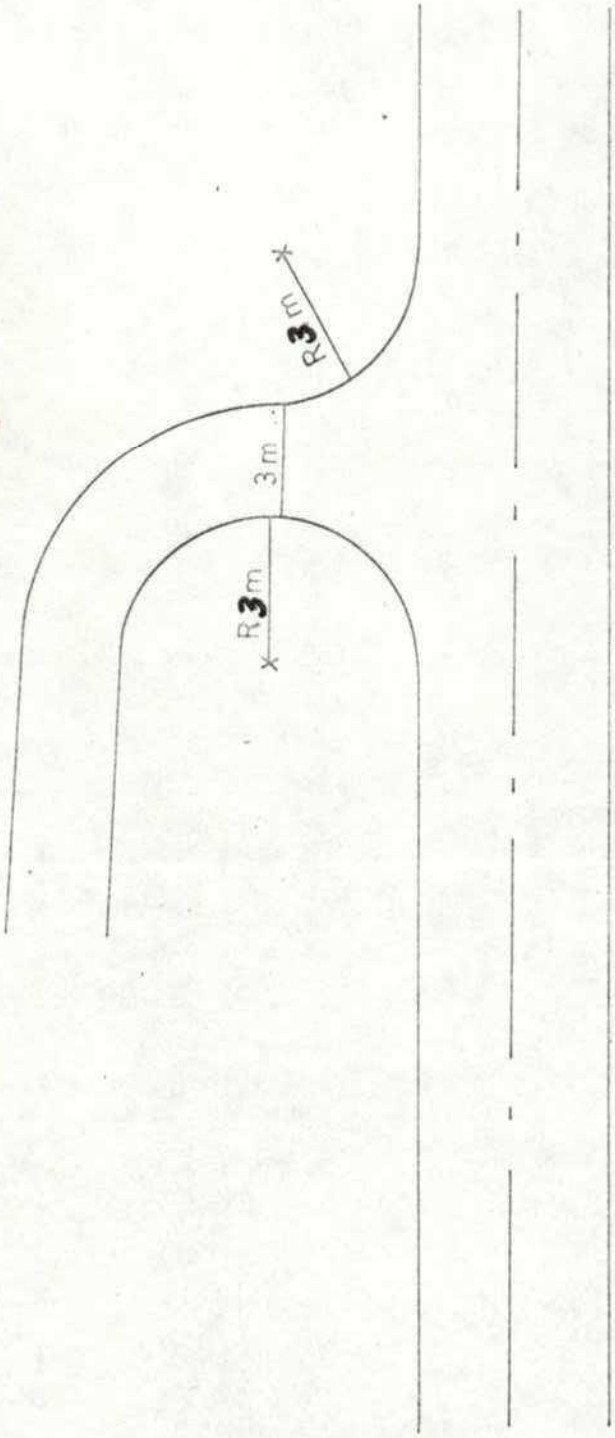


SNITT A-A

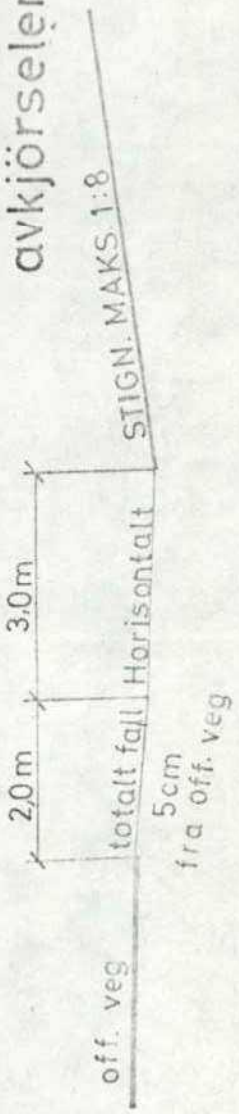
NETTO = 80,64 X 1,0 = 80,64 KVM
UNETTO = 70,45 X 0,5 = 35,22 KVM
BRA = 151 KVM BA = 115 KVM

	Arkitektur	03.02.92 Matt
ENEBOLIG FOR:	ELSA OG GJERMUND BERG	
PLANER / SNITT	MOADALEN, RISSA	
Block Watne Bolliger	TEGN: ~~STEENHOFF~~	TEGNINGS NR. 21074
	SKOKL: 1/100 1:50	
	MÅL:	PRØSJAR:
	DATO: 29.08.90	R3581 BLOCK 58 REV

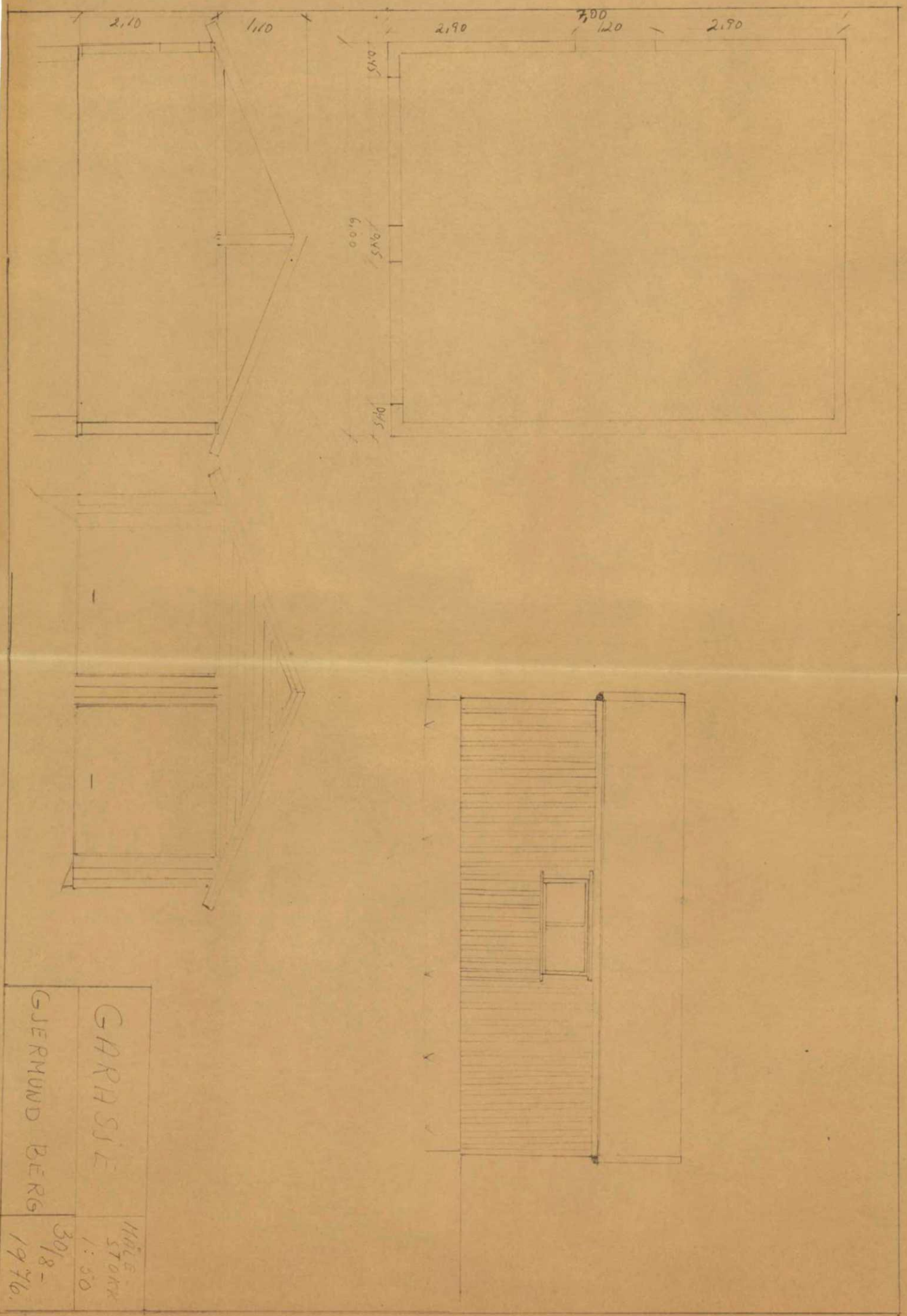
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER ANVENDES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BLOCK WATNE BOLIGER BNE HJEMMELSHAVER.

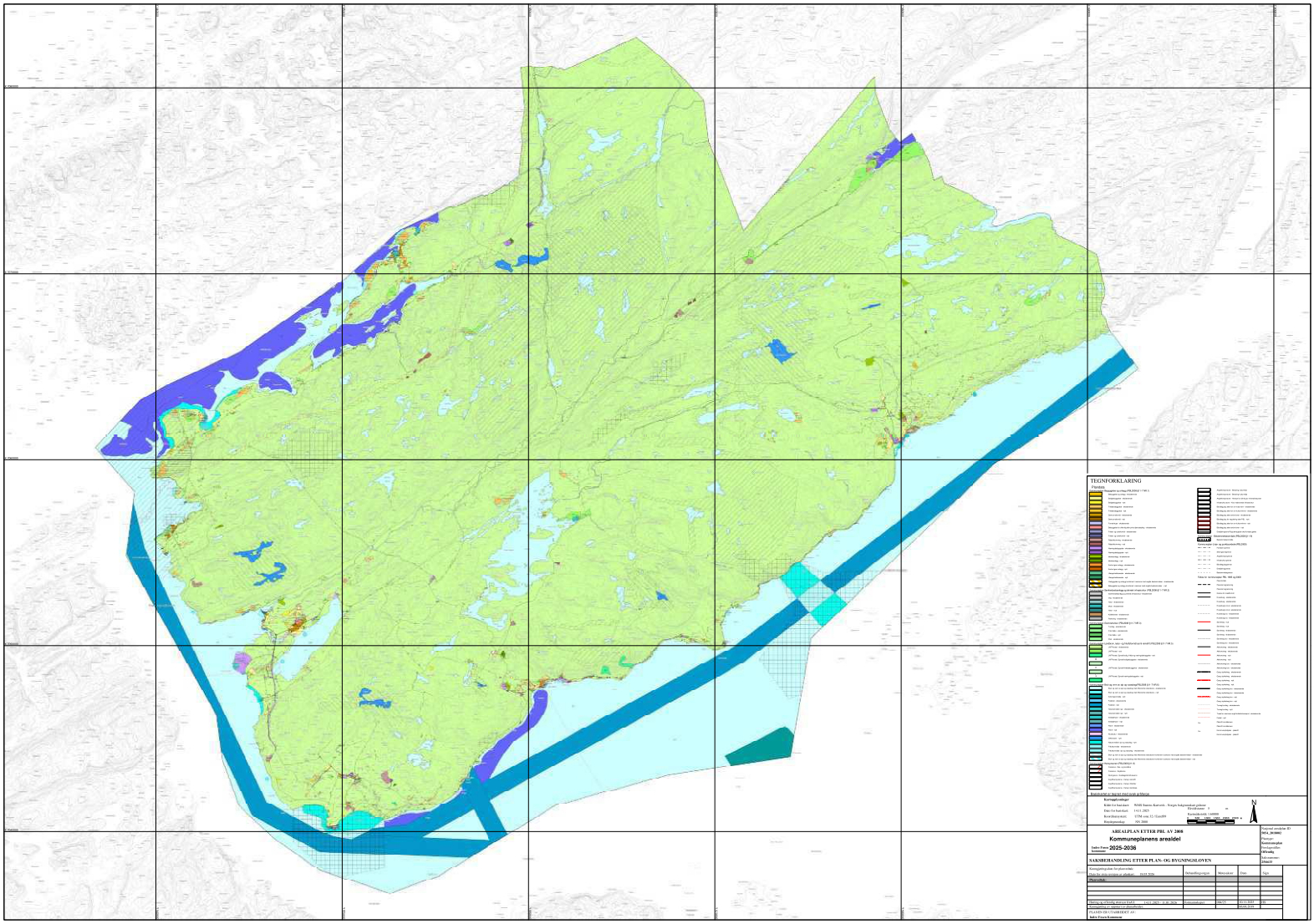


Lengdeprofil av avkjörselen



Vegvesenet i Sør-Trøndelag Planavdelingen	Målestokk 1 : 200 1 : 100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	


2,10
1,10
2,90
3,00
1,20
2,90
6,000
GJERMUND BERG
GARASJE
1:50
30/8-1976.


TEGNFORKLARING
Kartgrunnlaget
Kartet er basert på: N500 Statens Kartverk - Norges bolgrunnskart gislimet
Målestokk: 1:
Dato for kartdata: 1 FEB 2021
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Kartprojeksjon: UTM 32N
Kartekvidistanse: 1 meter
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplanens arealdel
Saksbehandling etter plan- og bygningsloven
Arealplan-ID: 1413_2025
Plantype: Kommunedelplan
Beskrivelse: Arealdel
Dato: 2025-2036
Saksbehandling for planområdet
Høringsperiode fra planområdet
Offentlig ettersyn av planforslaget
Kommunestyrets vedtak av planforslaget
PLANEN ER VEDTATT AV:
Sakkv Fjaera Kommune



- Avløp felles ledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Spillvann pumpeledning
- Vannledning
- Vann pumpeledning
- Fjernvarmeledning
- Trekkrør med kabel
- Basseng
- Brannkum
- Diversepunkt
- Fettutskiller
- Grenpunkt
- Hydrant
- Inntak
- Stoppekran
- Kum
- Nøkkelstang
- Målekum vann

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Indre Fosen Kommune

Kommunalteknikk

Med forbehold om feil og mangler i kartgrunnlag

N

Dato: 2026.09.09

Sign: IHT

Modalsveien 290

Målestokk 1:1000

Indre Fosen kommune

Planbestemmelser

Kommuneplanens **arealdel** 2025-2036

PlanID 2018002

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden 14.11.2025-11.01.2026

Dokumentdato 18.05.2026

Vedtatt av Indre Fosen kommunestyre 19.06.2026, sak 042/26

VEDTATT PLAN



Indre Fosen kommune

Kommuneplanens **arealdel** 2025-2036
Planbestemmelser

Innhold

1 Innledning 2
2 Generelle bestemmelser 3
3 Bebyggelse og anlegg 12
4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 18
5 Grønnstruktur 18
6 Landbruk-, natur-, frilufts- og reindriftsområder 19
7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 21
8 Hensynssoner og faresoner 23
9 Bestemmelsesområder 26
10 Overordnet matjordplan 26

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel (KPA) med plankart og bestemmelser datert 18.05.2026 er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-5. Planen er i henhold til pbl. § 11-6, rettslig bindende for all arealdisponering i Indre Fosen kommune.

I dette dokumentet er rettslig bindende bestemmelser nummerert og markert med heltrukket ramme. Retningslinjer er markert med stiplet ramme. Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men skal være veiledende ved politisk og administrativ behandling av enkeltsaker.

2 Generelle bestemmelser

2.1 Krav om reguleringsplan

Før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

2.1.1 Plankrav

I byggeområder som er angitt i plankartet skal det, med mindre unntak er gitt i generelle bestemmelser eller bestemmelser til det enkelte arealformål, utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis bygge- eller delingstillatelser for nye tiltak. Detaljreguleringsplan skal også omfatte nødvendige adkomstveier til byggeområde.

Det er plankrav for alle tiltak som berøres av faresoner, jf. TEK17 §§ 7-2 og 7-3 eller senere vedtatt forskrift, med unntak av tiltak i sikkerhetsklasse F1 og S1.

2.1.2 Unntak fra plankravet for tiltak som behandles etter andre lover

- Konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven, med unntak av vindkraftanlegg på land, jf. pbl. § 12-1.
- Akvakulturanlegg i sjø som behandles etter akvakulturloven.

2.1.3 Unntak fra plankravet for andre tiltak

- Fradeling av hele eller større deler av et byggeområde for videre planlegging/utvikling er unntatt fra plankravet uavhengig av arealformål og faresone.

Dersom tiltakene er i tråd med arealformål og øvrige bestemmelser i KPA:

- Søknadspliktige tiltak, jf. pbl. § 20-1 bokstavene a-l og n, på bebygd bolig-, fritids- og landbrukseiendom
- Tiltak som beskrevet i pbl. § 20-4
- Tiltak unntatt fra søknadsplikt jf. pbl. §§ 20-5, 20-7 og 20-8

2.1.4 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Der reguleringsplaner med rettsvirkning før ny plan- og bygningslov i 2008 ikke angir bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser og tomtestørrelse, skal bestemmelsene i kommuneplanenes arealdel gjelde.

Forrang

Reguleringsplaner markert med hensynssone ***H910 – videreføring av reguleringsplan*** gjelder i henhold til planvedtaket foran KPA. Det samme gjelder reguleringsplaner vedtatt ***etter*** vedtak av KPA.

Motstrid

Ved motstrid mellom reguleringsplaner ikke nevnt ovenfor og KPA gjelder KPA foran disse.

- Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.
- Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid og arealplanene supplerer hverandre.
- Det er ikke motstrid når hovedformål i KPA og arealformål i reguleringsplanen har samme hensikt. Det vil si der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, som grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller buffersoner i bolig- eller næringsområder.

  Der hovedformålet i KPA er sentrumsformål, er det ikke motstrid når reguleringsplanen legger til rette for boligbebyggelse, forretninger eller tjenesteyting med tilhørende arealformål.

2.2 Forholdet til jordloven

2.2.1 Jordloven skal gjelde

Jordloven (jl.) §§ 9 og 12 skal fremdeles gjelde for alle uregulerte områder i kommunen inntil en eventuell reguleringsplan er vedtatt.

2.2.2 Tiltak som medfører nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord

Ved omdisponering av dyrkajord (tiltak utenfor LNFR-formålet), skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Matjordplan iht. kravene i bestemmelsenes kap. 10 skal vedlegges planen. Metodikk, datagrunnlag og eventuelle tilpasninger til det aktuelle planområdet skal konkretiseres i oppstartsmøtet.

Jordressursen skal ivaretas og benyttes til jordbruksproduksjon for all dyrka jord som blir nedbygget, og kompenserende tiltak skal utføres i tråd med matjordplanen.

Ved nedbygging av dyrkbar jord skal det gjøres en vurdering av jordkvalitet og dyrkbar jord med god kvalitet skal benyttes til jordbruksproduksjon.

2.2.3 Regulerte områder

Der dyrkajord er avsatt til annet enn LNFR, skal den drives frem til den tas i bruk til avsatt formål, jf. jl. § 8.

2.3 Reindriftshensyn

2.3.1 Generelt

Plankartet viser ikke årstidsbeiter. Ved all saksbehandling må oppdaterte datasett fra Reindriftsforvaltningen benyttes. Ved tiltak som berører vinterbeiteområder eller særverdiområder skal det tas spesielt hensyn til reindrift. Ved alle tiltak som vil berøre reindrift skal det konsulteres i henhold til sameloven kap. 4.

2.3.2 Reindriftens flyttesystemer

Tiltak som kan berøre reindriftens flytte-, trekk- og oppsamlingsområder skal ikke settes i verk uten gjennom forutgående avklaring med reindriftsnæringa.

2.3.3 Krav om konsekvensutredning

For alle reguleringsplaner som berører reindriftens beiteområder, flyttesystemer eller anlegg stilles det krav om konsekvensutredning.

2.4 Utbyggingsavtaler

Formålet med en utbyggingsavtale er å sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur som kreves for å realisere reguleringsplanen.

2.4.1 Bruk av utbyggingsavtale

Med hjemmel i pbl. §§ 17-2 og 17-3 kan utbyggingsavtaler brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel og areadel og/eller reguleringsplaner. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

Avklaring av behov for utbyggingsavtale

Behovet for utbyggingsavtale bør avklares ved oppstart av planarbeidet, før 1. gangs behandling av reguleringsplan, og legges ut på høring sammen med plan og følger denne til endelig behandling i kommunestyret.

2.4.2 Anleggsbidrag

Det skal i utbyggingsavtalen gjøres en vurdering av nødvendigheten og forholdsmessigheten av bidraget. Kravene i utbyggingsavtalen må ha direkte sammenheng med utbyggingen som skal skje.

Ved realisering av byggeområder der det er behov for offentlig teknisk infrastruktur og andre samfunnstjenester, bør det inngås utbyggingsavtaler som klart definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene.

2.5 Utnyttelse og bruk

2.5.1 Nøyaktighet i plankartet

Formålsgrenser er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 5 m.

2.6 Krav til tekniske løsninger

Bestemmelsene nedenfor supplerer kravene i pbl. § 18-1.

2.6.1 Nye reguleringsplaner

Alle reguleringsplaner skal inneholde:

- Beskrivelse av løsning for trafikksikker adkomst
- Beskrivelse av konsekvenser for mobilitet og kollektivtransport
- Overordnet plan for håndtering av vannforsyning, avløp og overvann (VAO-plan) med tilhørende kart.
- Bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

2.6.2 Vei

Veier skal tilfredsstille Statens vegvesens veinormaler. Eksisterende adkomster skal fortrinnsvis benyttes.

2.6.3 Vann og avløp

Alle bygge- og anleggstiltak og all etablering av ny teknisk infrastruktur skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende tekniske standardene /normalene i kommunen, herunder VA-norm, renovasjonsforskrift, slamforskrift og veileder om tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats. Opplistingen er ikke uttømmende.

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg der dette er utbygd. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for spredt bebyggelse og fritidsbebyggelse etter pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Der det ikke er eller skal etableres kommunale anlegg skal det i byggeområder etableres private fellesanlegg for vann og avløp. I andre områder tillates enkeltanlegg etter godkjent søknad om utslippstillatelse. Alternativt kan biologisk toalett tillates.

2.6.4 Overvann

Ved fortetting av eksisterende byggeområder og utbygging av nye skal ikke overvannshåndteringen føre til skade eller ulempe på tilliggende arealer og eksisterende overvannssystem.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt ved å:

1. infiltrere den minste nedbøren
2. forsinke og fordrøye større nedbør
3. sikre trygge flomveier for ekstremnedbøren

Overvann som ikke kan håndteres lokalt skal føres til overvannsledning.

2.7 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene skal sikre etablering av teknisk infrastruktur, grønnstruktur og uteoppholdsarealer før områder tas i bruk til bygge- og anleggsformål.

2.7.1 Samfunnssikkerhet

Tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. kap. 2.13, skal avklares på reguleringsplannivå, men må i tillegg sikres på tiltaksnivå.

2.7.2 VAO-plan

Overordnet vann-, avløps- og overvannsplan skal godkjennes av kommunen v/kommunalteknikk før godkjenning av reguleringsplan og skal være en del av planforslaget ved 1. gangs behandling.

Ved fortetting av områder skal anleggene dimensjoneres for de nye områdene som helhet.

2.7.3 Tekniske anlegg, vei, vann, avløp og grønnstruktur

I områder avsatt til byggeformål kan ikke ytterligere tiltak etter pbl. § 20-1 igangsettes før tekniske anlegg, vei, vann-, overvanns- og avløpsnett og grønnstruktur er etablert, med mindre annet blir bestemt i reguleringsplan.

Trinnvis utbygging kan godkjennes. Videre må avkjørsel fra offentlig vei være godkjent av veimyndigheten.

2.7.4 Leke- og uteoppholdsareal

Felles leke- og oppholdsareal må være ferdigstilt før nye boliger og campingplasser kan tas i bruk. Trinnvis utbygging kan godkjennes.

2.8 Byggegrenser mot vei, ledningsnett og dyrkajord

2.8.1 Byggegrense mot offentlig vei målt fra senterlinje

Regional hovedvei (funksjonsklasse B)	50 m
Lokal hovedvei (funksjonsklasse C)	30 m
Øvrige fylkes- og kommunale veier	15 m
Gang- og sykkelvei	10 m

Bygging innenfor angitt avstand kan godkjennes av aktuell vegmyndighet (jf. vegloven § 9) etter søknad.

2.8.2 Byggegrense mot ledningsnett

Mot fellesledninger for vann og avløp (private og offentlige) er byggegrensen 4 m. Plassering nærmere enn dette kan godkjennes etter søknad.

2.8.3 Byggegrense mot dyrka jord

For å unngå driftsmessige ulemper i landbruket tillates ikke nye boliger eller fritidsboliger nærmere dyrka jord enn 10 meter.

2.9 Byggegrenser mot sjø og vassdrag

2.9.1 Definisjon

Som vassdrag defineres alt stillestående og rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, jf. vannressursloven § 2.

Grense mot sjø defineres som strandlinjen ved alminnelig høyvann.

Byggegrenser måles i horisontalplanet.

2.9.2 Generelle byggegrenser langs sjø og vassdrag

- Langs sjøen og langs verna vassdrag er byggegrensen 100 m.
- Langs stillestående vann og langs elva Skauga er byggegrensen 50 m.
- Langs øvrige elver og bekker er byggegrensen 15 m, så sant krav til kantvegetasjon i pkt 2.11.4 overholdes.

Den generelle byggegrensen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av plankartet til KPA, gjeldende reguleringsplan, eller av bestemmelsene angitt i pkt. 2.9.3 til 2.9.8.

2.9.3 Unntak for navigasjonsinstallasjoner

Vedlikehold, fjerning, flytting og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner tillates uavhengig av byggegrensen angitt i pkt. 2.9.2.

2.9.4 Unntak i og nær sjøen

Byggegrensen i pkt. 2.9.2 gjelder ikke oppføring av mindre bygninger og anlegg som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs, herunder områder avsatt til havn, molo og småbåthavn, samt legging av rørledninger i sjøen.

2.9.5 Unntak for friluftslivstiltak

Byggeforbudet gjelder ikke tiltak beskrevet i kap. 2.16, kap. 5 og kap. **Feil! Fant ikke referansekilden.**. For tiltak langs vann og vassdrag må krav til kantvegetasjon i pkt. 2.11.3 overholdes.

2.9.6 Unntak for landbruk og reindrift i LNFR-områdene

Byggegrensen i pkt. 2.9.2 gjelder ikke nødvendige bygninger og anlegg for landbruk som plasseres i tilknytning til eksisterende gårdsdrift, eller anlegg for reindrift. Naust til bruk i gårdens næringsutøvelse har også unntak fra byggeforbudet. Naust til fritidsbruk omfattes ***ikke*** av unntaket.

2.9.7 Unntak for angitte byggeområder i arealdelen

I uregulerte områder hvor det i plankartet er angitt byggeområder nærmere sjø, vann eller vassdrag enn angitt i pkt. 2.9.2 gjelder følgende:

- For områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse utgjør formålsgrensen byggegrense, men byggegrensen skal likevel ikke være nærmere sjø, vann eller vassdrag enn 15 m.
- For næringseiendommer og arealformål annen bebyggelse og anlegg (naust), utgjør formålsgrensen byggegrense.
- For enkelttomter hvor det allerede er bebyggelse eller godkjent veg nærmere sjø eller vassdrag enn angitt i pkt. 2.9.2, kan det etableres ny bakenforliggende bebyggelse forutsatt at tiltaket tilfredsstiller øvrige krav i bestemmelsenes kap. 2.

Ny bebyggelse/ anlegg må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

2.9.8 Unntak for angitte byggeområder i reguleringsplan

Der eldre reguleringsplan er vedtatt uten byggegrense mot sjø, vann eller vassdrag, er byggegrensen 50 m mot sjø og 15 m mot vann og vassdrag.

2.10 Folkehelse, barn og unge og trafikksikkerhet

2.10.1 Folkehelse

Folkehelsehensyn skal vurderes i alle plansaker.

2.10.2 Hensynet til barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal vurderes i alle plansaker.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn ved reguleringsplaner.

Omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek bør kompenseres med fullverdig erstatning.

2.10.3 Trafikksikkerhet

Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle byggetiltak og reguleringsplaner.

Boligområder bør ha trafikksikker adkomst til skole og nærfriluftsområder. Det bør tas spesielt hensyn til og tilrettelegges for trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser til gode aktivitetsområder

2.11 Natur, landskap og estetikk

2.11.1 Naturmangfold

Prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 til 12 skal legges til grunn ved all saksbehandling, også for tiltak i sjø.

Vurdering av prinsippene i nml. er særlig relevant i reguleringssaker, ved dispensasjonssøknader og andre nye tiltak i LNFR-områder hvor det ikke er gjort konsekvensutredning i overordnet plan.

2.11.2 Krav om konsekvensutredning av virkninger for naturmangfold

Områdene **FB03**, **FTU03**, **NÆ12**, **NÆ19**, **SH01**, **SH04** (sjø), **SH05** (sjø), **SH08** og **MO01**, samt ubebygde byggeområder avsatt i tidligere kommuneplaner, er ikke endelig avklart i forhold til virkninger for naturmangfold. Det stilles krav om NiN-kartlegging og konsekvensutredning for naturmangfold iht. Miljødirektoratets veileder M-1941, eller senere veiledere som erstatter denne, i forbindelse med detaljregulering.

For områdene **LSN01** og **LSN02** gjelder samme krav i forbindelse med søknad om tiltak.

Dersom konsekvensutredning/ny kunnskap viser at tiltak får betydelige negative konsekvenser for nasjonale eller vesentlige regionale natur- og/eller miljøinteresser, kan dette gi grunnlag for innsigelse på reguleringsplannivå. For **LSN01** og **LSN02** er dette grunn til avslag på søknad om tiltak.

2.11.3 Vannmiljø

Påvirkning på vannmiljø skal vurderes og bør omfatte indirekte virkning på influensområder, samt gjøre rede for avbøtende tiltak der det er fare for forringelse av vannmiljøet, jf. vannforskriften § 4.

2.11.4 Kantvegetasjon

Kantvegetasjon langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal bevares i en bredde minst så langt som tiårsflommen når, jf. vannressursloven § 11, for å redusere avrenning og erosjon og av hensyn til biologisk mangfold.

Det er ikke tillatt med nydyrking, utfylling eller andre større anlegg innenfor denne sonen. Bruer og anlegg i forbindelse med kryssing med veger/turstier tillates.

2.11.5 Bekkelukking

Av hensyn til biologisk mangfold og overvannsproblematikk ved økt nedbør tillates ikke lukking av bekker med årssikker vannføring.

2.11.6 Landskap

Ny bebyggelse skal underordne seg landskapet på en slik måte at den ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter, etc.). Bebyggelsen må heller ikke komme i konflikt med andre markerte landskapstrekk, og må ha helhetlig form-, farge og volumoppbygging.

For alle nye tiltak stilles det i utgangspunktet krav til terrengsnitt og tverrsnitt som viser plassering i landskapet, gjerne supplert med 3D-modell.

2.11.7 Friluftslivets ferdselsårer

Eksisterende snarveier, tråkk, turstier eller gjennomgangsveier skal ikke fjernes eller stenges uten at god erstatning foreligger.

2.11.8 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den eksisterende byggeskikken.

2.12 Bestemmelser til eksisterende bygninger og kulturmiljø

2.12.1 Generelt

I all saksbehandling skal man søke å bevare verdien til kulturminner og bygninger med antikvarisk (historisk eller arkitektonisk) og kulturhistorisk betydning, herunder historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi.

Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet og kulturminnet det blir en del av, og tilpasses dette.

Ved all saksbehandling etter pbl. skal oppdatert datasett med kulturminner fra den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden brukes for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas.

2.12.2 Kulturminneundersøkelse

For områder som skal detaljreguleres skal undersøkelsesplikten etter kulturminneloven (kulml.) §§ 8 og 14 avklares på reguleringsplannivå.

2.12.3 Kulturmiljø og kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 og samiske kulturminner fra før 1918 er automatisk fredet, jf. kulml. § 4.

Ingen utbyggingsområder er endelig avklart i forhold til automatisk fredete samiske eller andre kulturminner. Kulml. gjelder uavkortet i hele planområdet. Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes jf. kulml. § 9 i alle plan- og byggesaker, også i sjø.

Alle inngrep i ikke fredede og uavklarte kulturminner eller kulturminner der fredningssak pågår, må avklares med regional kulturminneforvaltning.

Alle inngrep i vedtaksfredede, forskriftsfredede eller midlertidig fredede kulturminner krever dispensasjon fra regional kulturminneforvaltning, evt. Riksantikvaren ved fredning etter kulml. § 22a.

Aktuell myndighet for kulturminner

- Ordinære kulturminner: Trøndelag fylkeskommune
- Samiske kulturminner: Sametinget, Karasjok
- Kulturminner under vann: NTNU Vitenskapsmuseet, Trondheim

Ved behov for uttalelse fra kulturminnemyndighetene sendes søknaden via kommunen.

2.12.4 Varslingsplikt etter kulturminneloven

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndigheten omgående, jf. kulml. § 8 andre ledd.

Varslingsplikten gjelder også samiske kulturminner og eventuelle kulturminner under vann, og skal videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.

2.12.5 Kulturminner nyere tid

For alle byggesøknader og tiltak som berører kulturminner med lokal verdi skal tiltakets påvirkning på kulturminneverdiene vurderes særskilt, jf. pbl. § 29-2.

Kommunen skal oversende søknad om vesentlig endring eller riving av bebyggelse fra før 1850 til Trøndelag fylkeskommune ved seksjon for kulturminner for uttalelse, jf. kulml. § 25.

2.13 Samfunnssikkerhet

2.13.1 Samfunnssikkerhet

For alle tiltak skal temakart for skred, kvikkleire og flom og NVEs retningslinje *Flom og skredfare i arealplaner* (02/2011), eller senere retningslinje som erstatter denne, legges til grunn.

Dersom det er nødvendig med risikoreduserende tiltak, må det sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige og økonomiske rammer.

2.13.2 Kvikkleire

Ved tiltak innenfor areal med registrert kvikkleire, eller andre områder under marin grense hvor kvikkleire kan forekomme, jf. NVEs *aktsomhetskart for kvikkleire*, skal områdeskredfare utredes. Prosedyre for utredning skal følge NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (01/2019), eller senere veiledere som erstatter denne. For tiltak i strandsonen i tiltakskategori K1-K4 kreves geoteknisk detaljprosjektering og eventuelt grunnundersøkelser for å vurdere skredfare og stabilitet.

2.13.3 Annen skredfare

Ved tiltak innenfor arealer som inngår i ras- eller skredsoner, eller andre områder der steinsprang, ras og skred eller snøskred kan forekomme, jf. NVEs *aktsomhetskart for steinsprang, jord- og flomskred* og *snøskred*, skal det foreligge dokumentasjon som viser at hensyn til fare og risiko er vurdert, og at nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

Dokumentasjonen skal være i henhold til NVEs veileder *Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng* (11/2020) eller senere veiledere som erstatter denne.

2.13.4 Flomfare

For alle tiltak skal overvann utredes i tråd med NVEs veileder *Håndtering av overvann i arealplaner* (04/2022) eller senere veiledere som erstatter denne. For tiltak som kan være flomutsatt skal det gjennomføres flom og vannlinjeberegning i tråd med NVEs veileder *Sikkerhet mot flom* (03/2022) eller senere veiledere som erstatter denne. Nye bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Fremtidig flom skal beregnes med et klimapåslag på minst 20 %.

Drenering av myrområder gjennom oppdyrking eller andre tiltak som kan få konsekvenser for flomsituasjon i vassdrag og overvannsystemer kan ikke gjennomføres før det er utredet konsekvenser med hensyn til sikkerhet mot flom.

2.13.5 Stormflo

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av høy vannstand. Deler av bygninger og anlegg som ikke tåler oversvømmelse skal ligge på minimum kote +3,3 (NN2000).

Byggverk som i kraft av sin funksjon må ligge i områder som kan bli utsatt for stormflo må konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle belastningene under fremtidig stormflo.

Sikringstiltak

Statens kartverks beregninger (Se havnivå) legges til grunn for vurderinger av planarbeid og enkelttiltak i strandsonen. Bygging av anlegg som ikke tåler oversvømming bør ikke legges lavere enn høyeste estimerte vannstandsnivå for 200 års gjentaksintervall. Det vises til DSB`s veileder for Havnivåstigning.

Eksempler på sikringstiltak:

- Molo som stormflovern
- Heve byggegrunnen til flomsikkert nivå
- Bygge uten kjeller

2.13.6 Unntak

Det kan etter en samlet vurdering gjøres unntak fra kravene i kap. 2.13 for tiltak i sikkerhetsklasse S1 og F1, jf. TEK17 §§ 7-2 og 7-3.

2.14 Forurensning

2.14.1 Støy

Temakart for støy og statlig planretningslinje for støy, T-1442/2021, eller senere vedtatt forskrift/retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for nye arealplaner og tiltak etter pbl. § 20-1.

Støy på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål skal ikke overstige grenseverdiene satt i T-1442/2021 tabell 2.

Ved planforslag eller søknad om tiltak for anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig beregning med kartfesting av støysoner. Nødvendige tiltak for å sikre akseptable støyforhold og luftkvalitet skal vurderes og vises i reguleringsplan. Ved større utbyggingsprosjekter hvor utbyggingens effekt på støy og luftkvalitet antas å gå utenfor selve planområdet skal dette utredes og ivaretas i reguleringsplan.

Det kreves støyfaglig utredning før oppføring av ny støyfølsom bebyggelse i gul støysone, og for områder som ikke er kartlagt, men hvor lokalkunnskap tilsier at det kan være støyproblemer, samt dersom eksisterende plan ikke ivaretar støyhensyn i henhold til overnevnte støyretningslinje.

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

2.14.2 Luftkvalitet

Luftkvalitet og eventuelt kilde til luftforurensning skal vurderes og hensyntas ved plassering av luftfølsom bebyggelse. Statlig planretningslinje for luftkvalitet, T-1520, eller senere vedtatte forskrift/ retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for nye arealplaner og tiltak etter pbl. § 20-1.

2.14.3 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med vekt på å unngå overskridelser av grensene for støy i tabell 4 og 5 i T-1442/2021, samt grensene for luftforurensning i tabell 1 i T-1520.

Der tiltaket kan påvirke støyfølsom bebyggelse, skal det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som ivaretar grenseverdier og avbøtende tiltak for støy- og støv, samt sikrer tilgjengelighet og trafikksikkerhet.

2.14.4 Lys

Unødvendig lyssetting skal unngås. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten og gi minst mulig strølys mot omgivelsene.

Det bør benyttes styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk. Lyskilder bør ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere).

2.14.5 Strålingsfare

Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg for varig opphold (f.eks. boenhet, kontor, lekeplass) nærmere høyspentledning i distribusjonsnettet enn:

- 18 m fra 22 kV ledning
- 20 m fra 24 kV ledning
- 25 m fra 66 kV ledning

Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor samme avstand skal på forhånd avklares med ledningseier.

2.15 Miljø, klima og energi

2.15.1 Klima- og energihensyn

Alle reguleringsplaner skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal legges til grunn.

Alle reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser som sikrer energieffektivitet og begrenser energibruk.

2.15.2 Krav om konsekvensutredning av virkninger for klimagassutslipp

Områdene **NÆ12** og **NÆ17**, samt ubebygde byggeområder avsatt i tidligere kommuneplaner, er ikke endelig avklart i forhold til virkninger for klimagassutslipp. Det stilles krav om konsekvensutredning av klimagassutslipp iht. Miljødirektoratets veileder M-1941, eller senere veiledere som erstatter denne, i forbindelse med detaljregulering.

2.15.3 Energiløsninger

Byggverk og tilhørende infrastruktur skal lokaliseres, plasseres og utformes med hensyn til energieffektivitet.

Bruk av fornybare energikilder til eget bruk, eksempelvis bioenergi, solcellepanel, vindmølle, mindre vannkraftverk e.l., skal vurderes og vektlegges ved planlegging og iverksetting av nye tiltak.

Det bør i alle byggeprosjekter tilrettelegges for vannbåren varme.

2.15.4 Fremmede arter og planteskadegjørere

Ved all massehåndtering skal det, i rimelig utstrekning, undersøkes om massene inneholder fremmede arter eller planteskadegjørere. Ved påvist forekomst, skal massene håndteres slik at spredning ikke skjer.

For planteskadegjørere må tiltakshaver innhente informasjon fra Mattilsynet som grunnlag for nødvendige tiltak.

2.15.5 Fiskehelse og fiskevelferd

Ved bruk av maskiner og utstyr i eller nær vassdrag må tiltakshaver sørge for at disse vaskes og desinfiseres før bruk.

2.15.6 Overskuddsmasser

For planer eller tiltak som genererer overskuddsmasser kreves massehåndteringsplan.

Overskuddsmasser skal så langt det er hensiktsmessig gjenbrukes eller utnyttes innenfor planområdet, for eksempel til utfylling. Myrjord kan benyttes til jordforbedring på nærliggende landbruksareal dersom forholdene ligger til rette for det og det gir klare agronomiske fordeler.

Masser som ikke kan benyttes lokalt, skal leveres til godkjent mottak. Lagring eller deponering krever nødvendig tillatelse etter forurensningsloven.

All håndtering av overskuddsmasser skal være i tråd med retningslinjene i Miljødirektoratets veileder M-1243/2018 eller senere vedtatt veileder.

Ved alle byggetiltak bør det tilstrebes massebalanse i prosjektet, og det bør benyttes klimavennlige byggematerialer der dette er mulig.

2.15.7 Solcelleanlegg

Solceller tillates etablert på tak og fasader av alle bygninger, der estetikk eller kulturhistoriske verdier ikke blir forringet av dette, og er i slike tilfeller unntatt fra søknadsplikt. Ved tvil om estetikk eller kulturhistorisk verdi må dette avklares med kommunen. Frittstående paneler krever alltid søknad.

2.15.8 Vindmøller

Mindre vindmøller kan tillates etablert dersom energien fra anlegget i det vesentlige benyttes av husstanden/gården/næringsbygget eller nærliggende bebyggelse.

Vindmøller tillates kun etablert på innmark samt randsoner mot innmark eller på tak. Konsekvenser for reindrift skal vurderes, jf. kap. 2.3.

Støy fra vindmøller skal tilfredsstille krav i pkt. 2.14.1.

Vindmøller med høyde over 15 m (30 m i næringsområde/tettbygd strøk) er rapporteringspliktige til Luftfartstilsynet og Statens kartverk, jf. *Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder* § 4.

2.15.9 Småkraftverk

Småkraftverk tillates ikke etablert i områder med nasjonale eller regionale verneinteresser. Se ellers pkt. 3.13.4 vedrørende mikro/minikraftverk.

2.16 Friluftstiltak

2.16.1 Fellesbestemmelser

Tiltakene kan tillates innen områder avsatt til bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og LNFR-formål, forutsatt at bestemmelsene i kap. 2.7-2.13 samt følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket skal ikke innebære terrenginngrep i form av sprenging, utfylling eller inngrep i vannforekomster, skal være reversibelt og ikke berøre verdifullt naturmangfold eller reindriftshensyn, jf. kap. 2.3.
- Tiltak innenfor Fosen reinbeitedistrikt skal høres hos Statsforvalterens reindriftsavdeling som del av søknadsbehandlingen.

2.16.2 Mindre friluftslivstiltak

Dette omfatter klopper, enkle broer, merking av stier, sikringstiltak etc.

- Ved merking av stier skal DNTs *Merkehåndbok* skal legges til grunn.
- Det er ikke tillatt å bruke plast i forbindelse med merking av løyper eller annen tilrettelegging for friluftslivet.

Kommunen er positiv til bygging av gapahuker og badstuer som følger bestemmelsene i pkt. 2.16.1 etter dispensasjonssøknad så fremt tiltaket er åpent for allmennheten.

Tilgang til området bør sikres ved grunneieravtale.

Tiltaket bør tilpasses naturlig topografi og vegetasjon, og det bør benyttes jordfarger for å minimere visuell påvirkning.

Gapahuker og badstuer bør ikke være større enn 15 m².

Det bør foreligge en vedlikeholdsplan og søppelhåndteringsplan for å sikre at området holdes rent og i god stand.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for tomter i uregulerte områder, samt er veiledende for utarbeidelse av reguleringsplaner.

3.1.2 Beregningsmetode

Utnyttelsesgrad beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Byggehøyder beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Tekniske anlegg

Det kan tillates takoppbygg inntil 3,0 m over maksimalt tillatt byggehøyde for inntil 5 % av takflaten for tekniske anlegg, trapp og heis.

3.1.4 Utnyttelse i sentrumsområder

I utbyggingsområder i sentrumsområdene skal det sikres god og effektiv arealbruk gjennom konkrete krav i reguleringsplan.

3.2 Universell utforming

3.2.1 Tilgjengelighet

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

3.2.2 Minimumskrav

Tiltak etter pbl. kap. 20 skal oppfylle krav til universell utforming i henhold til pbl. § 29-3 og tilhørende tekniske forskrifter.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan universell utforming sikres.

3.2.3 Boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan det tilrettelegges for ulike aldersgrupper, samt behov og tilrettelegging for tilgjengelige boenheter. Nivået for løsninger skal tilpasses den aktuelle plansituasjonen.

Det bør legges til rette for flest mulig tilgjengelige boenheter.

3.3 Leke- og uteoppholdsareal

3.3.1 Virkeområde

I nye byggeområder/reguleringsplaner og ved etablering av mer enn tre nye boenheter skal det legges til rette for gode, felles uteoppholdsarealer som gir mulighet for sosialt samvær og felles lekearealer som gir tilfredsstillende aktivitetsmuligheter for alle.

3.3.2 Uteoppholdsareal

Minstekrav

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m².
- Minst 25 m² skal være felles uteoppholdsareal.
- Minimum 50 % av MUA skal ligge på bakkeplan. Resterende areal tillates på balkong, terrasse eller takterrasse.
- Minimum 5 m² av MUA skal være privat uteoppholdsareal.

Avsatt lekeareal inntil 25 m² pr. boenhet kan medtas i MUA.

3.3.3 Lekeareal

Avstandskrav i trafikksikker gangavstand fra hovedinngang

Sandlekeplass	maksimum 100 m fra leilighetsbygg og 200 m fra eneboliger
Kvartalslekeplass	maksimum 300 m fra boenhet
Nærmiljøanlegg	maksimum 1 000 m fra boenhet

Krav til utforming

Sandlekeplass	sandkasse, ett lekeapparat for de minste og friluftsmøblement
Kvartalslekeplass	tre lekeapparater, klatrestativ, balanseløype, etc. tilpasset litt eldre barn
Nærmiljøanlegg	ballbinge, skatepark, større idrettsanlegg, etc. tilpasset skolebarn og oppover

Minimumskrav til lekeareal

Sandlekeplass	150 m² pr. påbegynt 25 boenheter
Kvartalslekeplass	500 m² pr. påbegynt 50 boenheter ved > 10 boenheter
Nærmiljøanlegg	1 500 m² pr. påbegynt 100 boenheter ved > 50 boenheter

3.3.4 Kvalitetskrav

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal og minst 50 % av lekeplass skal være solbelyst minst 3 timer mellom kl. 13 og kl. 19 den 1. mai.

Lekearealene skal kunne benyttes hele året og skal ligge på bakkeplan. Lekeplasser skal være åpne for allmennheten.

Retningslinjer for utforming

- Leke- og uteoppholdsareal bør ikke omfatte areal brattere enn 1:3, med mindre det inngår som akebakke
- Areal smalere enn 4 meter bør ikke regnes med.
- Lekeplasser bør ha hensiktsmessig belysning og innsyn for å forebygge kriminalitet.

Samarbeid om lekeareal

I tettbygde sentrumsområder, kan kravet til lekeareal (ikke sandlekeplass) reduseres eller delvis innfris ved at utbygger bidrar økonomisk til etablering og/eller oppgradering av offentlige parker og/eller lekeplasser. Det forutsettes at det utarbeides en utbyggingsavtale, jf. kap. 2.2.

3.4 Parkeringsdekning

3.4.1 Bilparkering

Parkeringskravene gjelder både ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker. Parkeringsplasser skal utformes i tråd med Statens vegvesens veinormaler.

Minimumskrav til parkeringsplasser for bil

Bygg med 1-3 boenheter	2 plasser pr. boenhet 1 plass pr. hybel/utleiedel
Bygg med >3 boenheter	1 plass pr. boenhet
Fritidsbolig	2 plasser pr. boenhet, enten på felles parkeringsplass eller på egen tomt.
Skole/barnehage	5 plasser pr. 20 barn bygget er dimensjonert for. Dette inkluderer plasser for levering og henting.
Forretning/kontor	1 plass pr. 100 m² BRA
Annen næring	0,5 plass pr. 100 m² BRA.
Andre formål	Vurderes i hvert enkelt tilfelle gjennom reguleringsplan

Behovet for parkering og gjesteparkering avklares endelig i reguleringsplan eller byggesak.

Alle nye parkeringsplasser skal klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.

Plassering av parkeringsplasser for bil

I sentrumsområder bør parkeringsplasser fortrinnsvis etableres i parkeringskjeller og ikke på bakkeplan.

Kommunen kan godkjenne parkeringsplasser for bil helt/delvis utenfor egen eiendom, med en avstand på inntil 250 m gange fra boenhet eller næringsbygg og 500 m fra fritidsbolig. Det forutsettes tinglyst avtale om leieforhold som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke.

3.4.2 HC-parkering

Ved fellesanlegg for offentlige bygg og boligbygg skal minst 5 % av parkeringsplassene reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.

3.4.3 Sykkelparkering

Det skal etableres felles sykkelparkering for alle boligprosjekter med 4 eller flere boenheter og for alle offentlige bygg. Antall og utforming skal vurderes i planprosessen. Sykkelparkering skal etableres nær hovedinngang.

3.5 Boligbebyggelse (B)

3.5.1 Maksimal tomtestørrelse pr. boenhet

Frittliggende enebolig med inntil to bileiligheter	2,0 daa
Tomannsbolig	2,0 daa
Enebolig i kjede, rekkehus, flermannsbolig	1,0 daa
Lavblokk	0,5 daa
Høyblokk	0,3 daa

3.5.2 Byggehøyde

Ved fortetting skal høyde på nærliggende bygninger være retningsgivende. Ved regulering av nye områder skal byggehøyde vurderes i planprosessen.

3.5.3 Minimum utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad omfatter bolig, bakkeparkering og eventuelt garasje og uthus/naust.

Frittliggende enebolig og tomannsbolig	10 %-BRA
Enebolig i kjede, rekkehus, flermannsbolig	20 %-BRA
Lavblokk	60 %-BRA
Høyblokk	120 %-BRA

3.5.4 Unntak fra krav om regulering

Ved fortetting av uregulerte eller tidligere regulerte, bebygde områder avsatt til boligbebyggelse hvor det etter kommunens skjønn ikke er plass til mer enn tre nye boenheter kreves ikke reguleringsplan.

3.5.5 Rekkefølgekrav Granhaugen (B11)

Før ferdigattest gis for boliger skal det etableres trafikksikker adkomst for myke trafikanter til bussholdeplass. Ensidig toveis holdeplass er anbefalt løsning.

3.5.6 Rekkefølgekrav Prestberga (B20)

Før ferdigattest gis for boliger skal det være etablert et sammenhengende, trafikksikkert tilbud for myke trafikanter mellom planområdet og eksisterende gang- og sykkelveg langs fv. 6840 i nord, samt trafikksikkert krysningspunkt tilknyttet dette.

Bestemmelsene i kap. 3.5 er veiledende for arbeidet med nye reguleringsplaner, og endring av gjeldende planer. Ved planarbeid skal maksimal grad av utnytting vurderes konkret. Dette gjelder både byggehøyder, bruksareal og bebygd areal.

Ved fortetting uten planarbeid må det konkret vurderes hva som kan tåles, i forhold til eksisterende bruk og byggeskikk. Her er det svært viktig med god kvalitet på søknadene. Det vil regelmessig bli krevd god dokumentasjon på naboforhold, inklusive plassering i høyde og plan, innsyn/utsikt, sol/skygge, visualisering/fotomontasjer mv. Antallet nye enheter som kan tillates beregnes fra og med vedtaksdato for ny arealplan.

3.6 Fritidsbebyggelse (FB)

3.6.1 Maksimal tomtestørrelse pr. boenhet

Tomt til fritidsbolig skal ikke overskride 1,0 daa.

3.6.2 Takform og byggehøyde mv

For bygg med møne tillates mønehøyde inntil 5,0 meter, og gesimshøyde inntil 4,0 meter. For bygg med pulttak eller flatt tak tillates gesims inntil 4,0 meter. Tjenende bygg som anneks og uthus/garasje skal tilpasses fritidsboligens arkitektur og takform, og de kan ikke være høyere enn fritidsboligen.

3.6.3 Utnyttingsgrad

På hver tomt tillates en boenhet med bruksareal på inntil 150 m² og bebygd areal på inntil 200 m² BYA, inkl. plattinger og biloppstillingsplasser. 2 biloppstillingsplasser på tomta medregnes uavhengig av om det er bilveg fram til tomta i dag. Det kan bygges inntil 5 bygg pr. eiendom, antallet omfatter også bygg som er under grensen for søknadsplikt.

3.6.4 Terrengbearbeiding

Tomta skal opparbeides med respekt for eksisterende terreng, bygde og naturgitte omgivelser. Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1 meter.

Ved planarbeid skal det vurderes i hvilken grad tomta kan opparbeides med plen og beplanting. Dersom eksisterende terreng skal endres mer enn +/- 1 meter krever dette en særlig begrunnelse, og masseregnskap må vedlegges søknaden.

Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmarka. Tomtene skal fremstå som naturtomter, og tilpasses landskapet og terrenget.

3.6.5 Inngjerding og dyresikring

Inngjerding av tomt tillates ikke. Inngangsparti/veranda kan avsperres for å hindre adkomst for beitedyr. Avsperring må utformes slik at dyr ikke skades eller blir sittende fast.

Kryprom skal sikres slik at dyr ikke blir innestengt eller skadet.

3.6.6 Unntak fra krav om regulering

Ved fortetting av uregulerte eller tidligere regulerte, bebygde områder avsatt til fritidsbebyggelse hvor det etter kommunens skjønn ikke er plass til mer enn tre nye boenheter kreves ikke reguleringsplan.

Bestemmelsene i kap. 3.6 er veiledende for arbeidet med nye reguleringsplaner, og endring av gjeldende planer. Ved planarbeid skal takform og maksimal grad av utnytting vurderes konkret. Dette gjelder både byggehøyder, bruksareal og bebygd areal.

Ved fortetting uten planarbeid må det konkret vurderes hva som kan tåles, i forhold til eksisterende bruk og byggeskikk. Her er det svært viktig med god kvalitet på søknadene. Det vil regelmessig bli krevd god dokumentasjon på naboforhold, inklusive plassering i høyde og plan, innsyn/utsikt, sol/skygge, visualisering/fotomontasjer mv. Antallet nye enheter som kan tillates beregnes fra og med vedtaksdato for ny arealplan.

3.7 Sentrumsformål (SF)

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen.

3.7.1 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates publikumsrettet forretningsvirksomhet, bevertning og tjenesteyting første og eventuelt andre etasje, samt kontor og/eller bolig i øvrige etasjer.

Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende vareslag er ikke tillatt.

3.7.2 Badstutomta (SF01)

Området skal detaljreguleres og det skal sikres høy arealutnyttelse og begrensning i bakkeparkering.

Det må etableres en tresatt kantsone på minimum 15 m mellom formålsområdet og Bekkadalsbekken.

3.8 Fritids- og turistformål (FTU)

Formålet omfatter utleiehytter/rorbuer, campingplass og leirplass.

3.8.1 Utleiehytter/rorbuer

Innen formålet tillates kun oppført bebyggelse som skal benyttes til utleie i næringsøyemed.

3.8.2 Campingplass

På campingplass kan det oppføres servicebygg, utleiehytter og tilrettelegges for parkering, lekeplass og andre aktiviteter.

Under defineres vogn som en campingvogn, bobil, villavogn, husvogn o.l. Videre defineres en campingenhet som en vogn med tilhørende telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk.

I tilknytning til vogn tillates etablert spikertelt/fortelt og terrasse etter følgende bestemmelser:

- Samlet areal for spikertelt/fortelt og terrasse skal ikke overstige 40 m²
- Spikertelt/fortelt skal stå langsmed vognen, ikke være lengre enn denne og være maks 4 m dypt.
- Spikertelt/fortelt skal tilpasses vognens høyde.
- Det tillates tak over vognen når dette ikke hindrer fjerning av vogn.
- Terrasse i tilknytning til spikertelt/fortelt skal ikke være høyere enn 50 cm over planert terreng.
- Støpt grunnmur tillates ikke.
- På terrasser kan det bygges levegg med inntil 1,5 m høyde.

Minstekrav til avstand mellom campingparseller og campingenheter er gitt i teknisk forskrift § 11-6 nr. 7.

Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass per campingenhet. Parkering av en bil kan skje i tilknytning til hver campingenhet, resterende parkeringsbehov forutsettes løst på felles parkeringsplass.

Krav til lekeareal gjelder for campingenheter som for boenheter, jf. pkt. 3.3.1. Rekkefølgekrav er omtalt i pkt. 2.7.4.

3.8.3 Langsand (FTU03)

Konsekvensutredning for naturmangfold, jf. pkt. 2.11.2, skal legge særlig vekt på Langsanden brakkvannsdelta som rast-, overvintrings- og trekk-område for fugl. Utredningen skal danne grunnlag for utforming og drift av tiltaket, herunder avbøtende tiltak, ferdselsstyring og avgrensning av bruk.

3.9 Råstoffutvinning (RU)

3.9.1 Generelt

Reguleringsplan for råstoffutvinning skal inneholde utredninger av landskapspåvirkninger, påvirkning på reindrift, avbøtende tiltak underveis i drift av masseuttaket og etterbruk.

3.9.2 Unntak fra krav om regulering

Ved samlet masseuttak på mindre enn 5 000 m³ kreves ikke reguleringsplan. Konsekvenser for reindrift skal likevel vurderes, jf. kap. 2.3. Utvidelse av eksisterende uttak krever reguleringsplan.

3.9.3 Etterbruk

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal godkjent etterbruk være LNFR-formål.

Uttak av mineralske ressurser reguleres i henhold til mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.

Samlet uttak over 500 m³ er meldepliktig og uttak over 10 000 m³ masse, samt ethvert uttak av naturstein, krever konsesjon jf. mineralovens § 43.

3.10 Massemottak (MM)

3.10.1 Generelt

Reguleringsplan for massemottak/deponi skal inneholde utredninger av landskapspåvirkninger, påvirkning på reindrift, avbøtende tiltak underveis i drift av deponiet og etterbruk.

3.10.2 Massemottak

Massemottak/deponier krever tillatelse etter forurensningsloven.

3.11 Næringsbebyggelse (NÆ)

3.11.1 Næringsbebyggelse

Minimum utnyttelsesgrad er 40 %-BYA

Byggehøyde fastsettes i reguleringsplan.

3.11.2 Krekveien (NÆ06)

Det skal settes av et vegetasjonsbelte langs vassdraget som sikrer at elva har mulighet for å fortsette med en dynamisk utforming. Bredden på beltet skal avklares av fagkompetent virksomhet.

3.11.3 Baustad (NÆ10)

Området skal benyttes til arealintensiv næring. Innenfor området tillates også ladeinfrastruktur.

3.11.4 Haugamyran (NÆ17)

Området skal utbygges etappevis fra øst mot vest.

3.11.5 Vollakrysset (NÆ20)

Forretningsvirksomhet for særlig arealkrevende vareslag er ikke tillatt.

Tiltak i området skal tilpasses landskapet/omgivelsene slik at det ikke blir visuelt ruvende.

3.12 Idrettsanlegg (IDR)

3.12.1 Gabrielmyra (IDR02)

Det tillates opparbeidet rullebane for droneflyging. Bruken av denne må avklares med reindriftsnæringa.

Ved flytting av rein i nærområdet til rullebanen skal denne midlertidig stenges for bruk.

3.13 Annen bebyggelse og anlegg (ABA)

3.13.1 Unntak fra krav om regulering for naustområder

Innenfor områder avsatt til naustbebyggelse er det ikke krav om regulering for naust som bygges etter bestemmelsene nedenfor.

3.13.2 Tomtestørrelse for naust

Tomt til naust skal ikke overskride 0,2 daa.

3.13.3 Utforming av naust

Disse bestemmelsen gjelder også naust i LNFR-områder, jf. pkt. 6.1.1.

- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 m og 5 m og gavlvegg med port skal fortrinnsvis vende mot sjø.
- Naust skal ikke bygges større enn 45 m²-BYA og lengden skal være større enn bredden.
- Dersom naust skal brukes til store tradisjonsbåter (fembøring o.l.), og det derfor kan påvises et reelt behov for større naust, kan dette tillates etter særskilt vurdering.
- Naust skal ikke isoleres.
- Naust skal ha saltak i materialer som ikke gir gjenskinn. Samlet areal av vindu skal ikke overstige 5 % av bruksareal.
- Naust skal være et sted for oppbevaring av båt og tilhørende utstyr. Det tillates ikke plattinger eller andre privatiserende tiltak i tilknytning til naustet. Naust skal ikke innredes for eller benyttes til overnatting.
- Fargevalg skal harmonisere med nærliggende bebyggelse og skal beskrives i byggesøknad.

3.13.4 Mikro/minikraftverk

Alle søknader om mini- eller mikrokraftverk skal først sendes til NVE for avklaring om videre saksforløp.

Søknader om konsesjon til mikro/minikraftverk som kommunen skal behandle sender NVE videre til kommunen for behandling etter vannressursloven.

Anlegg som NVE har vurdert til ikke å være konsesjonspliktige etter vannressursloven behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven, med mindre de kan bygges i medhold av eksisterende konsesjonsvilkår for et anlegg.

3.14 Uteoppholdsareal (UTE)

Omfatter lekeplasser tidligere avsatt i reguleringsplaner.

3.14.1 Lekeplass

Innen områdene tillates tiltak som tilrettelegger for lek og opphold, herunder lekeapparater, friluftsmøblement og mindre byggetiltak som fremmer lek og sosialt samvær.

3.15 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)

3.15.1 Felles for områder avsatt til KBA

For tiltak innen områdene gjelder bestemmelsene for de aktuelle arealformålene områdene tillates benyttet til. Eventuelle bestemmelser angitt nedenfor går foran.

3.15.2 Garmo (KBA01)

Området tillates benyttet til kombinert råstoffutvinning og massemottak. Godkjent etterbruk er LNFR-formål.

Før området tillates brukt til massemottak må mineralressursene være tatt ut.

3.15.3 Skjærlia (KBA02)

Området tillates benyttet til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse.

3.15.4 Skavlmyra (KBA03)

Området tillates benyttet til råstoffutvinning med etterbruk til næringsbebyggelse og massemottak.

3.15.5 Leira (KBA04)

Området tillates benyttet til kombinert forretning og næringsbebyggelse.

3.15.6 Kroflata 1-3 (KBA05)

Området tillates benyttet til kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

3.15.7 Kommunehuset Leksvik (KBA06)

Området tillates benyttet til kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

Eksisterende bygningsmasse tillates endret eller revet.

Det tillates bebyggelse i inntil tre etasjer i tillegg til kjeller.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Vei (V)

4.1.1 Veier og avkjørsler

Veier og avkjørsler skal planlegges og utføres i tråd med gjeldende veinormal.

Etablering av nye avkjørsler fra offentlig veg og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av aktuell vegmyndighet. Nye avkjørsler skal godkjennes etter pbl.

Ved behov for nye avkjøringer fra offentlige veger bør disse samlokaliseres med eksiterende avkjørsler så langt det er praktisk mulig.

4.2 Parkering (P)

4.2.1 Ratvikdalen (P02)

Tillatt utnyttelsesgrad er 80-100 %-BYA.

Maksimal byggehøyde for parkeringshus er 8 m.

Ved behov kan parkeringsplassen benyttes til annen samfunnsnyttig bebyggelse.

5 Grønnstruktur

Hovedformålet omfatter friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsareal, vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljø som er en naturlig del av grønnstrukturen.

5.1.1 Felles

Grønnstrukturen i kommunen skal forvaltes og brukes på en måte som ivaretar og fremmer friluftsliv og folkehelse. Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 skal som hovedregel ikke tillates, med mindre de har til hensikt å bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av områdene.

5.1.2 Ferdsel

Etablering av turveger, stier, klopper, broer, trapper, gaphahuker og andre tiltak som bygger opp under områdene under hovedformålet tillates.

5.2 Friområde (FRI)

5.2.1 Tiltak i friområde

I friområdene tillates enkel tilrettelegging til bruk for allmennheten.

6 Landbruk-, natur-, frilufts- og reindriftsområder

6.1 Tiltak i landbruk-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR)

6.1.1 Stedbunden næring

Innen LNFR-området tillates bygninger og anlegg for stedbunden næring, slik som landbruk, reindrift og fiske.

Ved vurdering av om et tiltak er *stedbunden næring* legges kriteriene i veileder H-2401 *Med garden som ressurs*, eller senere vedtatte veiledere som erstatter denne, til grunn for vurderingene.

6.1.2 Landbruksbebyggelse

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for nybygg av bygningstypene nevnt i 6.1.3 til 6.1.6 før bygging tillates. Behovet må kunne tilskrives driften av eiendommen.

Ny bebyggelse bør ikke plasseres på dyrkajord. Bruk av dyrkajord forutsetter at alternative plasseringer er vurdert og funnet uegnet, og at matjord benyttes til forbedring av nærliggende landbruksarealer.

6.1.3 Våningshus

Våningshuset er en del av landbrukseiendommen og skal ligge i tilknytning til driftsbygning(er). Våningshuset skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og stilarter.

6.1.4 Kårbolig

Kårbolig forutsetter at det foreligger behov for flere boliger på bruket av hensyn til driften av eiendommen. Kårboligen er en del av landbrukseiendommen og skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.

Det kan bare tillates fradeling av eksisterende kårboliger dersom det ikke forventes å være behov for kårbolig på eiendommen i fremtida, og der fradeling kan skje uten store ulemper for driftsenheten. Fradeling av kårboliger som ligger på eller inntil gårdens tun tillates ikke.

6.1.5 Bebyggelse for tilleggsnæring

Virksomheten skal være knyttet til gårdens og familiens ressurser og inngå i landbruksbegrepet. Arealene virksomheten etableres på skal ikke fradeles. Byggetiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmasse mht. takvinkler, materialvalg, farger og stilarter.

6.1.6 Gjeterbu, skogskoie, gamme, seterhus

Det skal i hvert enkelt tilfelle påvises et driftsmessig behov for tiltaket, også for tiltak som ikke er underlagt søknadsplikt (< 15 m²).

Virksomheten bebyggelsen skal tjene må utgjøre en vesentlig del (> 10 %) av hovedbrukets næringsinntekt og behovet må ikke kunne dekkes av nærliggende bebyggelse. Bebyggelsen tillates ikke senere fradelt til selvstendig eiendom.

Ved vurdering av driftsmessig behov, skal kommunen vektlegge om behovet dekkes av eksisterende bebyggelse i nærområdet, tilgjengelighet fra hovedbruket, og om virksomheten bebyggelsen skal tjene utgjør en del av hovedbrukets næringsinntekt.

Fradeling av tun

Ved bruksrasjonalisering kan det tillates fradeling av tun med tjenlig tomt inntil 5 daa. Større tomt kan kun tillates dersom tunets bebyggelse opptar et større areal. Tillatelse til fradeling av tun forutsetter salg av resterende innmark og all utmark til nærliggende bruk i drift.

Spredt boligbebyggelse

Kommunen er positiv til spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder etter dispensasjonssøknad. Dispensasjon er et unntak og hovedtyngden av boligbygging skal skje i avsatte/regulerte boligområder. Fylkeskommunens vegstrategi må legges til grunn ved saksbehandling.

Ved dispensasjonsbehandling bør tema som jordvern, driftsmessige konsekvenser for landbruket, konsekvenser for kulturlandskapet, silhuettvirkning, vannmiljø, mulighet for avløp og trafikksikkerhet mv. vektlegges.

Fortrinnsvis bør nye boligtomter etableres

- I tilknytning til eksisterende bebyggelse, ved bruk av eksisterende avkjørsler fra offentlig veg.
- Langs strekninger hvor det eksisterer et trafikksikkert tilbud for myke trafikanter.

- I gang- og sykkelavstand fra skole og øvrige sentrumsfunksjoner, hvor skoleskyss unngås, og hvor bilavhengighet begrenses.
- I områder som ikke medfører økt kryssing av fylkesveg på strekninger hvor det ikke eksisterer et trafikksikkert krysningspunkt.

Tomta bør ikke ligge

- mer enn 1 km fra offentlig veg eller fra eksisterende holdeplass dersom det er behov for skoleskyss.
- nærmere dyrkajord enn 10 m eller nærmere driftsbygning/gårdstun enn 50 m. Adkomstvei bør heller ikke gå gjennom gårdstun.

Tomta skal ikke berøre

- dyrka jord eller skog med høy bonitet (gjelder også adkomstvei)
- nedslagsfelt for drikkevann.
- viktige områder for biologisk mangfold eller naturvernområder.
- viktige beiteområder, trekk- og drivingsleder for reindriften.

Tomtestørrelse, utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser skal følge bestemmelsenes kap. 3.5.

Eksisterende naturlige stier eller gjennomgangsveier skal ikke stenges uten at fullgod erstatning foreligger.

6.2 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS)

6.2.1 Trimtrapp

Innenfor området tillates etablering av trimtrapp for friluftsliv og folkehelseformål.

- Trimtrapp skal tilpasses terrenget, unngå konflikt med jordbruk, viktige naturtyper, kulturminner og reindrift og utformes med minimal påvirkning på naturen.
- Tiltaket skal benytte naturlige eller miljøvennlige materialer. Plastbaserte materialer tillates ikke.

6.2.2 Munken (LS01)

Trappen skal være fysisk vinterstengt i perioden 1. november til 15. april.

6.3 Spredt næringsbebyggelse (LSN)

6.3.1 Generelt

Alle tiltak innen områdene er søknadspliktige, jf. pbl. kap. 20. Tiltakene skal følge bestemmelsene i bestemmelsenes kap. 2.

6.3.2 Tretopphytter

Innenfor hvert av områdene **LSN01** og **LSN02** kan det etableres inntil fire tretopphytter til næringsmessig bruk uten krav om reguleringsplan.

Krav om konsekvensutredning fremgår av 2.11.2.

Situasjonsplan skal vise parkering, adkomst og plassering av hyttene.

Hyttene kan ha inntil 25 m² BRA og i tillegg veranda på inntil 20 m²

Bygninger og installasjoner skal plasseres slik at inngrep i terreng og vegetasjon minimeres. Tiltak skal tilpasse terrenget og eksisterende vegetasjon. Det er ikke tillatt med sprengning, planering eller tilførsel av masser.

Det er ikke tillat å opparbeide nye veier. Eksisterende trase skal brukes. Ferdsel etter ferdigstilling skal foregå til fots. Motorferdsel er kun tillatt for nødvendig drift og vedlikehold.

Det skal ikke være belysning i eller ved hytta når den ikke er i bruk. Utendørs belysning skal være avskjermet.

Støyende/fossile energikilder er ikke tillatt.

Hyttene skal konstrueres av nedbrytbare og bærekraftige materialer.

Det er kun tillatt med utslippsfrie toalettløsninger. Gråvann skal renses gjennom godkjente systemer. Løsning for vann og sanitære forhold skal godkjennes av kommunen.

6.3.3 Gårdsturisme

Innenfor området **LSN03** tillates bebyggelse for servering og overnatting i forbindelse med seterdrift. Ny bebyggelse krever reguleringsplan.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

7.1 Generelt

7.1.1 Avklaring etter havne- og farvannsloven

Tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, kan ikke etableres uten tillatelse jf. havne- og farvannsloven § 14 første ledd.

Som tiltak regnes både innretninger, naturinngrep og aktiviteter, slik som utfyllinger, kaier, legging av ledning/rør, flytebrygger, akvakulturanlegg etc.

7.1.2 Avklaring etter forurensningsloven

Mudring, dumping og utfylling i sjø og vassdrag vil i de fleste tilfeller utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven. Søknad om tillatelse etter forurensningsregelverket skal sendes til Statsforvalteren. Tiltaket skal på forhånd være planavklart og det skal kun benyttes rene masser.

Kommunen er tillatelsesmyndighet jf. havne- og farvannsloven § 14 innen kommunens sjøområder, med følgende unntak hvor Kystverket er tillatelsesmyndighet:

- Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i hovedled eller biled
- Akvakulturanlegg, andre merdanlegg og energianlegg i sjø
- Innretninger, installasjoner og anlegg for petroleumsvirksomhet og rørledninger for olje og gass
- Broer og luftspenn
- Tiltak som krysser kommunegrensen

7.1.3 Friluftsliv

Flytende badeplattformer/stupetårn etc. kan etter søknad tillates uten dispensasjon, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- Tiltaket skal være åpent for allmennheten og plasseres i område som er tilrettelagt for friluftsliv eller som har høy brukeraktivitet.
- Tiltaket skal ikke medføre permanente inngrep.
- Ved forankring skal det tas hensyn til naturmangfoldet. Det er ikke tillatt med forankring i områder med bløtbunn eller ålegras.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

7.2.1 Generelt

Formålet omfatter alle underformål til hovedformålet, herunder akvakultur.

7.2.2 Akvakultur

For all etablering av akvakultur i sjø kreves konsekvensutredning av virkninger for miljø og samfunn, som skal vedlegges akvakultursøknaden.

I område **BSV01** tillates ikke oppdrett av torsk. Andre marine arter kan tillates.

I område **BSV02** kan det tillates oppdrett av alle marine arter.

Uavklart innsigelse til siste ledd.

Det er ikke tillatt med oppdrett av anadrome laksefisk i kommunens sjøområder, jf. Forskrift om beskyttelse av laksebestander § 3.

7.3 Ankringsområde (ANK)

7.3.1 Ankringsområde Strindfjorden

Innenfor **ANK01** tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området til formålet. Eksempelvis kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker ankring.

7.4 Farled (FA)

7.4.1 Farled

Innenfor disse områdene tillates ikke etablert tiltak som hindrer den frie ferdselen til sjøs.

Faste installasjoner tillates ikke. Fortøyningsliner kan tillates etter søknad.

Før søknad om tiltak skal Kystverkets tillatelse innhentes.

7.5 Havneområde i sjø (HOS)

Sivertsvik (**HOS01**) og Røberg (**HOS02**) er tidligere fiskerihavner.

7.6 Småbåthavn (SH)

7.6.1 Unntak fra krav om reguleringsplan

Det er ikke krav om regulering for småbåthavn inntil 20 plasser uten molo/bølgedemper og som tilfredsstiller kravene nedenfor. Unntaket gjelder ikke tiltak på land utenfor avsatt område, med unntak av søppelhåndtering og brannberedskap.

7.6.2 Generelle krav til småbåthavn

For å sikre allmennheten tilgang til strandsonen skal alle småbåthavner ha mulighet for å ta imot gjesteanløp. Anløp inntil 3 timer skal være vederlagsfritt. For lengre anløp står eier fritt til å ta betalt.

Før godkjenning kreves:

- Situasjonsplan for anlegg i sjø og på land (der landareal er avsatt).
- Beskrivelse av adkomst og parkering (gjelder ikke øyer), herunder mulighet for universell utforming og låsbar port.
- Bestemmelser om utforming og bruk (antall og type båtplasser, sikkerhet, vern mot forurensning og gjestebesøk).
- Avfallsplan, jf. forurensningsforskriften § 20-6.
- Redningsutstyr for å forhindre drukningsulykker.
- Utstyr for brannberedskap.

For småbåthavner som legger til rette for pussing/spyling av båter skal det etableres anlegg for håndtering av spillvann og problemavfall.

7.6.3 Rekkefølgekrav Hasselvika (SH01)

Tiltak kan ikke igangsettes før fritidsbebyggelse på gnr. 138/8 er regulert og 50 % av tomtene utbygd.

7.6.4 Rekkefølgekrav Håmmårberget (SH04)

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det være sikret tilstrekkelig areal til parkering, minimum 0,25 parkeringsplasser pr. båtplass. Parkeringsarealet skal være opparbeidet før småbåthavna kan tas i bruk.

7.6.5 Rekkefølgekrav Kattskjæret (SH08)

Tiltak kan ikke igangsettes før fritidsbebyggelse på gnr. 129/14 er regulert og 10 tomter utbygd

7.7 Fiske (FI)

7.7.1 Generelt

I områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og være avgjørende for tillatelser og tiltak. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske. Alle typer friluftsliv tillates.

7.7.2 Områder for aktiv og passiv redskap

Gjelder områdene **FI01-FI07**

I områdene er det ikke tillatt med plassering av anlegg, fortøynings-innretninger, kabler, rør, flytebrygger, kaier og dumping.

7.7.3 Låssettingsplass

Gjelder nordøstre del av **FI07**

Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre låssetting.

7.7.4 Gyteområder

Gjelder områdene **FI06-FI09**.

Innenfor områdene er det ikke tillatt med tiltak som kan hindre gytesuksess.

7.8 Akvakultur (AKV)

Avsatt område omfatter kun den eksisterende oppdrettskonsesjon

7.8.1 Ferdselsrestriksjoner

I området er all ferdsel forbudt.

7.9 Drikkevann (DV)

7.9.1 Drikkevannskilde

I selve drikkevannskildene er følgende aktiviteter ikke tillatt:

- Bruk av motoriserte redskaper og farkoster.
- Bading. Forbudet gjelder også for hunder og andre husdyr.

7.10 Friluftsområde (FV)

7.10.1 Friluftstiltak

Innen områdene kan det tilrettelegges for bading og annen friluftsaktivitet.

7.11 Naturområde i sjø (NO)

7.11.1 Tauterryggen (NO01)

I tillegg til vernebestemmelser, jf. pkt. 8.10.3, gjelder følgende:

For å beskytte grunne korallrev i området er ingen form for fiske tillatt.

7.11.2 Rødberget (NO02)

I tillegg til vernebestemmelser, jf. pkt. 8.10.3, gjelder følgende:

For å beskytte grunne korallrev i området er ingen form for fiske tillatt.

7.11.3 Ålegrasenger (NO03 og NO04) og bløtbunnsområder (NO05 - NO07)

Områdene skal sikres for å bevare sårbare naturtyper og viktige funksjonsområder for sjøfugl. Tiltak som berører sjøbunnen, herunder ankring, er ikke tillatt.

7.12 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VK)

7.12.1 Akjørga (VK01)

Området tillates benyttet til kombinert havneområde i sjø og småbåthavn med tilhørende strandsone. Det åpnes også for kaianlegg, herunder dypvannskai og landfeste for flytende bølgebryter/flytemolo. Detaljering av bruken må skje i forbindelse med regulering.

7.12.2 Tauterryggen (VK02)

Området tillates benyttet til kombinert naturområde i sjø og farled. Bestemmelser følger pkt. 7.11.1.

7.12.3 Rødberget (VK03)

Området tillates benyttet til kombinert naturområde i sjø og farled. Bestemmelser følger pkt. 7.11.2

8 Hensynssoner og faresoner

8.1 Nedslagsfelt drikkevann (H110)

Hensynssonen skal sikre drikkevannskvalitet ved å begrense aktiviteter og tiltak som kan føre til forurensning eller annen negativ påvirkning innenfor nedbørsfeltet.

8.1.1 Tiltak innen hensynssonen

Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Landbruks- og reindriftstiltak reguleres særskilt og inngår ikke i dette forbudet.

Mattilsynet skal varsles om alle tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonen.

Før tillatelse gis, må vannverkseier gi en positiv uttalelse til tiltaket.

Unntak fra forbudet kan gjøres dersom det foreligger særskilt tillatelse, for eksempel gjennom klausuleringsavtaler.

8.1.2 Ferdsel og aktiviteter

Ferdsel innen hensynssonen skal skje med særlig aktsomhet.

Følgende aktiviteter er ikke tillatt innen en avstand på 100 m fra drikkevannskilden:

- Telting, leirslagning, bålbrenning og militærøvelser.
- Organiserte arrangementer eller stevner.
- Handlinger langs vannkanten som kan forurense vassdragene.
- Håndtering av miljø- og helsefarlige stoffer (eks. olje, drivstoff og kjemikalier).

Forbudet gjelder hele året uavhengig av isforhold.

Følgende aktiviteter tillates likevel:

- Militær aktivitet knyttet til eksisterende installasjoner.
- Organiserte arrangementer eller stevner etter søknad til kommunen, forutsatt at arrangementets start, oppmøte og mål legges utenfor hensynssonen og at det tas tilstrekkelige hensyn til hygiene og avfallshåndtering.

8.2 Skytebane (H360)

8.2.1 Ferdsel

Ved bruk av skytebaner er fareområdene ikke åpne for allmenn ferdsel.

8.3 Hensyn reindrift (H520)

Hensynssonen omfatter reindriftens flyttleier og oppsamlingsplasser.

Oppsamlingsplasser og flytteleier for tamrein bør sikres mot inngrep som hindrer flytting, slik at framtidig bruk av reinbeitearealene i kommunen kan ivaretas.

8.4 Hensyn friluftsliv (H530)

Friluftslivsområdene er statlig sikret for allmennhetens friluftslivsutøvelse. Bruk og forvaltning må hensynta dette.

8.5 Hensyn landskap (H550)

Kulturlandskapet bør forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet skal opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminne bør i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og settes i stand dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

Gamle veier, broer, steingjerder, grensesteiner, veimerker, hustufter, kullmiler og lignende bør ikke bygges ned eller fjernes.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturlandskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

Konsekvensene av varige fysiske inngrep bør synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

Det bør tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1. Tiltak bør fremme vern av kulturlandskapet.

8.6 Bevaring naturmiljø (H560)

Tiltak som forringer naturmangfold bør unngås.

Det bør tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1. Tiltak bør fremme vern av naturmangfoldet.

8.7 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonene omfatter kulturmiljø nevnt i regional plan for kulturmiljø, samt utvalgte lokalt viktige kulturmiljø.

Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg bør sikres og opprettholdes så langt mulig. Eksisterende bygningsmiljø og landskap bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, takform, utforming, materialbruk, farger, estetikk og kvalitet. Bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Gamle veier, broer, steingjerder, grensesteiner, veimerker, hustufter, kullmiler og lignende bør ikke bygges ned eller fjernes.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

Det bør tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1. Tiltak bør fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

8.8 Hensyn sikring av mineralressurser (H590)

Hensynssonene omfatter breelvavsetninger med nasjonal verdi som byggeråstoff.

Det bør tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1. Det bør ikke foretas utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

8.9 Båndlegging for regulering etter pbl. (H710)

Sonene markerer områder for mulig fremtidig brofeste i forbindelse med broer over Stjørnfjorden og Trondheimsfjorden, samt nye veistrekninger i forbindelse med disse og utretting av eksisterende veitraséer.

8.9.1 Båndlegging for regulering

H710_01 - **H710_07** er båndlagt i påvente av regulering til samferdselsformål.

Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen.

8.10 Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)

Innenfor hensynssonene gjelder egne forskrifter med vernebestemmelser og regulering av ferdsel, skjøtsel m.m. fastsatt med hjemmel i nml.

8.10.1 Landskapsvernområder, jf. nml. § 36

H720_01 Forskrift om fredning for Nedre Hassel landskapsvernområde

8.10.2 Naturreservater, jf. nml. § 37

H720_02 Forskrift om vern av Nordelva naturreservat
H720_03 Forskrift om vern av Storlidalen naturreservat
H720_04 Forskrift om fredning for Grønningsbukta naturreservat
H720_05 Forskrift om vern av Berga naturreservat
H720_06 Forskrift om fredning for Leinslia naturreservat
H720_07 Forskrift om vern av Vikalian naturreservat
H720_08 Forskrift om fredning for Hindrum naturreservat
H720_09 Forskrift om fredning av Himmelriket naturreservat
H720_10 Forskrift om vern av Skjettenberglia naturreservat
H720_11 Forskrift om vern av Vargøylia naturreservat
H720_12 Forskrift om vern av Drættvika naturreservat
H720_13 Forskrift om vern av Raudkamlia naturreservat
H720_14 Forskrift om vern av Kammen og Kalddalen naturreservat
H720_15 Forskrift om vern av Bårvassåsen naturreservat

8.10.3 Marine verneområder, jf. nml. § 39

H720_16 Forskrift om vern av Rødberget marine verneområde
H720_17 Forskrift om vern av Tauterryggen marine verneområde

8.10.4 Biotopvernområder, jf. nml. § 38

H720_18 Forskrift om fredning for Strømmen fuglefredningsområde

8.11 Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

8.11.1 Båndlegging etter vedtaksfredning

H730_01 Reins Kloster
H730_02 Stadsbygd Prestegård
H730_03 Killingberg mellom
H730_04 Rødberg tåkeklokke
H730_05 Nils Grandes Landhandel

Områdene er fredet med hjemmel i kulml. § 15 (Fredning av bygninger, anlegg m.v. fra nyere tid) og kulml. § 19 (Fredning av område rundt et fredet kulturminne). Det henvises til de enkelte fredningsvedtak.

8.12 Båndlegging etter annen lov (H740)

8.12.1 Båndlegging etter sikkerhetsloven

H740_01 Forbudsområde innen Sjøforsvaret
Det er ikke tillatt å dykke, ankre, foreta sjømåling, fiske og bruke trål og bunnredskaper i noen form i forbudsområdet.

8.12.2 Båndlegging etter energiloven

H740_02 Omfatter eksisterende nettanlegg på regionalnettnivå
H740_03 Omfatter trasé for fremtidig transmisjonsnett

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

8.13 Videreføring av reguleringsplaner (H910)

8.13.1 Reguleringsplaner som skal gjelde foran KPA

Områder vist med hensynssone **H910** angir hvor eksisterende reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanenes arealdel i henhold til planvedtaket. Hensynssoner i KPA gjelder foran disse planene.

Se også pkt. 2.1.4.

9 Bestemmelsesområder

9.1 Spesielle tiltak

9.1.1 Bestemmelsesområde #1 Kroa

Innenfor området kan det tillates oppsatt stolpekai i tradisjonell stil basert på fotodokumentasjon av tidligere kai.

10 Overordnet matjordplan

1. Ved varsel om oppstart av regulering jf. pbl. § 12-8, skal områder som vurderes for nydyrking inngå i planavgrensningen. Uaktuelle områder tas ut før første gangs behandling.
2. NIBIOs kartlag for jordkvalitet skal benyttes som grunnlag for vurdering og dokumentasjon. I områder der det ikke finnes data om jordkvalitet, skal nye data innhentes.
3. Beskrivelse av hvordan matjordplan skal utarbeides skal følge med oppstartsvarselet. Alternativer for disponering av matjorda skal beskrives.
4. Matjordplanen skal minimum inneholde:
   a) Beskrivelse av jordkvalitet
   b) Jordanalyser
   c) Oppdatert status for jordboende sykdom, ugras og svartelistede arter
   d) Volum av jordressursen
   e) Beskrivelse av mottaksområdet
   f) Beskrivelse av selve jordflyttingen

   Matjordplanen skal utarbeides i tråd med den nyeste tilgjengelige veilederen for matjordplaner, enten regional eller nasjonal. Dersom det foreligger både regional og nasjonal veileder, skal den nyeste av disse følges.
5. Området nydyrkingen skal skje skal ha formål LNFR område med underformål jordbruk i reguleringsplanen.
6. Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at gjennomføring av matjordplanen skjer før igangsettingstillatelse blir gitt jf. pbl. § 12-7 nr. 2 og 10.
7. Ved omdisponering av dyrka jord skal det vurderes utbyggingstrinn. Utbyggingstrinn og kompenserende tiltak i henhold til matjordplan skal innarbeides som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen, jf. pbl. § 12-7 nr. 10.
8. Grenseverdier for krav om nydyrking:

Jordkvalitet	***Svært god***	***God***	***Mindre god***
Krav om nydyrking	> 5 daa	> 5 daa	> 10 daa

   Er man under grenseverdiene for krav om nydyrking, kan matjord brukes til jordforbedring.

Indre Fosen kommune
Retur: Postboks 23,7101 RISSA

AVTALEGIRO

Arne Pieter Arbman Rødsjø
Modalsveien 290
7100 RISSA

Org.nr.	944305483MVA
Kundenummer	106309
Fakturanummer	40143984
Avtalenummer	23674
Ordrenummer	80099619
Fakturadato	26.08.2026
Forfallsdato	20.09.2026
Deres ref.	

Gjelder: Kommunale eiendomsavgifter

Eiendom 76/26/0/0, Modalsveien 290

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Feiiing/tilsyn bolig	010726-300926	1	stk	630,00	630,00	157,50	0%	157,50
Vann abonnement bolig	010726-300926	1	stk	2961,74	2961,74	740,44	15%	851,51
Vann stipulert forbruk bolig	010726-300926	192	m2	29,57	5677,44	1 419,36	15%	1 632,26
Eiendomsskatt bolig	010726-300926	1479900	Prom	4,00	5919,00	1 479,75	0%	1 479,75

Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum
0 %	1 637,25	0,00	1 637,25
15 %	2 159,80	323,97	2 483,77

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.09.2026	3 797,05	323,97	4 121,02

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
4213 56 24025	4121,02		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO3742135624025. SWIFT: SPTRNO22

Kundenummer	106309
Fakturanummer	40143984
Fakturadato	26.08.2026
KID	1063090143984105

GIRO

Betalings-frist 20.09.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

Arne Pieter Arbman Rødsjø
Modalsveien 290
7100 RISSA

Betalt til

Indre Fosen kommune
Postboks 23
7101 RISSA

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 07.09.2026

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Rødsjø Arne Pieter Arbman	Modalsveien 290	5054.76.26.0.0	Fosen kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	24.10.2025

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	-839	Utført	24.10.2025

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	5054 - INDRE FOSEN
Gårdsnummer:	76
Bruksnummer:	26

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.09.2026 kl. 12:34
Produsert av:	Stian Fallrø - 1624 Rissa
Attestert av:	Indre Fosen kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DALMO
Etableringsdato:	13.12.1949
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 76 / 26	1 992,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290597	RØDSJØ ARNE PIETER ARBMAN		Modalsveien 290 7100 RISSA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		290597	RØDSJØ ARNE PIETER ARBMAN		Modalsveien 290 7100 RISSA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7052947	551874		1 992,4 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst Omnummerert til: 5054 - 76/26 Omnummerert fra: 1624 - 76/26	02.01.2018	smatmynd_nnriap645_2	01.01.2018

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Skylddeling	13.12.1949				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1624 - 76/7	0
Mottaker	1624 - 76/26	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
								Nei
Vegadresse	Modalsveien	1540	290		Grunnkrets	0301	Modalen	
					Stemmekrets:	2	Rissa	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	09050102	Rissa	
			7052947	551868	Postnr.område:	7100	RISSA	
					Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 632 269
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7052950 Øst: 551866
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	192	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	25.03.1992
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.04.1992
Bruksareal totalt:	192			Tatt i bruk:	22.02.1993
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	106	0	106	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1540 Modalsveien 290	H0101	Bolig	192	0	Kjøkken	2	2	76/26

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BERG GJERMUND		

Bygningsnr: 183 540 114
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7052953 Øst: 551903
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	42	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	37	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	37	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	37	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/26

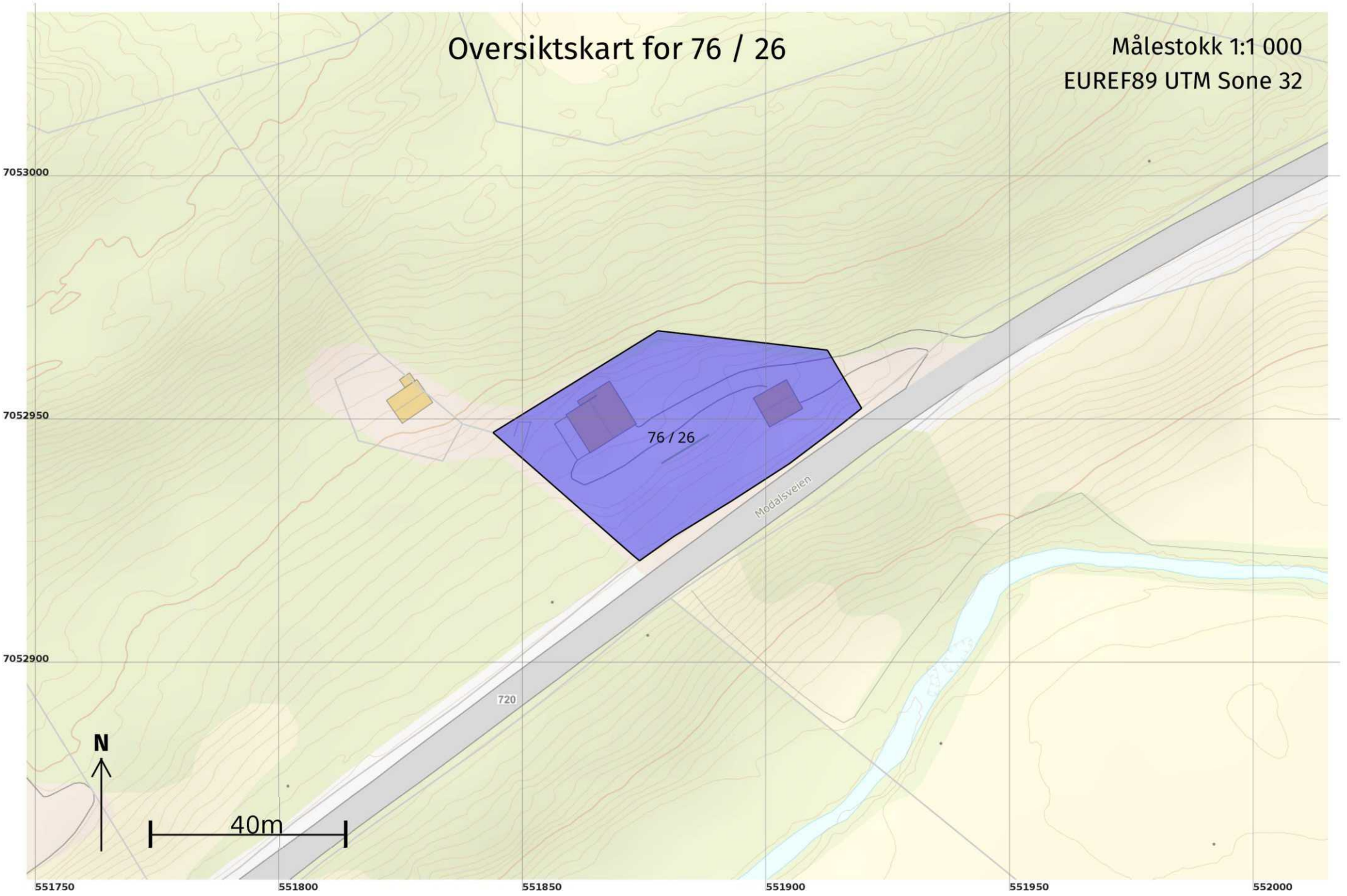
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

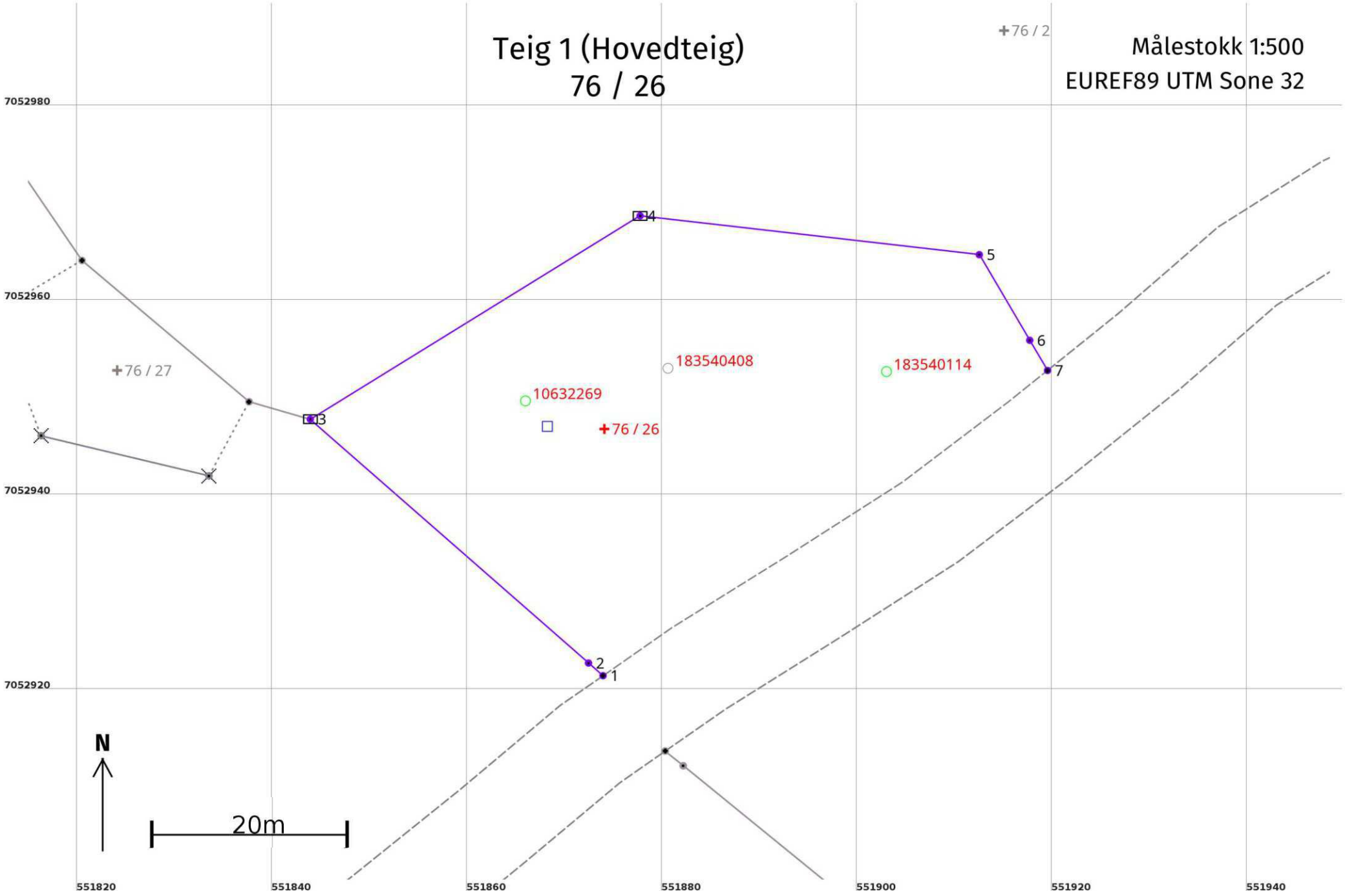
Bygningsnr: 183 540 408
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7052953 Øst: 551881
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/26


Oversiktskart for 76 / 26
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
7053000
7052950
7052900
76 / 26
Modalsveien
720
N
40m
551750
551800
551850
551900
551950
552000


Teig 1 (Hovedteig)
76 / 26
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+76 / 2
+76 / 27
+76 / 26
183540408
183540114
10632269
1
2
3
4
5
6
7
7052980
7052960
7052940
7052920
551820
551840
551860
551880
551900
551920
551940
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 992,4 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7052947 **Øst:** 551874

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7052921,77	551873,95	1,98	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	7052923,07	551872,46	37,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	7052948,11	551843,95	Jord 39,73	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	7052969,00	551877,75	Jord 34,99	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	7052965,01	551912,51	10,20	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	7052956,22	551917,68	3,60	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	7052953,12	551919,51	55,35	Umerket Hjelpelinje vegkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36 500	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Modalsveien 290, 7100 Rissa
Gnr. 76, Bnr. 26, Indre Fosen kommune.

Oppdragsnummer:
114260309

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Nikolai Vekseth Larsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 415 29 975

E-post: nikolai.vekseth.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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