



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KVENNAVASSVEIEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Landbrukstakst

Avtale om jordleie

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Vedtekter vei

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kvennavassveien 15 7170 ÅFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1850
Hovedbygg BRA:	211 m ²
Hovedbygg BRA-i:	211 m ²
Sum alle bygg BRA:	764 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	211 m ²
Rapportdato:	6.11.2025 (Gyldig til 6.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

15

TG-3

8

TG-IU

0

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36861>

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Våtrom:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/Skorstein: Kårstua
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Øvrig: Låve

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.10.2025

Rapportdato
6.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jon Helge Breivold, selges på fullmakt

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Fullmaktshaver har fylt ut egenerklæring, men det opplyses at eier ikke har bodd i boligen de siste 30 år.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Bergmann
Firma: Takst Midt-Norge AS
Adresse: Dronning Åsas vei 6 B, 7040
TRONDHEIM

Telefon: 91373377
Epost: stalebergmann@gmail.com

 TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag 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: Kvennavassveien 15, 7170 Åfjord

Kommunenr: 5058

Gårdsnr: 41

Bruksnr: 5

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1850 - Det er ukjent byggeår fra opprinnelse, men dagens arvinger anslår 1850 tallet. Det har vært i familiens eie siden 1870.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er anslått å være fra 1850 og er opprinnelig en tømmerkasse.

Det er 2 etasjer og kjeller og loft.

Det er etasjeskille av trebjelkelag.

Huset er kledd med stående kledning.

Taket er tekket med stålplater.

Vinduer i 2 lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1983	Påbygg gang, bad, spiskammers, WC og matbod.
Ukjent når	Nordvestlige halvdel av huset er tilbygd i reisverk.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

Nei

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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	211	211	0	0	9
Stabbur	46	0	46	0	0
Låven	433	0	433	0	0
Skott/snekkerbod	74	0	74	0	0
Totalt m²	764	211	553	0	9

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	37	37	0	0	0
1. etasje	97	97	0	0	0
2. etasje	77	77	0	0	9
Totalt m²	211	211	0	0	9

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	66	37	29
Totalt m²	66	37	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	37	0	37		Boder
1. etasje	97	91	6	Entre, bad, gang, WC, kjøkken og 2 stuer	2 boder.
2. etasje	77	0	77	2 X Gang, 5 soverom	
Totalt m²	211	91	120		

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
2. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	46	0	46	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		Bod
2. etasje	23	0	23		Bod
Totalt m²	46	0	46		

Bygning: Låven

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	249	0	249	0	0
2. etasje	184	0	184	0	0
Totalt m²	433	0	433	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	249	0	249		Låve/fjøs
2. etasje	184	0	184		Låve
Totalt m²	433	0	433		

Bygning: Skott/snekkerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	0	74	0	0
Totalt m²	74	0	74	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	0	74		Garasje, snekkeri
Totalt m²	74	0	74		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

Tilleggsarealer (Låve, stabbur og skott/snekkeri) har både spesiell karakter og er bygget som som driftsbygninger, arealet på disse må derfor betraktes som ca mål.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er støpt grunnmur i kjeller. Deler av huset bygget (påbygg) på ringmur, og det er kun kryprom under deler av huset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm utbygging.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Se også punktet rom under terreng for bilder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres ny drenering av boligen, deler av bolig (stue) ligger under en krypkjeller, her det synlig fukt og gjørmete. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Drenering må skiftes.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Det er etablert kjeller under deler av boligen, og ringmur for de deler som er påbygd.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det kan ikke utelukkes at sprekk i grunnmur kan skyldes ulik blanding/påfyll av betong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 25.5 vektprosent.



Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.
Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren.
Det registreres fritt vann på grunnen.
Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er synlig fukt i overflater.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det registreres fritt vann på overflater.

Det er observert hvit sopp-/mugglignende vekst med gul kant på murvegg i kjeller. Dette indikerer fuktige forhold og gir risiko for biologisk vekst. Slike forhold kan medføre skader på treverk dersom det finnes i nærheten, og det kan være behov for nærmere undersøkelser for å avklare type sopp (f.eks. kjellersopp eller annen trødeleggende sopp).

Det anbefales utbedring av fuktforholdene i kjeller, mekanisk fjerning av vekst samt tiltak for bedre uttørring og ventilasjon. Ved mistanke om treverk i berørte områder bør spesialist foreta videre undersøkelse.

Det er tydelig råte i tak i kjeller under bod, altså gulvet i boden. Dette kan skyldes både utett ytterdør og kondens fra fryser. Belegg på gulv i dette rommet er ikke tett på bakgrunn av luke ned til kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.
Ventilering bør etableres.
En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er balkong i 2 etasje med utgang fra gang. Denne er takoverbygd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ble bygget i 1983.	
Balkongen fremstår noe uferdig.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det mangler delvis rekkverk på balkong, det er kun satt opp en presening.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Balkongen er ikke teknet, men burde vært teknet for å unngå skader ved riktig vind og regn.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i tre utførelse og glass.	
Det er vinduer i 2 etasje med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 1979, 1986.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte. Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Kjøkkenvinduet har en skade og tettelist til glass er begynt å løsne. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det er vinduer med koblet glass i 2 etasje, disse vinduene må byttes. Gies TG-3 på grunn av alder og slitasje. Det registreres punktert glass i 2 etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt. Vinduer med koblet glass må byttes.	

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Huset er kledd med stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres store råteskader i kledningen. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning på huset må byttes.	



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er 2 kaldloft på boligen, til det ene kaldloftet er det stige, det andre kun en luke tak.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.	
Det registreres musekeskrementer på loft.	
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Det er renner og nedløp i metall og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Det mangler stedvis nedløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.11 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekkning	TG-2
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er store skjevheter i etasjeskille. Det er også råte i gulv/etasjeskille på bod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv på bod må byttes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein: Stue

Type pipe	Tegl
Det er en teglsteinspipe fra ca 1952. Denne ble rehabilitert med stålrør i ca 2015/16.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er innsatt stålrør i den opprinnelige teglsteinspipen. Løsningen er et tiltak som forlenger levetiden og ivaretar sikkerheten ved bruk. Selve pipeløpet vurderes derfor som funksjonelt og tilfredsstillende, og gis TG 1. Pipen er kledd inn med plater. Dette gjør at den opprinnelige teglsteinskonstruksjonen ikke lar seg visuelt kontrollere. Tilstanden bak kledningen er derfor usikker og vurderes med TG IU (ikke undersøkt).	

6.15 Ildsted/Skorstein: Kårstua

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra ca 1971	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet er et eldre kjøkken med skyvedører på overskap og skuffer og dører på underskap. Det er laminat benkeplate. Kjøkkenet er funksjonelt, men tilfredsstillende ikke dagens krav til kjøkken. TG-2 er gitt på bakgrunn av slitasje og alder. Det er flis på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap, disse er og har løsnet og sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
En oppussing av kjøkkenet må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Mekanisk avtrekk fungerer ikke ved enkel funksjonstest. TG-3 er gitt på bakgrunn av at forsert avtrekk ikke fungerer.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Forsert avtrekk må byttes.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er naturlig avtrekk fra toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere elektrisk vifte på toalettrommet.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Loftstrapp/trapp til 2 etasje er en bratt trapp fra ca 1942.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Rekkverket måles til 57 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Det er avløpsrør i plast, som er etablert ifbm etablering av septiktank i 1983.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ja etablert og lagt i 1983.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

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.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av kobber med plastkappe og det er vannrør inn til huset i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt nye vannrør i 1983	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2	
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.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Det er sikringsskap med skrusikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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 av elektrisk	TG-2
Eiendommen selges som et dødsbo og det er ukjent om det forefinnes samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det er montert varmpumpe i 1 etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpe er montert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke kjent om det har vært service på varmpumpen.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Plassert i kjeller
Fundament
Bygd treramme/boks som tanken er satt på.

Årstall	
2003	
Størrelse	
115	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering av boligen gjennom luftespalter på vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er ikke foretatt hulltaking, da det ikke er mistanke om fukt i badet og får å foreta fuktsøk vil det være behov for å gjøre destruktive ingrep på yttervegg. Det er foretatt fuktsøk uten å finne avvik. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Anbefalte tiltak

Badet står foran en oppussing.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Øvrig: Låve

Beskrivelse

Bygningen fremstår samlet sett som teknisk tilfredsstillende i forhold til alder og bruk, men det er behov for vedlikehold av tak for å hindre videre skader på konstruksjonene.

Det er observert hull i taktekking, som medfører risiko for vanninntrenging ved nedbør. Taket viser også tegn til aldring og værslitasje, men konstruksjonen fremstår stabil og uten vesentlige deformasjoner.

Låven brukes ikke som oppvarmet bygning, men som lager og fritidsformål, og vurderes derfor ut fra enkel standard og forventet bruk.

Konsekvens:

Hull i taket kan føre til lokale fuktskader på undertak, bærende konstruksjon eller lagrede gjenstander dersom vann trenger inn. Over tid kan dette føre til råte- og korrosjonsskader, og redusert levetid for konstruksjonen.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Lokale skader i taktekking som kan føre til fuktpåvirkning dersom tiltak ikke utføres. For øvrig normal slitasje og tilstand i samsvar med alder og bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre skadet område i taket snarlig for å hindre vanninntrenging.

Kontrollér bærende deler for eventuell fuktpåvirkning.

Utfør generelt forebyggende vedlikehold av taktekking og beslag.

Ved planlagt videre bruk som lager/fritidsbygg, bør taket holdes tett og drenering rundt bygningen være funksjonell.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

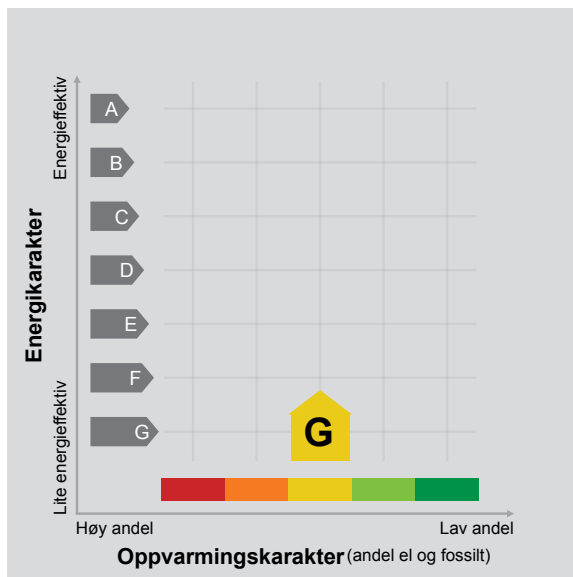
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Vannbåren varme

ENERGIATTEST



Adresse	Kvennavassveien 15
Postnummer	7170
Sted	ÅFJORD
Kommunenavn	Åfjord
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	140640360
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186261
Dato	02.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Trondheim	
Oppdragsnr.	
114251210	

Selger 1 navn
Jon Helge Breivold

Gateadresse	
Kvennavassveien 15	
Poststed	Postnr
AFJORD	7170

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble utført egeninnsats av Hannas ektefelle, Helge Breivold, omkring 1981.
Arbeid utført av	Det er trolig Åfjord kommunale E-verk som har stått for den elektriske installasjonen, og Bert Bye (rørlegger) kan ha hatt ansvar for VVS-arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det aktuelle rommet ble etablert som del av et tilbygg, oppført rundt 1981.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	De nødvendige tillatelsene som kreves på den tiden, var til stede.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjelleren, som ble oppført i 1952, har enkelte områder med fuktinnslag.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har tidligere vært lekkasje rundt pipeløpet, men dette er nå utbedret med Wakaflex.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det oppsto pipebrann år 2015, noe som medførte et midlertidig fyringsforbud. I etterkant ble det installert stålrør i pipeløpet, og etter dette ble pipen godkjent for videre bruk.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jeg kjenner ikke til sprekker, men enkelte gulv i huset fremstår som noe skjeve. Deler av bygningen er oppført på 1800-tallet.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Deler av huset er oppført på 1800-tallet. I jordkjelleren under stuen vet jeg at det ser ut som råteskader i én av bjelkene. I kjelleren under tilbygget er det også være tegn til råte i området der fryseren ovenfor er plassert.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Retting er foretatt basert på kontrollen.
Arbeid utført av	Nortek elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært gjennomført flere kontroller opp gjennom årene, alle utført av relevante myndigheter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hannas ektefelle, Helge Breivold, utførte alt arbeid på eiendommen i sin tid, slik det var vanlig på gårdsbruk i den perioden.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hannas ektefelle, Helge Breivold, utførte alt arbeid på eiendommen i sin tid, slik det var vanlig på gårdsbruk i den perioden.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Jeg, Jon Helge Breivold, flyttet utenlands i 1996 og har ikke vært fastboende siden den gang, men har viss kjennskap til eiendommen.

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:

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

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 avhendingsloven § 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Helge Breivold	e893ad29201ff41d5cc1188 8cd5176abcad250ce	20.10.2025 19:01:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251210

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



NORSK
LANDBRUKSTAKST

Vi verdsetter norsk landbruk

VERDITAKST AV LANDBRUKSEIENDOMMEN

«Breivold» Gnr. 41, Bnr. 5

5058- Åfjord kommune



Eiendommen ligger i Sørдалen i Åfjord kommune på Fosenhalvøya nord for Trondheimsfjorden. Man kjører Rv 715 mot Åfjord. I Mørreaunet tas Fv 6330 skiltet mot Malm opp Sørдалen. Gården ligger ikke helt sentralt i forhold til offentlig kommunikasjon da avstanden er 19 km fra kommunesenteret med de viktige servicefunksjonene rådhus, bank, kjøpesenteret Parken og skole/barnehage. Det er 12 km til nærmeste busstopp i Mørreaunet. Adkomst til gårdstunet er etter avkjørsel fra fylkesveien og Breivollveien i **Kvennavassveien nr. 15**. Disse forhold er det særlig tatt hensyn til ved vurdering av bosteds- og utleieverdien.

Eiendommen er et småbruk som ligger fint til trekt opp mot skogkanten under Knoppen med utsikt utover egen innmark og nabobruk. Gården er tilknyttet felles vannanlegg med grunnboring utført i 2019 - Breivold Vassverk SA. Den er tilknyttet kommunal renovasjon og kommunal tømning av privat trekammers septiktank.

Eiendommen har totalt 1498 daa registrert areal, hvor 56 daa er fulldyrket jord. Det er ikke tilliggende melkekvote på gården. Produktivt skogareal er 394 daa. Øvrige ressurs er jakt- og fiskerett, andel i jordsameie, samt andel i fallrettigheter i Breivoldsfossen. Bebyggelsen på gården består av driftsbygning, garasje/skott, sommerfjøs, stabbur og våningshus.

Nåværende eier er Hanna Jørgine Breivolds dødsbo. Hanna og hennes mann Helge var 3dje generasjon på gården. Drifta på gården var melkeproduksjon i lang tid, men også andre dyreslag. I tillegg foregikk det båtbygging her. Dyrehold avsluttet ca 1996. Melkekvoten ble solgt. Nå er jorda bortleid.



Undertegnede fikk oppdraget av avdøde eiers sønn. Befaring av eiendommen ble foretatt 24.05.25. Arealene ble besiktiget, men kartbefaring benyttes i tillegg. Under møte deltok arvingene Randi, Irene, Jon Helge og undertegnede.

Oppdraget er definert til verditakst av «Breivold» med hovednummer gnr. 41, bnr. 5 med areal og bygninger i Åfjord kommune som en enhet i forbindelse med dødsboskifte.

Rapporten avgis som brevtakst, da standardskjematurl ikke oppleves godt nok egnet til landbrukstakst.

Oppdragsgiver godkjenner faktainnholdet ved å lese gjennom dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding om det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Tbm. pr. e-post 8/6-25.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/5393-1/63 
14.10.1986

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
BREIVOLD HANNA JØRGINE
F.NR: 050430

Tilgjengelige dokumenter/opplysninger:

- ✓ Arealopplysninger: <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/5058/41/5/0>
- ✓ Kulturminner og SEFRAK registrering; <http://www.miljostatus.no/kart/> - Riksantikvarens [SEFRAK-register](#).
- ✓ Grunnbokutskrift Statens kartverk; www.seeiendom.no
- ✓ Skogbruksplan 2011.
- ✓ Infoskjema utfyllt digitalt 7/5-25.
- ✓ Bilder dokumenterer tilstand pr d.d.

Eiendommen er konsesjonspliktig. Odelsspørsmålet er ikke nærmere vurdert.

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig oppdragstaker uten bindinger til rekvirenten eller eiendommen. Rapporten er utarbeidet i henhold til konsesjonsloven og gjeldende retningslinjer. Verdivurderingen er gjennomført etter oppdragstakers beste skjønn og overbevisning, hovedsakelig basert på rekvirentens muntlige og skriftlige opplysninger, fremlagt dokumentasjon, visuell inspeksjon under befaring og egne vurderinger. Som støtte for beregningene er *Håndbok for driftsplanlegging* og *Driftsgranskinger for jord- og skogbruk* (Nibio) benyttet. Rapportmalen tilhører Norsk Landbrukstakst (NLT) og benyttes kun av sertifiserte medlemmer i NLT.

Gjennomgang av rapporten før bruk

Rekvirenten er oppfordret til å oppgi all kjent informasjon som er relevant for landbrukstaksten. Oppdragstakeren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i opplysningene som er gitt under befaring eller i fremlagt dokumentasjon. Rekvirenten bes lese gjennom hele rapporten før bruk eller videreformidling, og gi skriftlig tilbakemelding dersom det oppdages feil eller mangler som bør gjennomgås og eventuelt rettes.



Verdsetting

Avkastningsverdi (bruksverdi) er utgangspunktet for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. Ved praktisk verdsetting er det nødvendig å dele opp verdien i de enkelte elementene eiendommen består av, som jord, skog og bygninger, og anvende den mest passende verdsettingsmetoden for hvert element. For bygninger benyttes ofte kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).

Takstrapporten gir en samlet verdivurdering med en enkel beskrivelse av verdielementene. Takstverdien tilsvarende den verdi eiendommen antas å ha ved fritt salg, vurdert ut fra avkastning, verdi som boligeiendom og normale priser i området, med de begrensninger som kan ligge i konsesjonslovens regler om priskontroll. Heftelser i eiendommen er ikke vurdert med mindre dette er spesifikt omtalt i takstrapporten.

Landbruksdepartementet har i rundskrivene M-3/2002 og M-1/2021 gitt veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Markeds- og regelverksendringer kan påvirke verdien av eiendommen etter takseringstidspunktet. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko eller begrensninger for fremtidig bygging eller ombygging, med mindre dette er særskilt oppgitt.

Eiendommens bygninger

Bygninger er verdsatt med fastmontert utstyr og inventar, med mindre annet er beskrevet. Melkekvote anses normalt som en del av driftsbygningens verdi. Bygningsbeskrivelsen er generell, og det gjøres vurderinger rundt bygningens alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Det er ikke utført inngrep som fuktmålinger mv., foretatt kontroll av elektrisk anlegg, røranlegg, konstruksjon, gjødselkjeller eller andre tekniske installasjoner under befaringen, med mindre annet er oppgitt. En grundigere vurdering av tilstand og eventuelle feil, skader eller mangler krever fagkyndig inspeksjon. Rapporten oppfyller ikke kravene til en tilstandsrapport etter avhendingsloven § 3-10. Ved behov for en mer detaljert gjennomgang av enkelte bygningdeler, må det innhentes tilstandsrapport av fagkyndige på de enkelte fag.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA), areal av hele bygningens areal, inkl. yttervegger - grunnflate og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealavvik (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Særskilte forutsetninger

Det er ingen særskilte forutsetninger for dette oppdraget, annet enn at eier døde 26.01.25. For øvrig nevnes det at seterhus med frittstående vedbod i Storlia innom Storkvernavatnet unntas fra taksten. Den er tenkt fradelt til Randi (arving).



«Breivold» Gnr. 41, Bnr. 5

Fast eiendom:

Registrert areal er 1498,3 daa;

Arealstatistikk (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
5058-41/5/0 Landbrukseiendom															
41/5/0	6	56,2	0,0	0,3	0,0	3,6	134,4	255,9	85,5	211,8	11,5	40,2	45,3	653,6	1498,3
Sum	6	56,2	0,0	0,3	0,0	3,6	134,4	255,9	85,5	211,8	11,5	40,2	45,3	653,6	1498,3

➤ **56,2 daa fulldyrket jord**

➤ **0,3 daa innmarksbeite**

Jordbruksarealet er fordelt på flere skifter; ved og rundt gårdstunet, og nede ved elva på nordvest siden av brua på Breivollveien. Arealet er stort sett flatt, lite helling. Arealets beliggenhet fremgår nærmere av vedlagte kart. Hensyntatt størrelse, form, hellingsgrad og beliggenhet i forhold til tunet må det kunne sies at arealet har en god arrondering. Jordsmonnet består av mold, myr og innslag av noe leire. Jorda holdes i god hevd ved utleie til nabo. Skriftlig 10 års-kontrakt. Den benyttes til grasproduksjon, og er god traktorjord.

Valgt grunnrente gir gjennomsnittlig grunnverdi kr. 4.000 pr. daa for fulldyrket jord.

➤ **393,9 daa produktivt skogareal -Nibio.**

Det foreligger skogbruksplan. Plana viser 2101 stående kbm fordelt på 8 teiger, mest gran 90 % og 10% furu og lauvtre. Teigene 2,3,4 er nord for gården, resten mot sørvest. Skogens beliggenhet fremgår nærmere av vedlagte kart. Tilgjengeligheten er god. 5,3 daa med nøkkelbiotop; småbregneskog i teig 1 oppe ved Skottmyrsnova.

Skogbruksplan-tall ➔ 276 daa i bruk. Fordelt 1% H bonitet, 53% M bonitet og 46% L bonitet. 71 % i hogstklasse 4&5. Tilvekst 62 kbm.

Nibio-tall ➔ Fordelt med 1 % H bonitet, 34 % M bonitet og 65 % L bonitet.

Ved fastsettelse av tilvekst gir fastsatte tilvekstrater fordelt på bonitetsklasser en beregnet tilvekst på 55,5 kbm.

➤ **1047,9 daa annet areal, herav:**

Tunareal, ferskvann (45,3 daa).

Utmark, hauger, rabber, kantsoner, ikke produktiv skog (85,5 daa), myr (211,8 daa) og fastmark; jorddekt (11,5 daa), skrin (40,2 daa) og ikke kartlagt (653,6 daa).

➤ **Jordsameie:** eid av 8 bruk, 1/8 andel tilfaller 41/5 ➔ 279,61 daa.

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):

Eierforhold	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
5058-41/5/0 Landbrukseiendom															
Ff	2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	1,4	0,0	0,9	0,0	0,1	0,0	4,2
S	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	58,1	2174,1	2232,7
Sum	3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	1,4	0,0	0,9	0,5	58,2	2174,1	2236,9

Tabellen "Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar):" viser arealtall for teiger som kan kobles til flere enn én eiendom. Det kan være teiger registrert som uregistrert jordsameie (S og Sx), tvisteteig (T) eller teig med flere matrikkelenheter (gnr/bnr) og som er tilknyttet mer enn ett hovednummer i Landbruksregisteret (Ff).



➤ **Jakt og fiske:**

Storviltjakt organisert gjennom Breivold Jaktlag, fordelt $\frac{1}{2}$ grunneiere og $\frac{1}{2}$ jegere.
Elg og hjort, rådyr i tillegg. Beskjedent utbytte → $\frac{1}{12}$ del av grunneierdelen.
Litt fiske, både i vatn og i elva. Ingen utbetaling.
Inkl i Åfjordskortet - et samarbeid mellom Åfjord Utmarkslag og Åfjord Fjellstyre.

➤ **Tomter:**

Ingen innmeldte planer.

➤ **Festeinntekter:**

Fallrettighet i Breivoldsfossen.

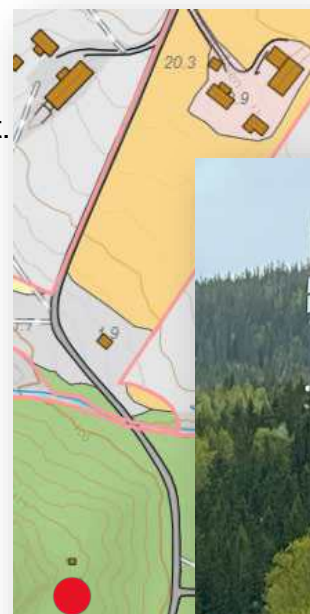
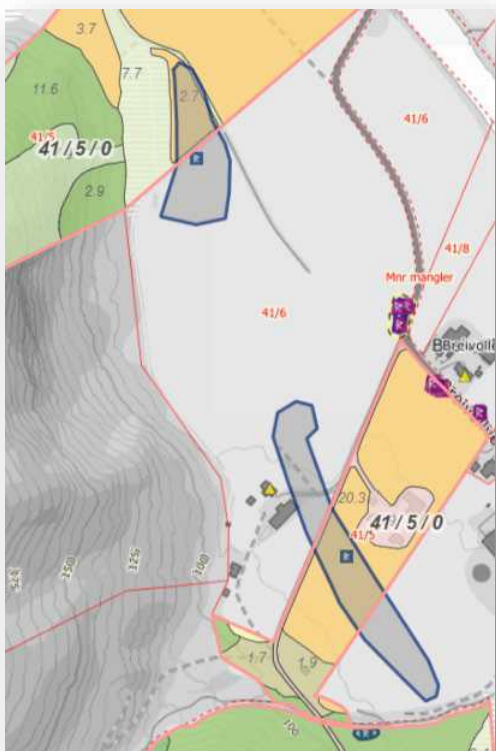
Etter ny eier Locus Hydro AS (ny eier av Breivold Energi AS)

→ 7% produsert kWh av innkjøring → $\frac{41}{5} = 18\%$ → ca 15.000 /år – kapitaliseres.

➤ **Antennemast:**

Gjeldende avtale ble inngått i 1982 for bardunert mast.
Sørvest for gårdstunet. Nå skiftes den til ny selvbærende mast.
Ingen utbetaling.

For ordens skyld nevnes at:



Gml bardunert mast



- ★ Det er registrert følgende kulturminner på eiendommen;
ID 26358-1 - Gravhaug, jernalder, aut. fredet - fjernet.
ID 16677-1 - Gravhaug, jernalder, automatisk fredet.
ID 295586 - Bosetning. Førreformatrisk tid, automatisk fredet.
- ★ Eiendommen er ikke berørt av vindkraft, ei heller finnes det en grusforekomst.

Risiko og usikkerhet forbundet med fremtidig utnytting av overnevnte ressurser ligger til grunn for en forsiktig antatt verdivurdering.



På eiendommen finner vi følgende bebyggelse:

Driftsbygning: (alle mål oppgitt av eier).

Opprinnelig oppført 1968. Tradisjonelt båsfjøs med låve og gjødselkjeller. I 1971 ble det påbygd vinkelrett på fjøset et lågfjøs, 80 kvm til grisehold. Total grunnflate på 266 kvm.

Det meste av melkeutstyr er fjernet, kun som minne bl.a. en Alfa Laval melkemaskin-motor. Den gamle husdyrinnredningen er delvis fjernet, men innredning i tre står fortsatt etter naboens hold av okser i bygningen. Spaltplank intakt. Støpt forbrett.

Bingeinnredning til gris er intakt i lågfjøset. Tidligere har nabo leid grishuset til grisehold.

For øvrig inneholder bygningen melkebu, som er ryddet og tømt. Utedo med 2-seter.

Strøm er påkoblet. Vatn er intakt. Fremstår rengjort, ryddet og ganske tom, noe til lager.

Silolanlegget består av 2 tårnsiloer i tre. P.t. er begge ubrukte. Lutingskar står på plass ennå. Gjødselkjeller er det under ku-delen. Kjelleren er tett, med gjødselport fra 90-tallet. Den benyttes av nabo. Den utvendig låvebrua er fjernet etter at den ramlet ned. Adkomst kun via stige. Låven fremstår som lager.

Kostnader til vedlikehold må påregnes, men det bør vurderes om det er regningssvarende. Fjøs-kassen oppført i pusset leca stein. Låven oppført i reisverk. Ytterveggene er bordkledd, værslitt. Taket er tekt med eternittplater, og lågfjøset har bølgeblikktak, som er rustet.





Melkebu



Kufjøs og grishus

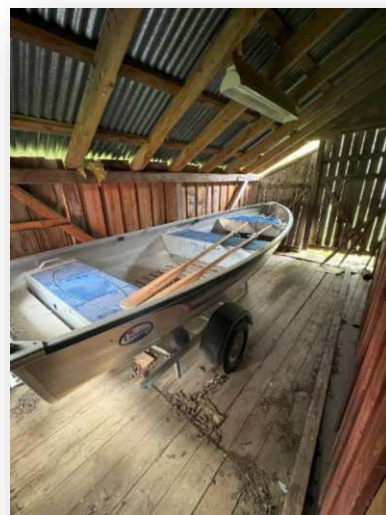




Garasje/skott:

Oppført i 1950. 1 etasje. Grunnflate 79 kvm (oppgitt av eier).
Lite fundament, steinmur. Uisolert bygning. Bindingsverk. Tregulv.
Skyveport, dør i tillegg. 1 stort rom med noen skillevegger. Påbygd $\frac{1}{2}$ løp i takforlengelsen på vestsiden, en båt er lagret her. Slagport. Strøm innlagt.
Båtbygging foregikk her. Båndsag plassert her. Vedlager.
Veggene er bordkledde. Taket er tekt med stålplater på tunsiden, og resten med bølgeblikkplater, som er rustne. Takrenner og nedløp mangler.





Sommerfjøs:

Eldre bygning, antas over 100 år gammelt. 1 rom med hems. Grunnflate 35 kvm (målt i kart). Uisolert bygning. Strøm er ikke innlagt. Jordgulv. Slagporter. Bygningen er ikke i bruk. Fremstår i dårlig tilstand. Veggene er bordkledd. Taket er tekt med blikklater.





Stabbur:

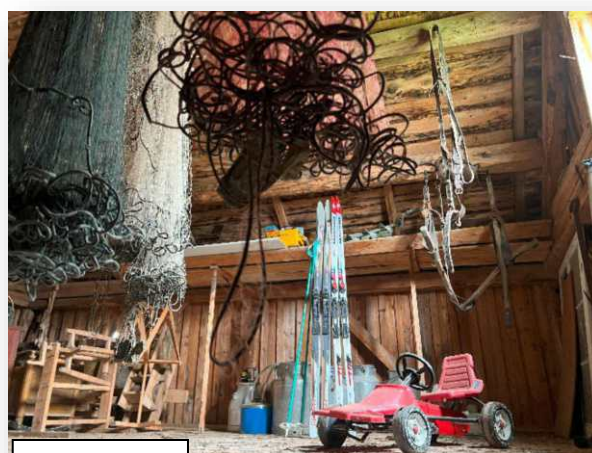
Opprinnelig oppført 1912. 1 ½ etasje. Grunnflate 25 kvm.

Bygningen står på støpte stabber. Steintrapp. Oppført i reisverk, ikke isolert. Tregulv.

Strøm er innlagt. Vindu i begge etasjene. 1 rom og hems/bursloft. Benyttes til lager.

Stige opp til hemsen. Yttervegg mot nord er kledd med stålplater, resten er bordkledd.

Taket er tekt med bølgeblekkplater.



Bursloftet



Våningshus:

Oppført sist på 1800-tallet. Stua ble delt i 1890. SEFRAK ID 1630-0007-014.

2 etasjer med delvis kjeller. I 1954 ble bygningen hevet, mur og kjeller ble støpt, utvendig pusset. I 1982 ble 23 kvm med inngangsparti, bad og wc påbygd.

Total grunnflate er 108 kvm (oppgitt av eier).

Kjelleren har bare innvendig adkomst. Litt fukt. Kjelleren har 2 typiske kjellerrom; vaskekjeller og mat/potetkjeller. VVtank står også her.

Hovedetasjen inneholder; gang med trappeløp, kårstua, bad, wc, spiskammers, fryserrom, kjøkken og stue.

Loftetasjen inneholder; gang, 7 soverom og luftbalkong.

Mørkloft via et kott med stige. Kun for tilsyn.

Vedovn i begge stuene. Begge teglsteinspipene er ok, men ovn i kårstua er ikke i bruk. Varmepumpe. Gulvvarme på bad.

Vindu i stue og soverom er skiftet, 10 stk skiftet. Kårenden har enkle vindu, og på loftet over kårstua er det tydelige fuktskader. 60-talls kjøkken intakt. Elektrisk anlegg delvis renoveret. Utbedring foretatt etter pipebrann, teglsteinspipe fikk innsatt stålrør. Huset fremstår noe slitt, utvendig er det tydelig behov for vedlikehold. Enkel bostandard. Veggene er bordkledd. Taket er tekt med originale stålblader.





2. etj. over kårstua



Samlet oversikt over eiendommen;

I det foregående er eiendommens enkelte verdikomponenter gjennomgått. Etter en samlet vurdering og i hensyn til oppdraget kan disse utfra dagens forutsetninger antas å framkomme etter følgende sammendrag:

*			
*	Fulldyrket areal	Kr	225.000
*	Produktivt skogareal	Kr	220.000
*	Annet areal, utmark, jakt-/fiskerett, fallrett	Kr	455.000
*	Driftsbygning	Kr	135.000
*	Garasje/skott	Kr	50.000
*	Sommerfjøs	Kr	0
*	Stabbur	Kr	15.000
*	Våninghus	Kr	1.000.000

Eiendommens markedsverdi settes til

Kr	2.100.000
----	------------------

=====

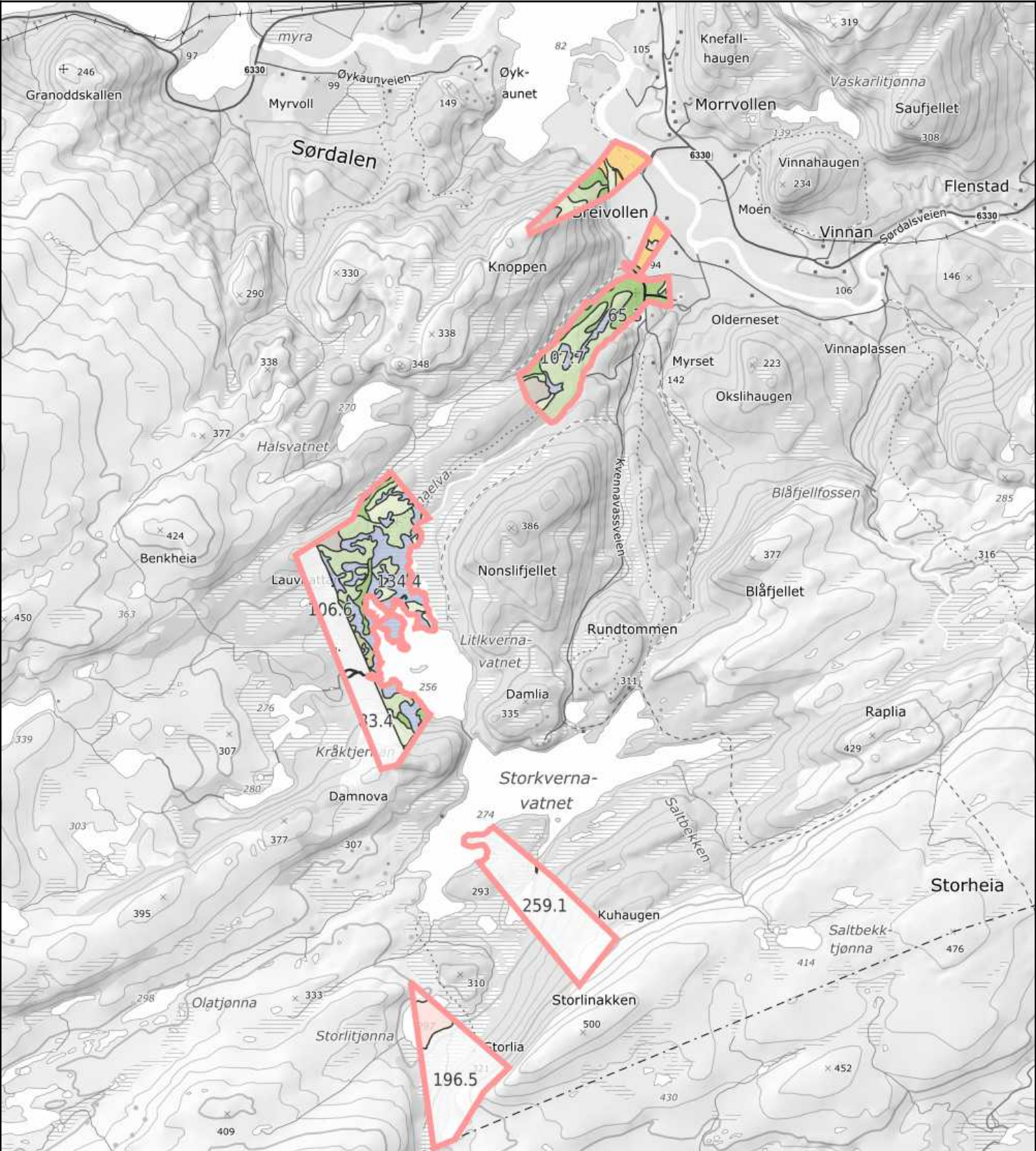
Takstberegningen bygger på en totalvurdering av eiendommens enkeltkomponenter og beregnet bruks- og avkastningsverdi. Bosteds- og utleieverdien, samt attraktivitet forøvrig har etter gjeldende regelverk i tillegg betydning for takstresultatet. Ved verdifastsettelsen er det tatt hensyn til konsesjonslovens bestemmelser. Det er fastsatt samme verdibeløp ved salg og belåning, i det den angitte verdi vurderes å være den høyeste som vil gjelde for eiendommen ved konsesjonsfastsettelsen.

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke har kunnet oppdage ved gjennomgangen slik som god skikk tilsier.

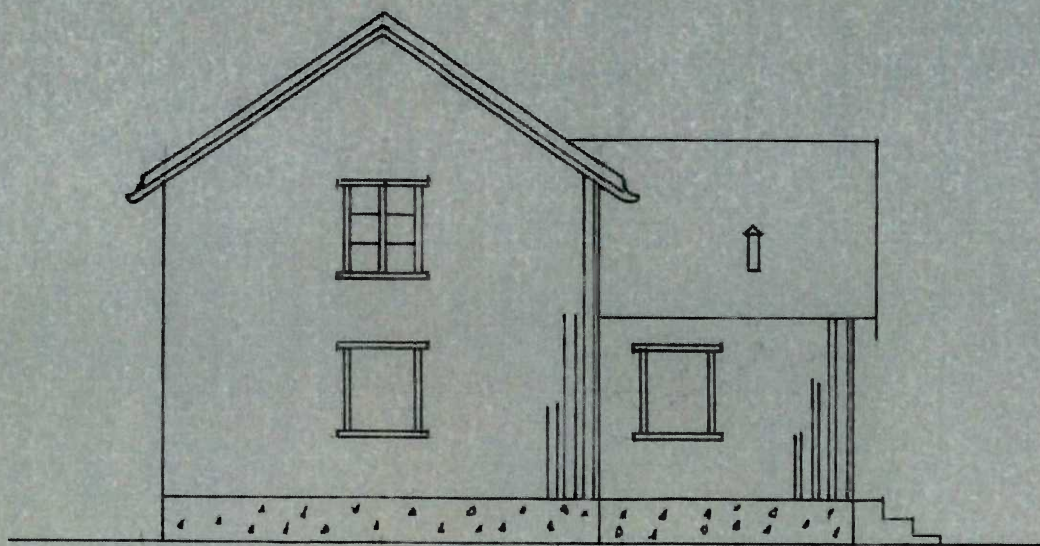
Åfjord, 11.06.2025

Hilde Haugdahl Humstad
NLT sertifisering landbruk.

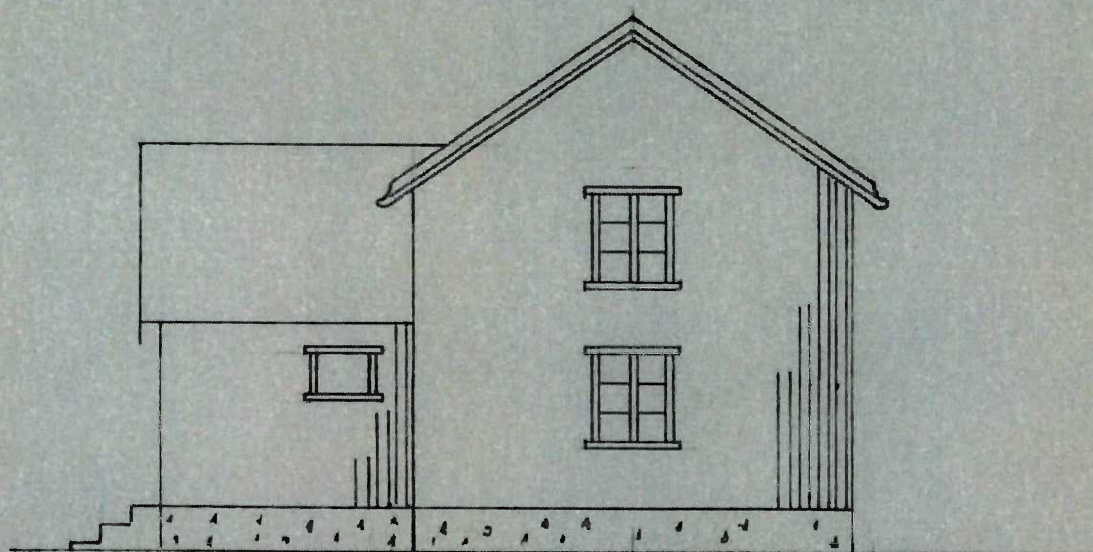




0200400600m Målestokk 1: 30000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 02.06.2025 11:27 Eiendomsdata verifisert: 01.06.2025 13:48	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING AREALTALL (DEKAR) = Fulldyrka jord 56.2 5 Overflatedyrka jord 0.0 6 Innmarksbeite 0.3 56.5 S Skog av sær hø bonitet 0.0 H Skog av hø bonitet 3.6 M Skog av middels bonitet 134.4 L Skog av lav bonitet 255.9 393.9 i Uproduktiv skog 85.5 1 Myr uten skog 211.8 Åpen jorddekt fastmark 11.5 Åpen grunnlendt fastmark 40.2 349.0 Bebygd, samf., vann, bre 45.3 Ikke kartlagt 653.6 698.9 Sum 1498.3 1498.3 Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
---	---	--



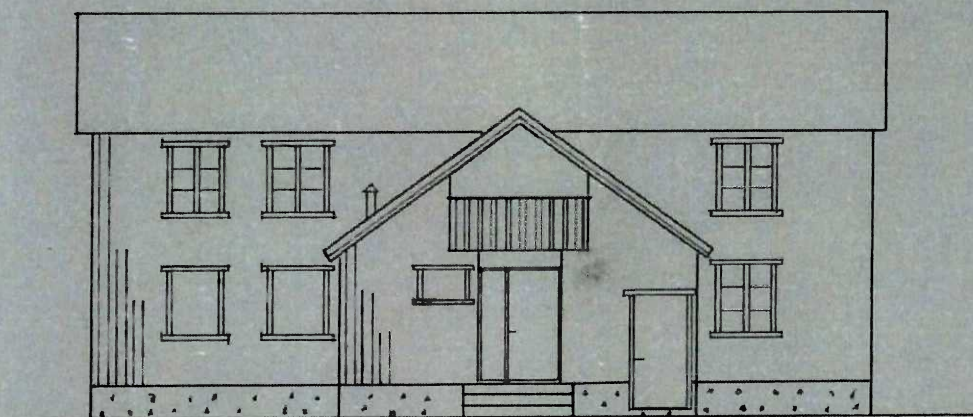
MOT ØST



MOT VEST

ATJORD BYGNINGSBROS
 Sekt nr 174, 83
 Dato 18.11.1983

H. BREIVOLD	M 1:100
TILBYGG VÅNINGSHUS FASADER	

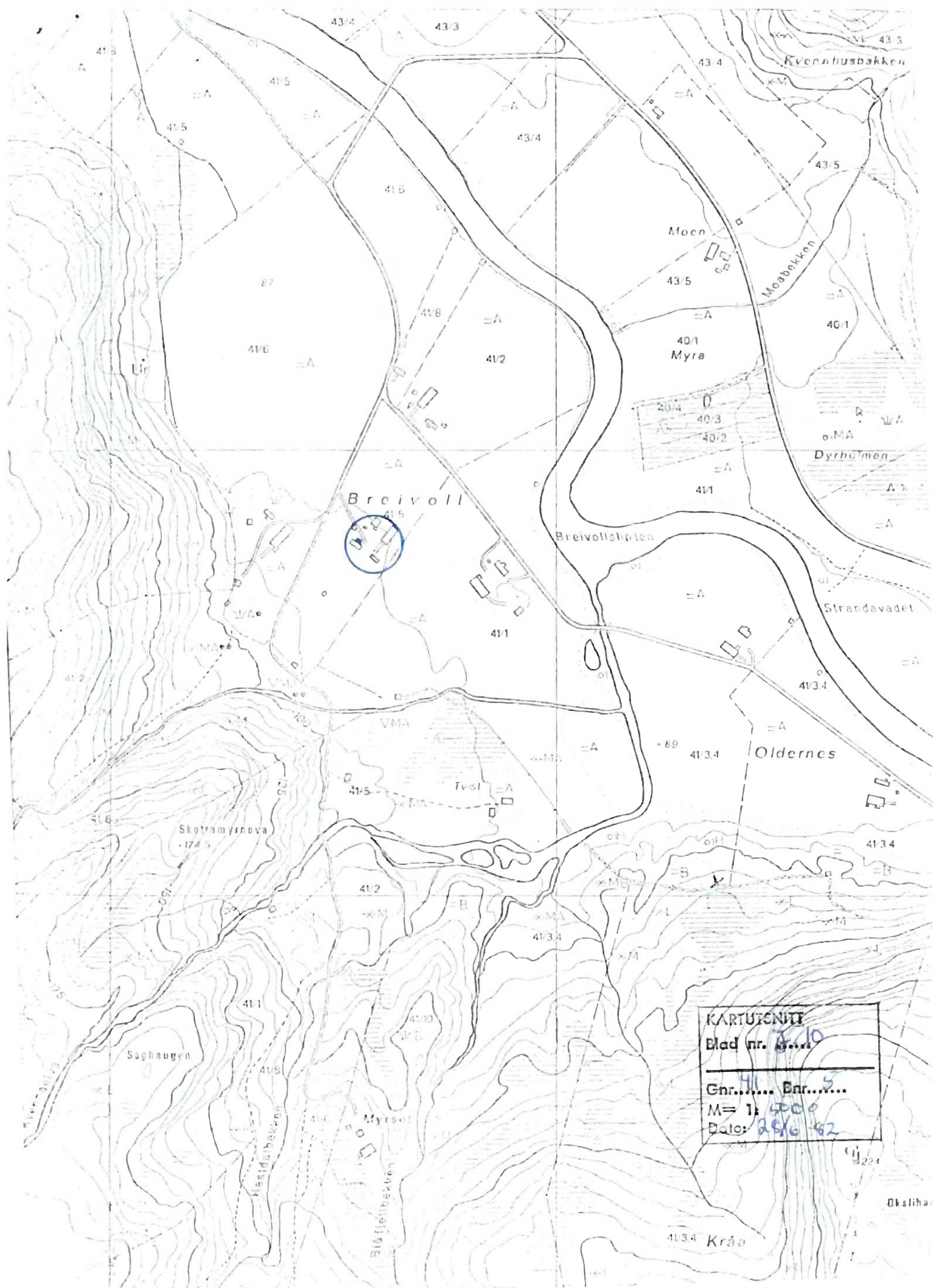


MOT NORD

REIØY BYGNINGSKAD
174. 22
2007

H. BREIVOLD

TILBYGG VÅNINGSHUS
FASADE



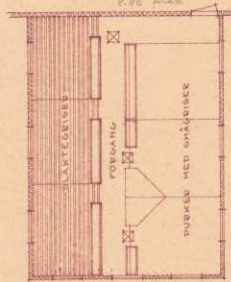
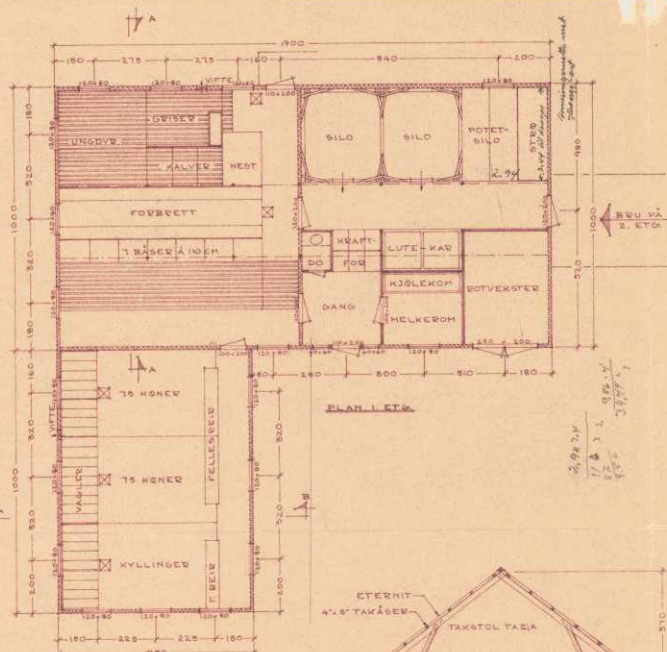
KARTUTENIT

Blad nr. 10

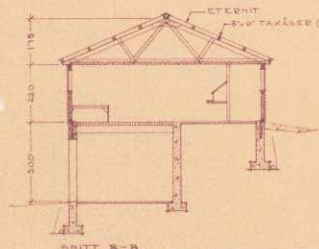
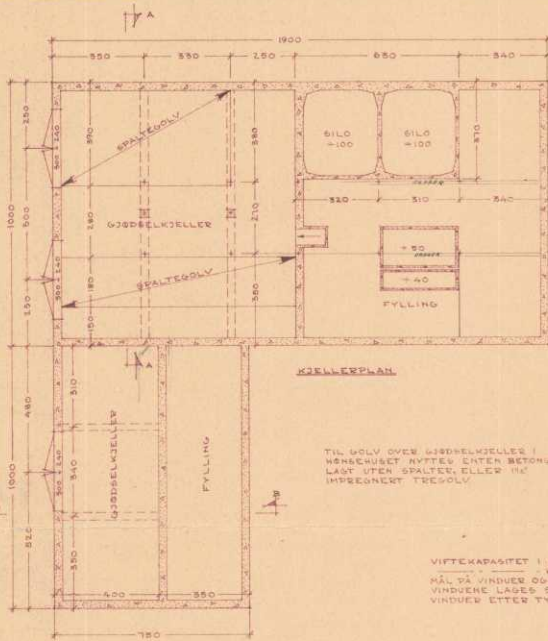
Gnr. 41 Bnr. 5

M= 1: 4000

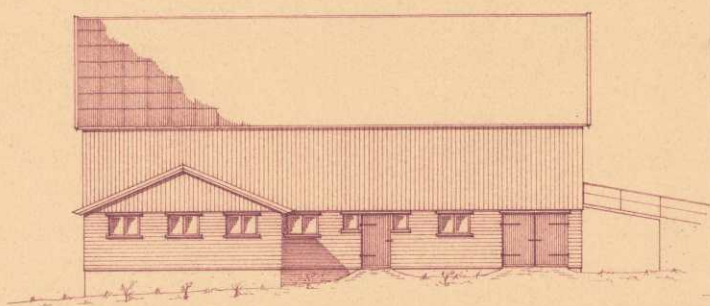
Dato: 29/6 82



PLAN SOM VISER HVORDAN HØNSHUSET SENERE KAN OMSTRUKTURS TIL GÅRDEN OG DETTE SKULLE BLI AKTUELT



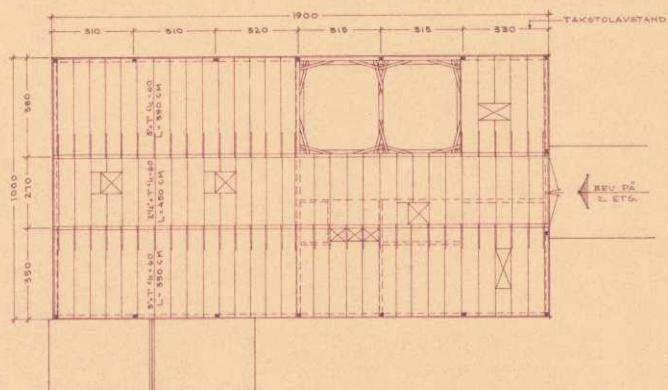
Bred: 8.00	Km. ÅRJORD
Den: HELGE BREIVOLD	Adr: HØRVOLL
Oppdrag: 1501	NY DRIFTBEYGNING
Plan nr.: 504	Antall blad: 2
Form nr.:	Blad nr.: 1
	Målestokk: 1:100
Ser: Trøndelag landbruksutvalg, Trondheim	
Fylkesprosjekt i tekniske fag	
Planlag: 31.8.01 P. SKJEEVE	Tegnet: 25.11.02 H. HEDLUND



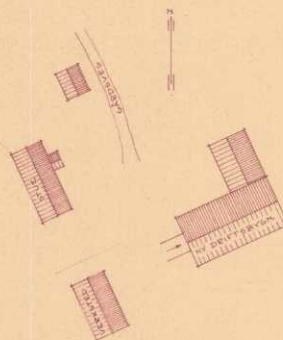
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



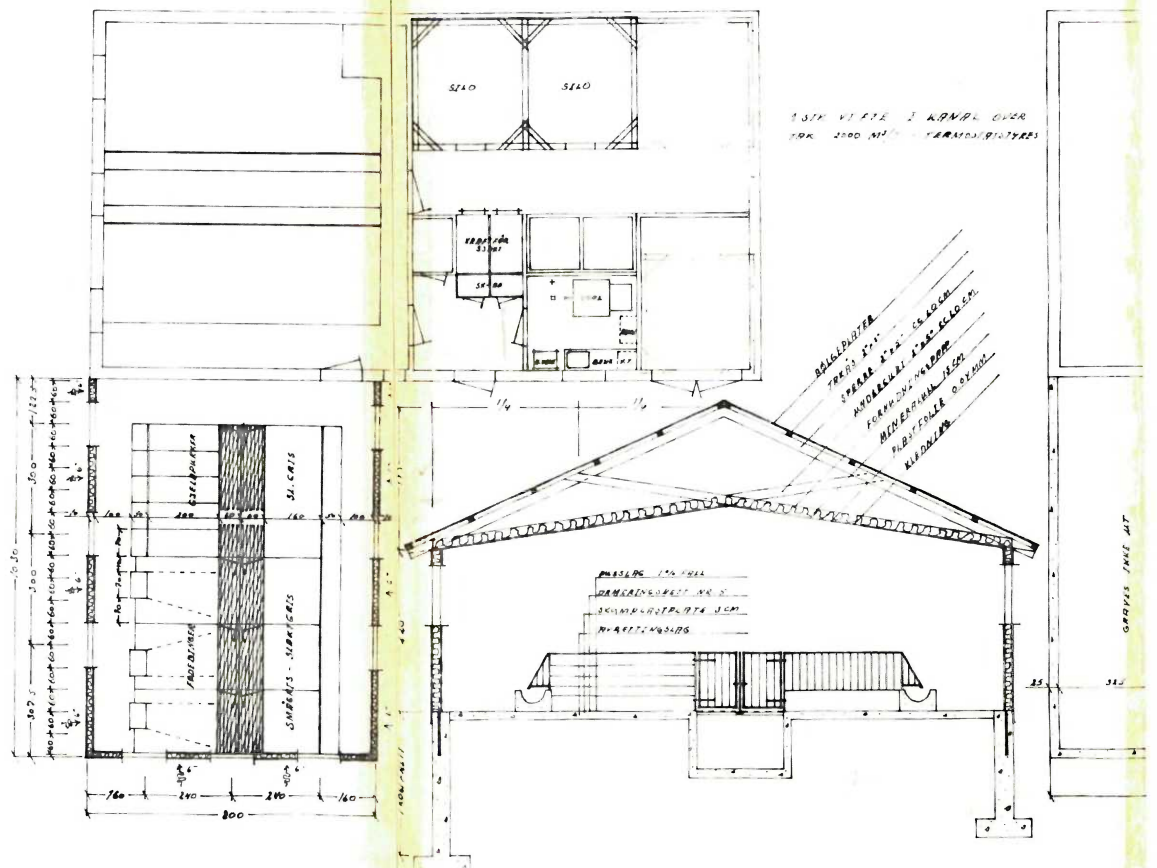
BELVÆLINGSPLAN 1:500

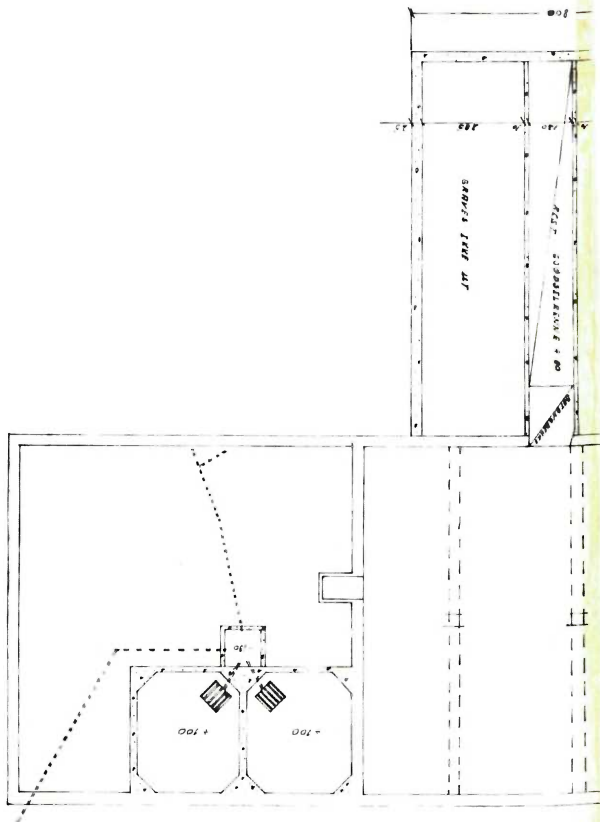


SITUATIONSPLAN, MÅL 1:500

Bygd: JARVOLD 1415	Komm: ÅFJORD
Byr: HELGE BREVOLD	Adv: ROEVL
Oppdrag: 1901/1 NY DRIFTERBYGNING	
Plan nr: 8/14	Antall blad: 2
Erstatn. for:	Målestokk: 1:100
Sør-Trøndelag landbruksutvalg, Trondheim	
Fylkesagronomen i tekniske lag	
Planlagt: 8/18-61 D. SKJERVE	Teget: 25/12-62 H. TOSKANG

FULLFØRING AV BYGGEPLAN A MED NOEN FORÆNDRINGER - UDDRAG NR. 61 - HELGE BREIVOLD, ARKITEKT

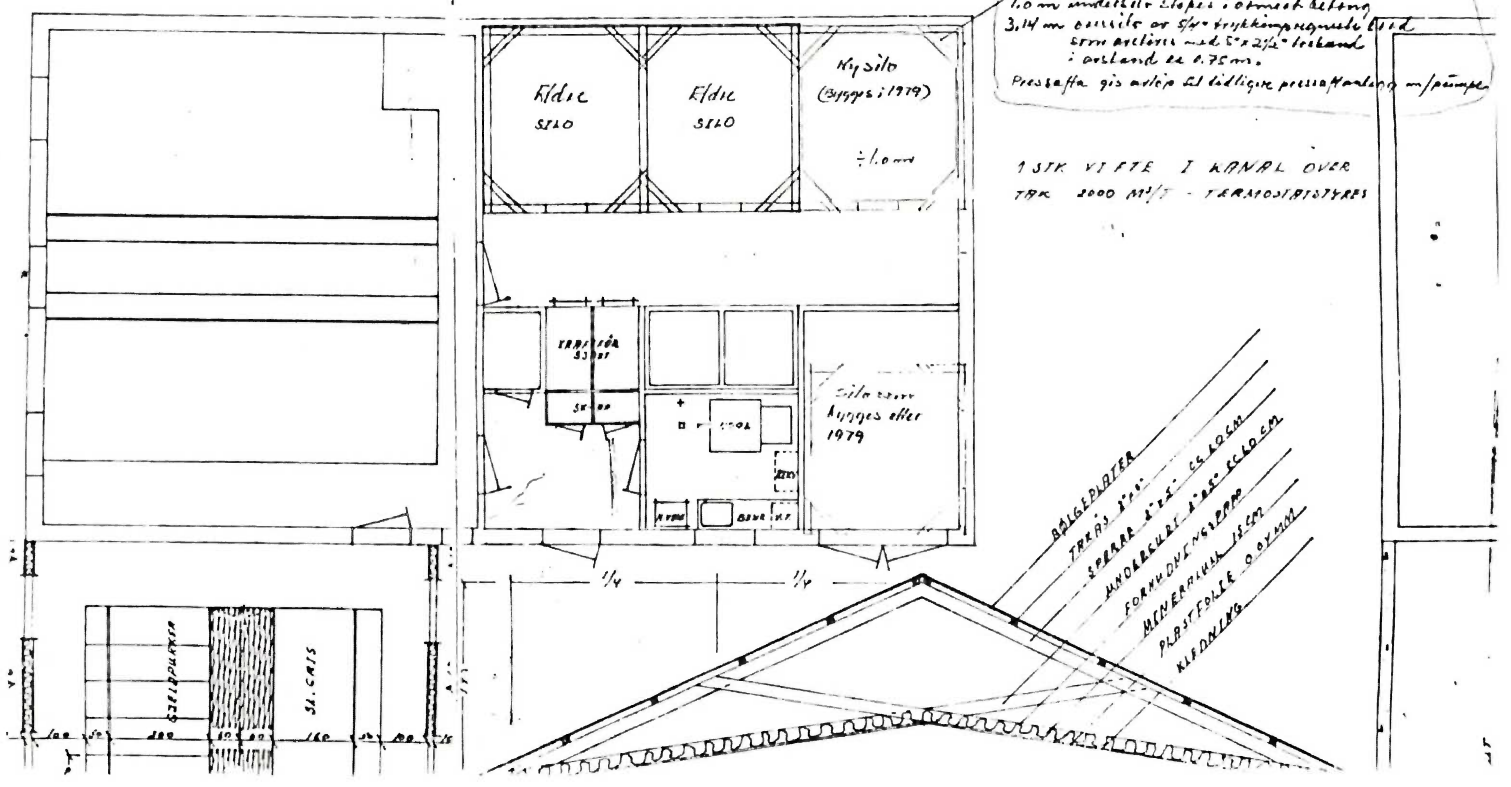




1979

Nysilo hos Helge Kreivold, på Breivold, gnr. 40/5 i Hjørd.

FULLFØRING AV BYGGEPLAN N. 4 MED NOEN FORANDRINGER - OPPDRAG 150/61 - HELGE BREIVOLD, NORDVOLL



AVTALE OM LEIE AV JORD

1. AVTALENS PARTER:

Eiere av landbrukseiendommen gnr. 41 bnr. 5 i Åfjord kommune er

Utleiere

HANNA BREIVOLD

Eier av egen landbrukseiendom gnr. 41 bnr. 5 i Åfjord kommune er

Leietaker

ROAR VINGEN

Partene har i dag inngått avtale og skrevet under om leie av følgende arealer:

Arealslag	Daa
Fulldyrka jord	52
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

SØKER 562

Arealet skal drives som tilleggsjord.

2. BESKRIVELSE AV AREALENES BELIGGENHET:

Leie omfatter jordbruksareal på landbrukseiendommen.

Kart er vedlagt hvor leid areal er inntegnet.

(Gårdkart med jordregister finnes på www.skogoglandskap.no)

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET.

Leieforholdet gjelder fra og med vekstsesongen 2017 til og med vekstsesongen 2027

Dersom det avtales en kortere leietid enn 10 år, må det søkes om fritak i henhold til bestemmelsene i jordloven § 8a.

4. OPPSIGELSE.

Avtaleforholdet opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietiden. Avtalen kan ikke sies opp av utleier i leieperioden, unntatt ved vesentlig mislighold av avtalen fra leiers side. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerder og/eller veier ikke blir vedlikeholdt. Det samme gjelder om jorda ikke drives forsvarlig.

Leieren kan si opp avtalen med virkning fra forestående/framtidig årsskifte i løpet av leieperioden.

5. AREALENES TILSTAND OG BRUK:

Det kan settes opp en tilstandsrapport over landbruksarealene, gjerder og veier av partene i fellesskap, eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger. Ved grøfting dekkes selve grøftearbeidet av leietaker og rørutgifter uten mva dekkes av eier. Eventuelt tilskudd til grøftingen deles prosentvis etter utgift mellom eier og leier.

Leiearealene skal brukes til jordbruksformål og drives på en jordbruksmessig forsvarlig måte. Tiltak ut over vanlig vedlikehold og hva som er nødvendig for forsvarlig og rasjonell drift, kan bare settes i gang etter særskilt avtale med eieren. Eventuelle skader og/eller ulemper som måtte bli påført andres eiendom, er leietakers ansvar uten medansvar for eier.

Leietaker overtar jord, gjerder og veier i den stand som de er i ved tiltredelsen av avtalen. Leietaker har rett til å bruke eksisterende driftsveier for drift av de arealer som avtalen omfatter. Leietaker plikter å holde eventuelle gjerder og driftsveier i tilknytning til leiearealene vedlike. Ved avtaleperiodens utløp skal de leide arealer og eventuelle gjerder m.v. leveres tilbake i like god stand som da avtalen ble inngått. Skader på eksisterende grøfter forårsaket av leietaker skal utbedres av leietaker for hans regning.

6. LEIEAVGIFT.

Leieavgiften er for det leide arealet kr. 5200..... pr år.
Avgiften forfaller til betaling første gang SEPT..... og siden årlig til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter år.

7. FRAMLEIE:

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren, og det kan ikke skje uten at eieren har fått tillatelse til slik endring i henhold til jordloven § 8a.

8. EIERSKIFTE:

Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier. Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

9. TVIST OM AVTALEN:

Twist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd som skal bestå av tre medlemmer. Partene skal oppnevne en representant hver og disse skal oppnevne en leder. Voldgiftsnemnda fordeler kostnadene ved voldgiften mellom partene. Før tvisten bringes inn for voldgiftsnemnda, skal forhandlinger om minnelig løsning være forsøkt.

UNDERSKRIFTER:

25/7 2017

sted, dato

Hanna Bruvold

grunneier

Ålfjord 25/7 - 2017

sted, dato

Roa Vinge

leietaker

Vi bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig har undertegnet denne avtalen i vårt nærvær, og at samtlige er over 18 år.

sted, dato

sted, dato

underskrift vitne nr 1

underskrift vitne nr 2

Denne avtalen er skrevet i tre eksemplarer, hvorav partene får hver sin og den tredje oppbevares av kommunen eller sendes til tinglysning.

TIL PARTENES ORIENTERING:

Fra 1. juli 2009 er reglene om driveplikt på jordbruksarealer endret. Driveplikten fremgår av § 8 i jordloven (lov av 12. mai 1995).

Jordloven § 8 - Driveplikt:

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomens sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsgjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkomne når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Som jordbruksareal regnes etter denne bestemmelsen fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap. Jordloven § 8a gir hjemmel for dispensasjon fra driveplikten.

For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttas til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig.

Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier.

Eieren kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie. Følgende vilkår må da oppfylles:

- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp i leietiden
- jorda må leies bort som tilleggsgjord til en annen landbrukseiendom i drift
- leieavtalen må føre til en driftsmessig god løsning
- leieavtalen må sendes til kommunen som skal kontrollere om ovennevnte vilkår er oppfylt.

For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2009.



Kartutsnitt

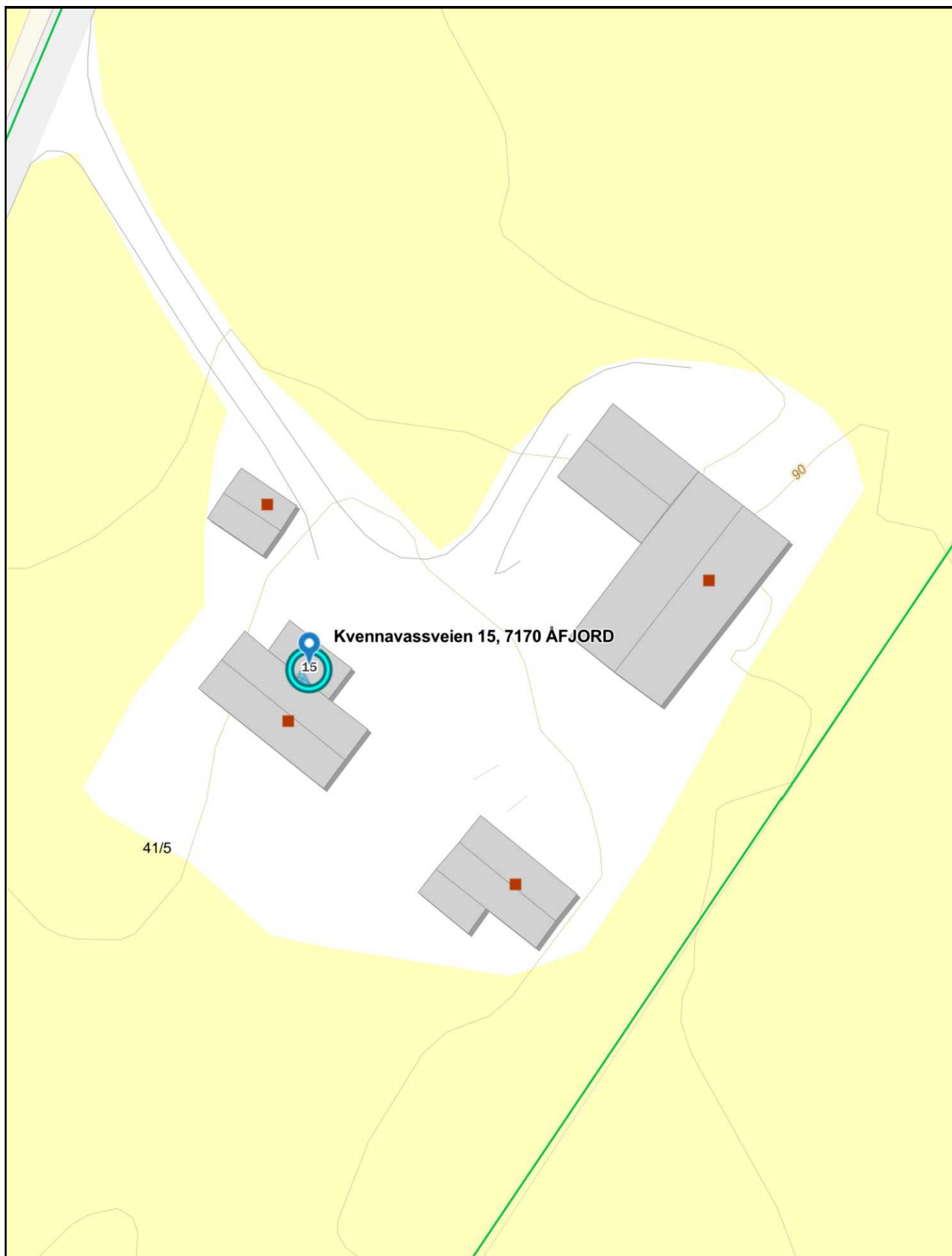
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler



Dato: 13.10.2025

Omtrentlig målestokk: 1:464

Koordinatsystem: UTM-32N





Kartutsnitt

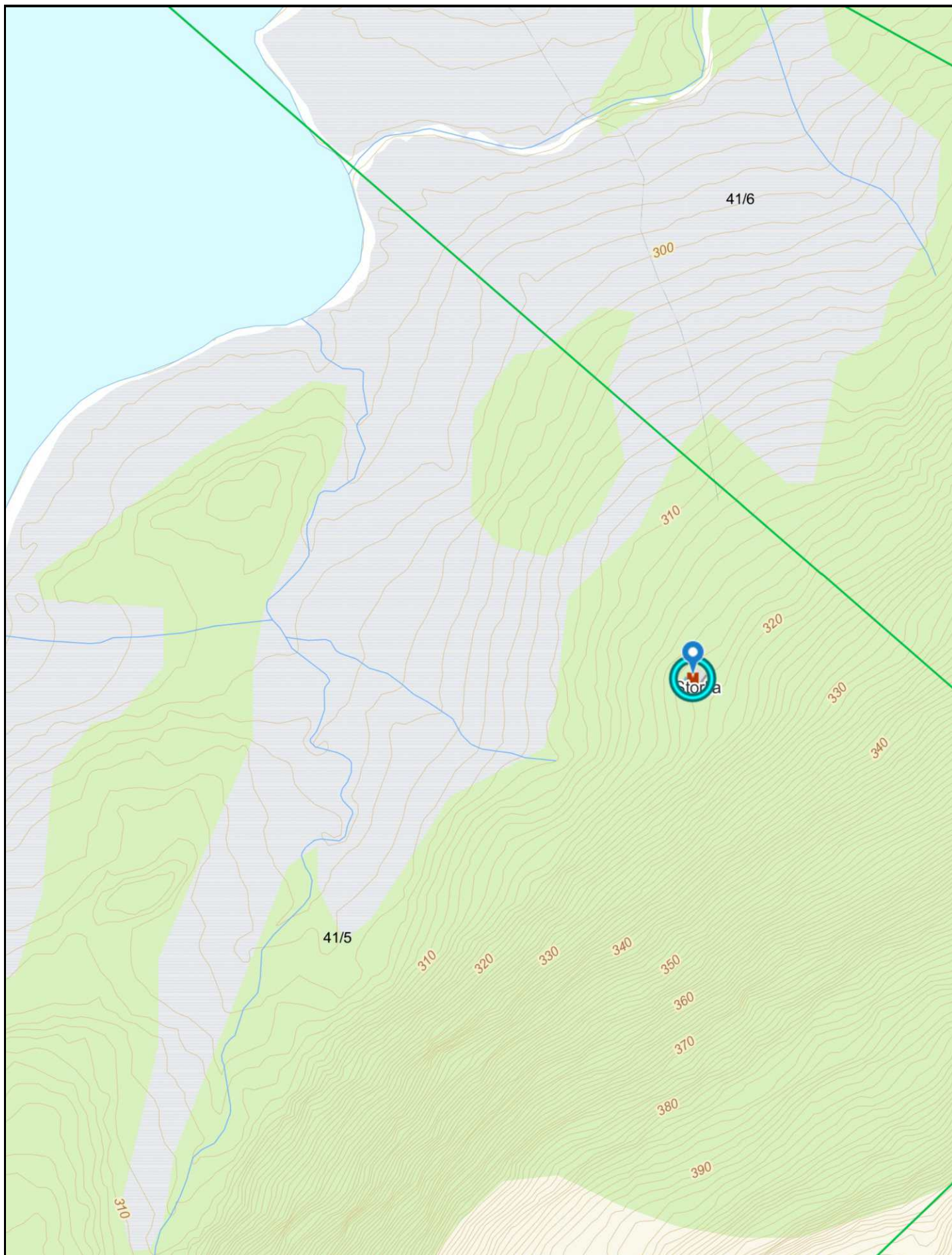
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler



Dato: 13.10.2025

Omtrentlig målestokk: 1:1854

Koordinatsystem: UTM-32N





Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler



Dato: 13.10.2025 Omtrentlig målestokk: 1:927 Koordinatsystem: UTM-32N





Kartutsnitt

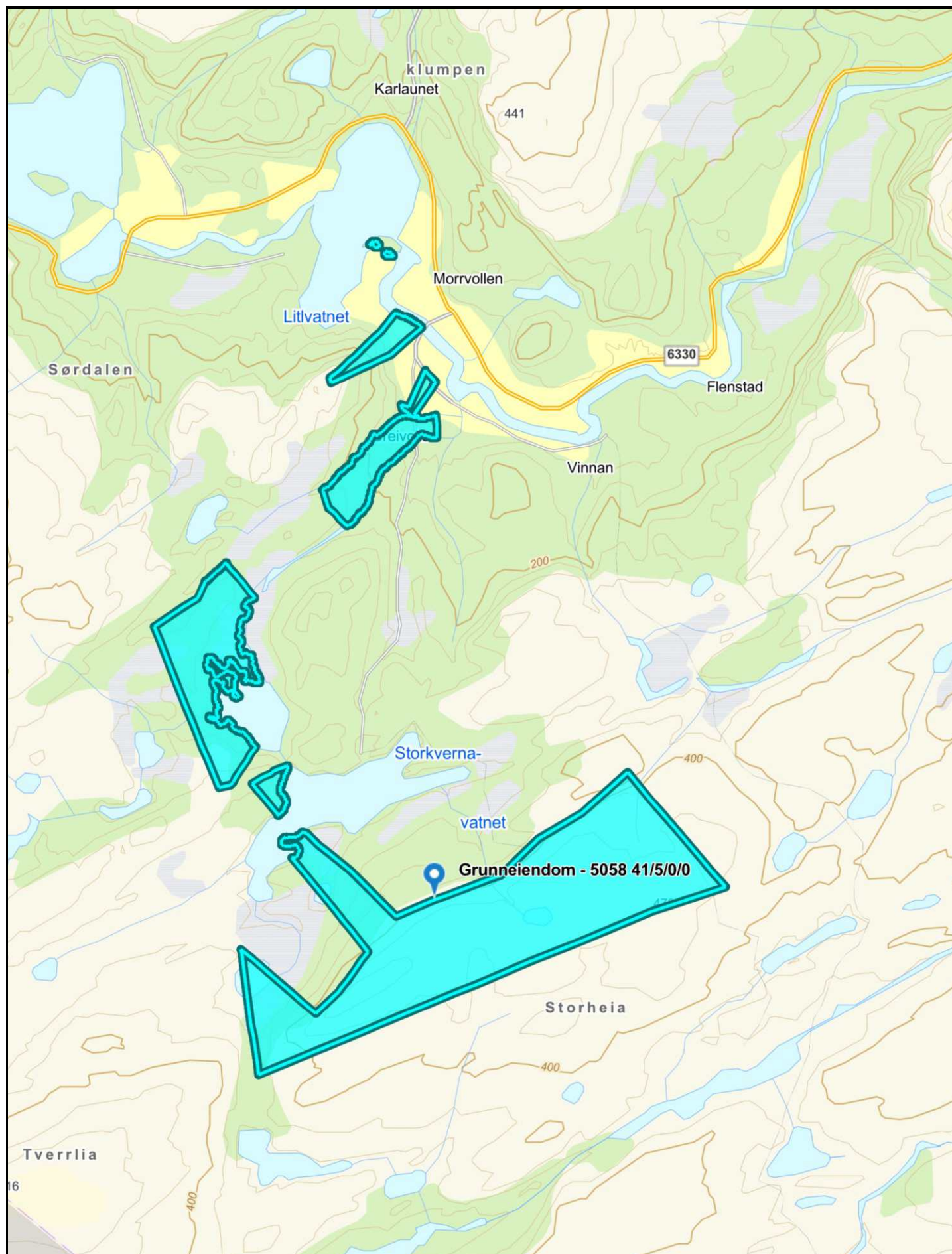
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler



Dato: 13.10.2025

Omtrentlig målestokk: 1:37516

Koordinatsystem: UTM-32N



Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

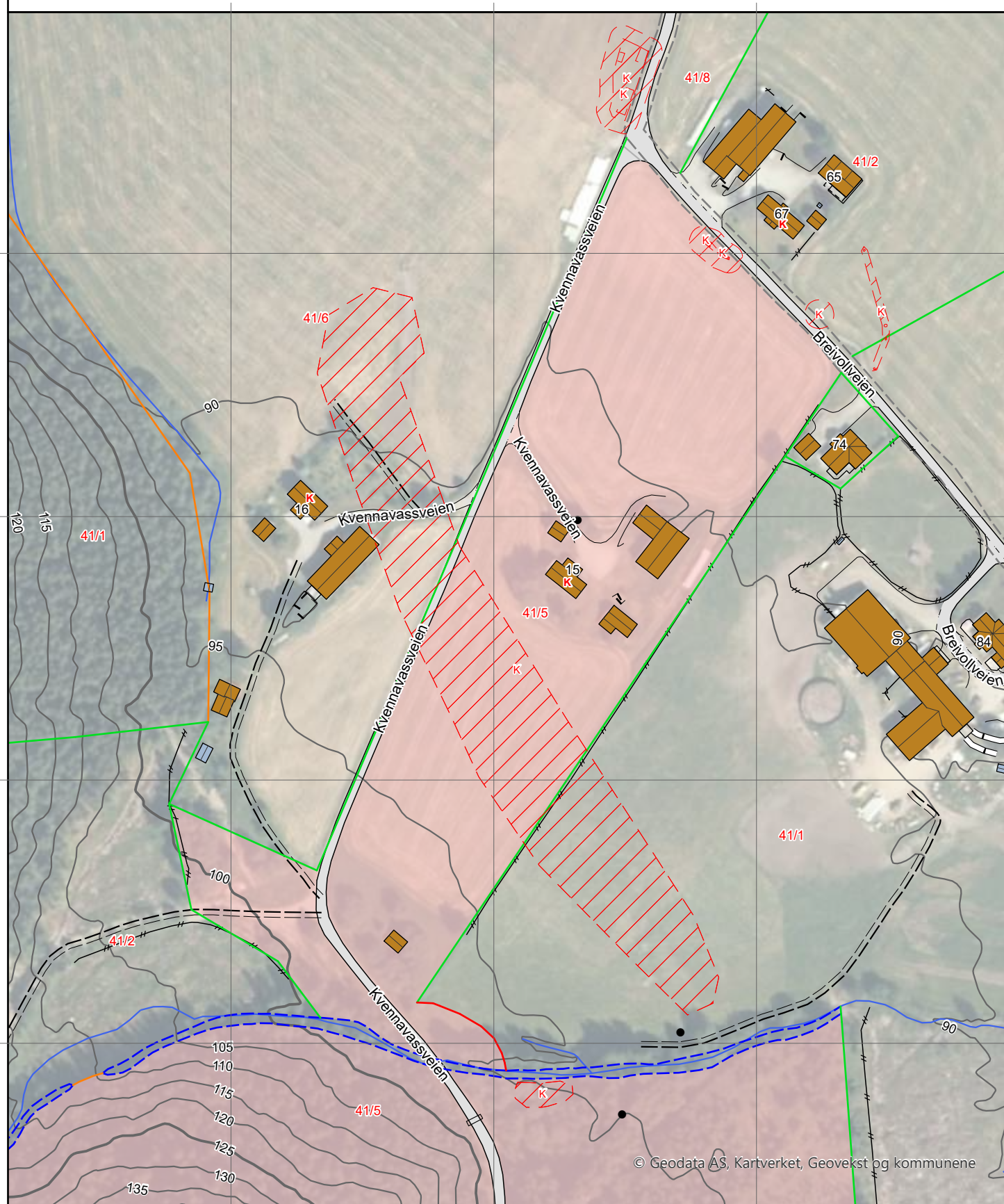
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:2000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 7.10.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 40 80 m

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

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

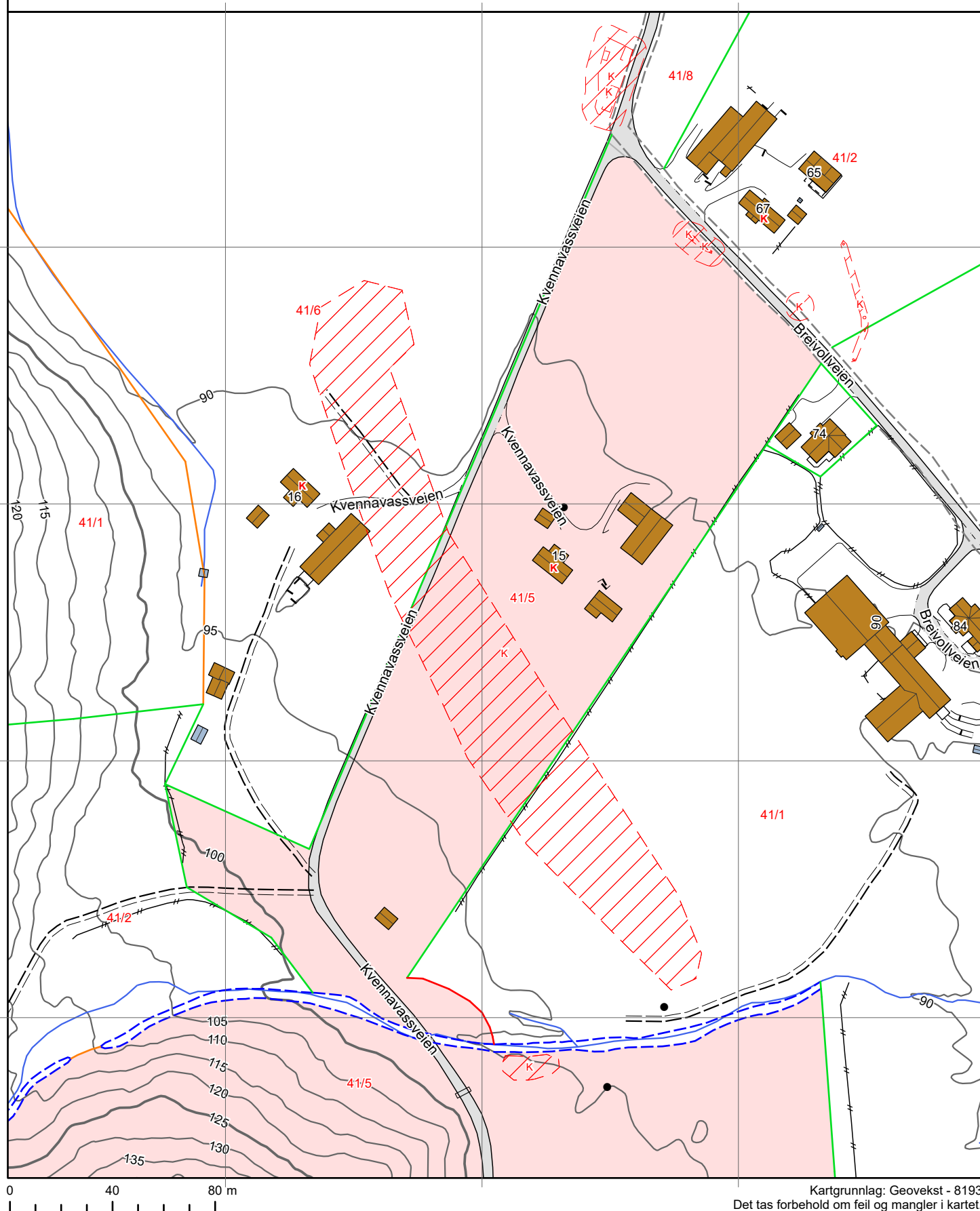
— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



ÅFJORD KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Åfjord kommune

Vedtatt av Åfjord kommunestyre 14.06.2019

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

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

Innledning

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

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

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

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

1. Virkeområde

1.1. Forhold til eksisterende planer

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

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

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

2. Fellesbestemmelser

2.1. Plankrav

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

Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m³.

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

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

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

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

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

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

2.2. Utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

2.3. Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

2.4. Byggegrenser

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Samfunnssikkerhet

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

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

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

2.6. Under marin grense

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

2.7. Havstigning

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

2.8. Grønne verdier

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

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

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

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

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

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

2.9. Vannmiljø

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

2.10. Jordlova

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

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

3. Bebyggelse og anlegg

3.1. Kulturhistoriske verdier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Tilpassing til eksisterende bebyggelse

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

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

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

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

3.3. Lek- og uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

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

3.6. Grad av utnyttning

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

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

3.7. Garasjer

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

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

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

3.8. Naust og brygger

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

Tradisjonell utforming av naust:

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

Tradisjonell utforming av brygger:

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

3.9. Adkomst (Moen og Asvika)

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

3.10. Plassering i høyde og plan

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

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

3.11. Folkehelse

Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse.

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

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

3.12. Universell utforming

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

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

3.13. Beskyttelse av omgivelsene

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

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

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

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

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

3.14. Råstoffutvinning

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

4. Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift

4.1. LNFR-område

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Sjø og vassdrag

5.1. Fyr og fyrlykter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Vassdrag

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

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

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

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

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

6. Hensynssoner – sikring

6.1. Nedslagsfelt drikkevann (H_110)

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

6.2. Område for grunnvannsforsyning (H_120)

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

7. Hensynssoner - fare

7.1. Ras- og skredfare (H_310)

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

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

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

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

7.2. Skytebaner

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

7.3. Høyspent (H_370)

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

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

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

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

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

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

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

22kV: 10-20 meter

132kV: 30-40 meter

420 kV: 80-100 meter

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

7.4. Forurensset grunn

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

I områder der det er mistanke om forurensset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan, jamfør [forurensningsforskriftens](#) kapittel 2.

7.5. Flomsoner

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

8. Hensynssoner – angitt hensyn

8.1. Reindrift (H_520)

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

Retningslinjen gjelder ikke der hensynssonen berører dyrket mark.

8.2. Friluftsliv (H_530)

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

8.3. Naturmiljø (H_560)

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

8.4. Kulturmiljø (H_570)

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

9. Hensynssoner – båndlegging

9.1. Båndlegging etter naturmangfoldloven (H_720)

Områdene er fredet i henhold til naturmangfoldloven.

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

Vi har disse områdene som er båndlagt etter naturmangfoldloven:

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

9.2. Båndlegging etter kulturminneloven (H_730)

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

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

9.3. Båndlegging etter energiloven (H_740)

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

10. Hensynssone – detaljering

10.1. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H_910)

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

Vedtekter for Breivold skogsveiforening.

§ 1.

Breivold skogsveiforening har til formål å bygge samt vedlikehold skogsveien i Breivoldsmarka i henhold til vedtak. Som medlemmer opptas grunneiere og andre interesserte.

§ 2.

For å oppnå medlemsskap må en interessent betale sin utliknede andel av anleggskostnadene samt de fastsatte avgifter for bruk av veien. Han må videre godta disse vedtekter og overholde de bestemmelser som fastsettes for bruk av veien.

Nye medlemmer kan opptas etter avgjørelse av årsmøtet som også fastsetter den andel vedkommende må betale for å oppnå medlemskap. Denne fastsettelse kan innbringes for en nemnd som er nevnt i § 3.

Innbetalt andel kan ikke kreves tilbakebetalt om medlemsskapet opphører. Medlemsskapet er knyttet til den eller de eiendommer som har interesse av veien.

§ 3.

Medlemmene kan bli enige ~~seg~~ imellom om fordelingen av anleggskostnadene. Oppnås ikke sådan enighet, skal medlemsmøtet vegle en sakkyndig nemnd til å fastsette fordelingen etter den nytte hver enkelt antas å få av veien.

§ 4.

Samtlige grunneiere i foreningen stiller fri grunn til disposisjon for veien. Dette gjelder også nødvendige fyllmasser som må tas utenfor linjen. Finner et medlem at han må stille urimelig mye grunn til disposisjon i forhold til den nytte han får av veien, har han anledning til å bringe saken inn for et medlemsmøte eller for den sakkyndige nemnd.

Nødvendig grunn til velteplasser skal medlemmene stille til disposisjon mot en årlig avgift eller engangserstatning.

§ 5.

Foreningens medlemmer samlet til lovlig innkalte medlemsmøter utgjør den øverste myndighet.

Innkallelse skal skje skriftlig med 14 dagers varsel. Sakliste skal legges ved. Det er styret som innkaller til møte. Medlemsmøte~~te~~ skal også avholdes om det forlanges av medlemmer som representerer minst $\frac{1}{3}$ av det totale antall stemmer.

Hvert medlem har ^{en stemme.} ~~et antall stemmer som står i forhold til hans andel av anleggskostnaden. Ingen kan ha mer enn 40 % av stemmene.~~

Møtet er beslutningsdyktig når minst ⁵⁰~~45~~ % av det totale antall stemmer er representert.

§ 6.

Årsmøte holdes innen utgangen av mars måned. Hvis ikke dette møte blir beslutningsdyktig, innkalles det skriftlig til nytt møte med 8 dagers varsel, og dette blir da beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

På årsmøtet behandles:

1. Årsberetning og regnskap.
2. Forslag til vedlikeholds- og utbedringsarbeider m.v. samt fastsettelse av veiavgifter for transport av virke og annen bruk av veien for medlemmer og ikke medlemmer.
3. Valg av styremedlemmer med varamenn.
4. Valg av formann med varaformann.
5. Valg av revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Medlemmer som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, må gjøre skriftlig henvendelse til styret om dette innen utgangen av januar måned.

Alle saker avgjøres ved stemmeflertall når ikke annet følger av disse vedtekter. Ved stemmelighet gjør formannens stemme utslaget, bortsett fra valg hvor en i dette tilfelle avgjør ved loddtrekning.

§ 7.

Foreningen ledes av et styre på ____ medlemmer med varamenn med en funksjonstid på 3 år. Et medlem med varamann står på valg hvert år. De to første år avgjøres ved loddtrekning hvem som trer ut. Et medlem kan nekte gjenvalg for like lang tid som han har sittet i styret, dog ikke utover 3 år.

En av styremedlemmene fungerer som kasserer og regnskapsfører, men styret kan om det finner det nødvendig ansette egen regnskapsfører. Ansettelsen må godkjennes av årsmøtet.

Formannen innkaller til styremøter når han finner det nødvendig, men et styremedlem kan også forlange møte avholdt.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er til stede, men disse må da være enige om de avgjørelser som blir fattet.

Det påhviler styret å utlyse og godta tilbud på veianlegget samt overvåke at arbeidet blir skikkelig utført.

Styret må også påse at veianlegget blir forsvarlig vedlikeholdt til en hver tid. Større påkostninger og utbedringer må forelegges årsmøtet til avgjørelse.

Styret har rett og plikt til å stenge av veien for kortere eller lengere tid når det finner det nødvendig i den hensikt å beskytte den.

Styret skal innkalle til årsmøtet og forberede de saker som skal behandles der. Med innkallingen skal følge årsberetning og revidert regnskap.

§ 8.

Den veiavgift som årsmøtet fastsetter, skal nyttes til vedlikehold og nødvendige utbedringsarbeider. Det beløp som skal betales, ^{utregnes} ~~utregnes eller lengden av transportert virke~~ ³ ($m^3 \times km.$), og med forskjellig sats for medlemmer og ikke medlemmer. Brøyting av veien for vintertransport betales særskilt av de medlemmer som er interessert i dette. ~~Veiavgift for vintertransport skal ellers være 1/3 av den ordinære avgift. Vintertransport regnes kun når det er snødekket og eller oppfrosset mark i tidsrommet 15. november - 15. mars.~~

For beregning av avgiften omberegnes leveranse av virke i løst mål til fast mål.

Ansvarlig for innbetaling av veiavgift er alle fra hvis skog virket er levert. Tid for innbetaling finner sted etter styrets bestemmelse.

Transport på veien må ikke settes igang før styrets formann er varslet. Tidspunkt for transporten samt kvantum oppgis samtidig.

Legitimert oppgave over transportert kvantum sendes hvert år styret innen årets utgang. Styret har adgang til å innhente opplysninger fra skogeierlag, tømmermålingsforening m.v. for å kontrollere innsendte oppgaver. Slike opplysninger kan også legges til grunn for beregning av veiavgift hvor det er forsømt å sende inn oppgaver.

Hvis skyldig avgift ikke blir betalt ved forfall, har styret rett til å få beløpet trukket i vedkommendes tømmeroppgjør hos kjøper eller skogeierlag. Likeledes kan virke som er lagt opp ved veien holdes tilbake og selges for å dekke foreningens tilgodehavende i samsvar med de regler som gjelder for håndpant.

§ 9.

Veiforeningens medlemmer og andre brukere av veien plikter å underordne seg de bestemmelser som framgår av disse vedtekter. De må også rette seg etter styrets påbud og anvisninger.

Hvis noen unnlater dette, er han selv ansvarlig for de skader han ved dette påfører veien og han plikter å utbedre disse. Hvis dette ikke blir gjort innen en fastsatt tid, kan styret utføre arbeidene for hans regning og innkreve beløpet som bestemt under § 8.

§ 10.

Hvis noen av medlemmene finner at veien ikke blir forsvarlig vedlikeholdt eller at det er utilstrekkelig med leggeplasser for tømmer og annet skogsvirke langs veien, kan de inngi klage til foreningen. Slike klager blir å behandle på årsmøtet eller andre medlemsmøter. Kommer man ikke til enighet her, kan saken forelegges skogoppsynet som treffer den endelige avgjørelse.

Andre tvister som måtte oppstå mellom medlemmer innbyrdes eller mellom medlemmer og forening og som har sin årsak i veifelleskapet, blir å avgjøre av en voldgiftsnemnd bestående av 3 medlemmer, hvorav partene oppnevner hvert sitt og sorenskriveren i Fosen oppnevner det tredje som blir nemndas formann. Versom en av partene unnlater å oppnevne sin voldgiftsmann, skal sorenskriveren etter en frist av 14 dager også oppnevne et medlem for ham.

§ 11.

Endring av disse vedtekter kan kun skje på møter hvortil samtlige medlemmer er innkalt på forskriftsmessig måte og med underretning om hvilke forslag som skal behandles.

Beslutning om vedtektsendring krever 2/3 flertall.

§ 12.

Disse vedtekter trer i kraft fra _____



Befaring utført 29.09.2025

KVENNAVASSVEIEN 15, 7170 ÅFJORD

Landbruk på selveiertomt

GNR 41 BNR 5 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5058 ÅFJORD GRUNNKRETS SØRDALEN

Meglerns verdivurdering

1 950 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

1 950 000

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	211 m²	-	-	-	-	-
Tomt					1546827,4 m²	

Byggeår - ifølge takst 06.11.2025 1850

Soverom 5

Etasje(r) -

P Parkering Peis Krypjkjeller

Se prospekt.

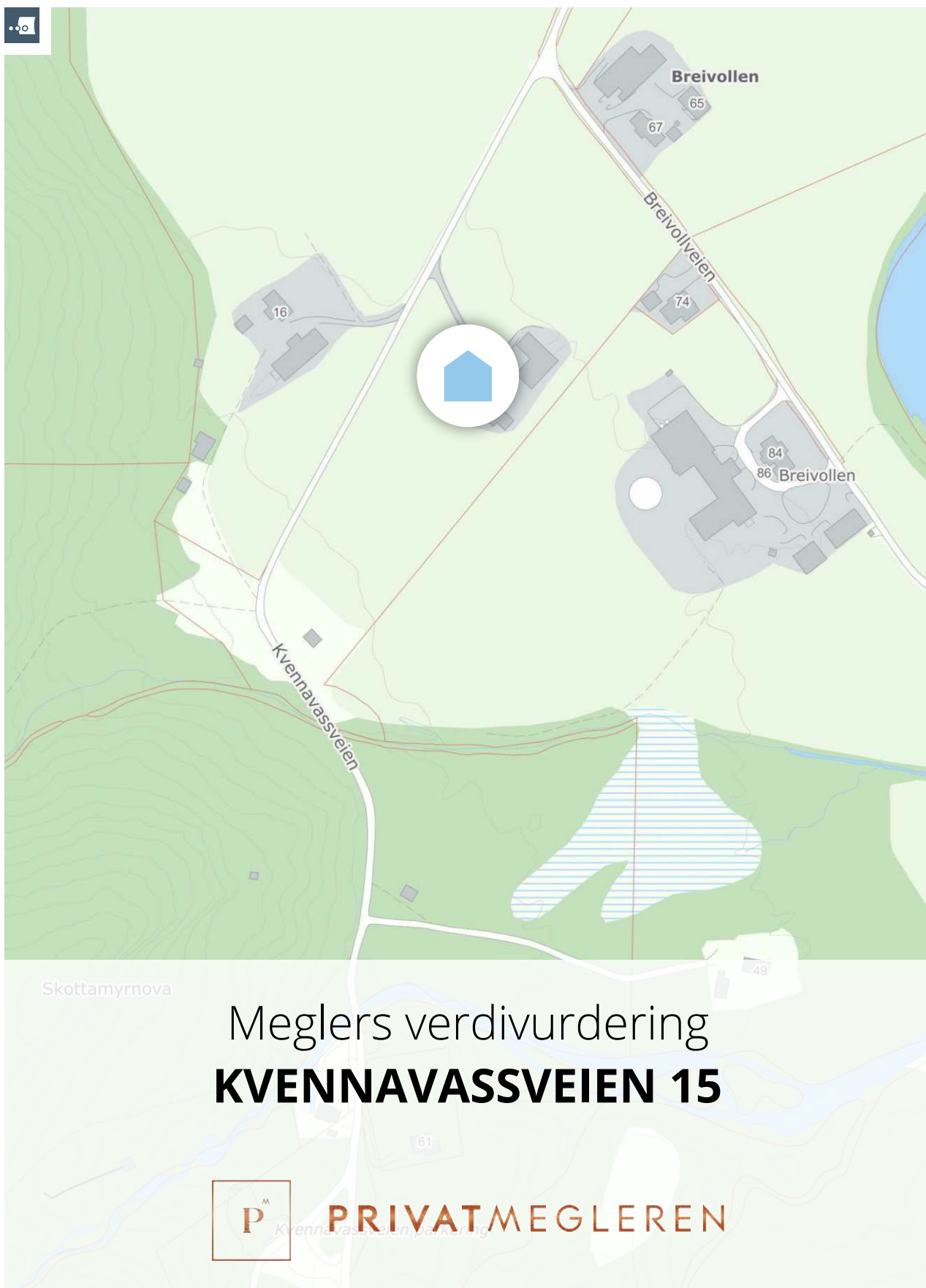
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

Kristian Rundgreen
PrivatMegleren Trondheim
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+47 930 37 834

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglerns verddivurdering

KVENNAVASSVEIEN 15



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 17.11.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Kristian Rundgreen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Kvennavassveien 15, 7170 ÅFJORD

Landbruk på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 41 BNR 5 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5058 ÅFJORD GRUNNKRETS SØRDALEN

Verdivurdert til

1 950 000

-	1 950 000	9 242
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	211 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt	1546,8 daa					
Byggeår	1850					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Kryp kjeller

Se prospekt.

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 ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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



Ingen historiske omsetninger registrert

Kvennavassveien 15

SKOLER

Åset skole (1-10 kl.) 317 elever, 21 klasser	16 min  19.7 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	17 min  19.9 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	39 min  48.9 km

SPORT

 Sørдалen skole -ballplass	14 min 
 By skole	10 min 
 Fitnesspoint Åfjord	16 min 

VARER/TJENESTER

 Vitusapotek Åfjord	16 min 
 Åfjord Vinmonopol	16 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Morrvollen Linje 5902	9 min  0.8 km
 Ørland lufthavn	57 min 

BARNEHAGER

By barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min  10.2 km
Å barnehage (0-5 år) 105 barn	17 min  20.2 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år) 46 barn	18 min  20.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åfjord	16 min 
Kiwi Åfjord	16 min 



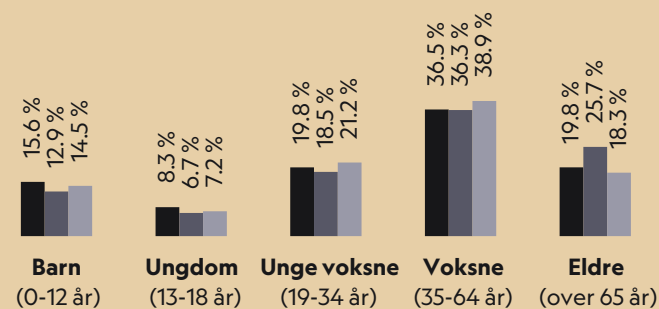
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Åfjord 16 min

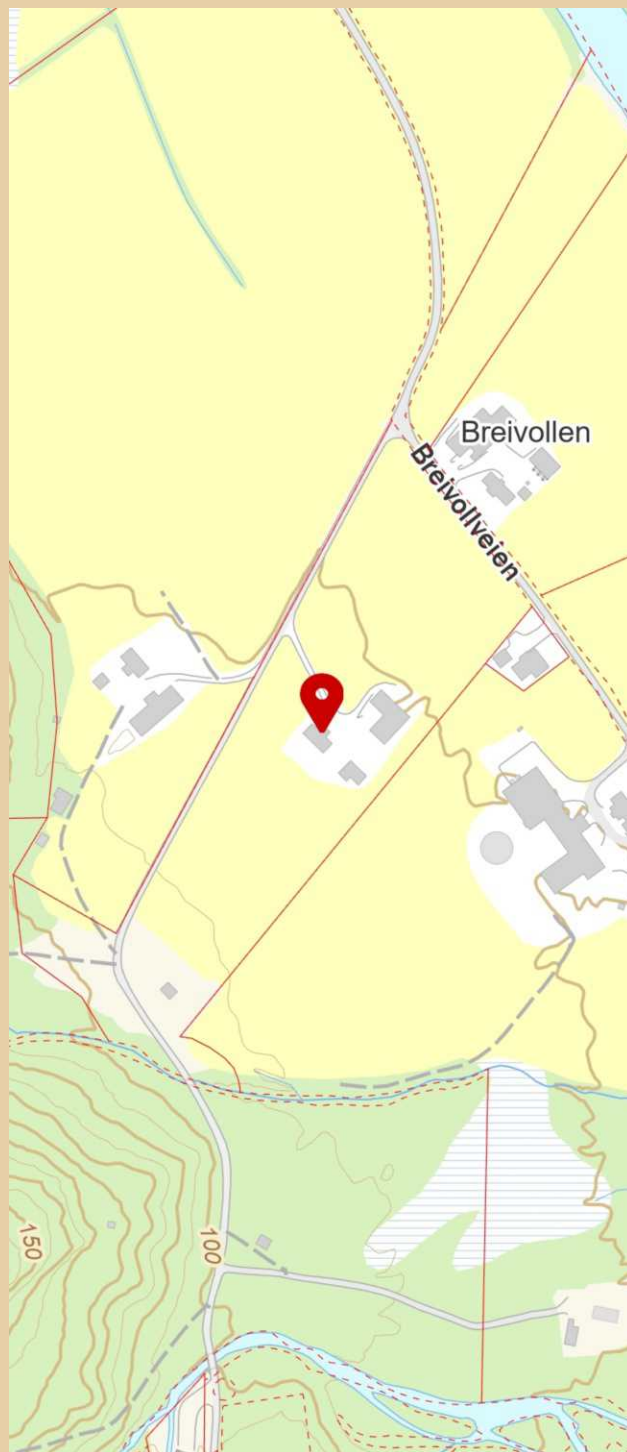
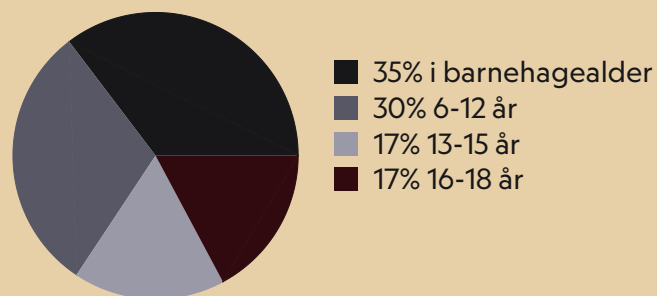
Kiwi Åfjord 16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sjørdalen	98	54
Kommune: Åfjord	4 252	2 605
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Kvennavassveien 15, 7170 Åfjord
Gnr. 41, Bnr. 5, Åfjord kommune.

Oppdragsnummer:

114251210

Meglerforetak:

PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler:

Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil:

73 10 99 60 / 930 37 834

E-post:

kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-