PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

BREIVOLLVEIEN 113

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Breivollveien 113
7170 ÅFJORD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1925
BRA: 225 m^2
BRA-i: 212 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	9	9	2

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Breivollveien 113
7170 Åfjord

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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.

Takstrapporten

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

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/35129

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

Oppsummering

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 registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres ny drenering for kjelleren.

Drenering må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres omfattende fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Kostnadsestimat for utbedring er usikkert pga ukjent omfang av skadene.

Anbefalte tiltak

Trebjelkelag og bunnsvill er råteskadet og må byttes ut. Fra kjeller og inn mot kryprom kan det se ut som om stubbgulvet i kryprom på stue er falt sammen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er tydelig fukt i gulv og det er kondens på vegger i kjeller.

Anbefalte tiltak

Det må etableres lufting av kjeller, og det utelukkes ikke at drenering er fraværende for kjelleren.
Det bør etableres fuktsperre mot grunn.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det bør etableres takrenner og nedløp fra hovedhuset

Anbefalte tiltak

Det må etableres takrenner ned fra hovedhuset.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert snøfangere på hovedtak og dette kan medføre at snø raser ned og ødelegger tak på tilbygg.
Takstige er montert slik at den stikker ca 50 cm utover taket. Takstigen er en gammel takstige.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og for øvrig bygningsmasse.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet stue med kryprom under, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 60 mm.

Det er skjert ut deler av gulv ned mot kryprom.
Det er målt fukt i trebjelkelag mot kryprom, 21,2 vektprosent.
Det er tydelig svikt i etasjeskille når en går på gulvet. Noen som kan tyde på svikt i konstruksjonen i denne delen av gulvet.
(Gjelder for del av gulv som er over kryprom)

Det er råte i bunnsvill og etasjeskillere over kryprom.

Anbefalte tiltak

Gulvbjelker må byttes ut og det må legges nytt gulv.
Se også punkt for kryprom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein: Pipe 1

Oppsummering

Det er fjernet ovn fra pipen, men pipeinsats er ikke forskriftmessig plombert.

Anbefalte tiltak

Det bør enten monteres ovn eller at pipinnstats blir plombert forsvarlig.

Det kan se ut som ovn er fjernet ifbm trebjelkelag og skjevheter. Se punkt for trebjelkelag over kryprom.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Viften fungerer kun på trinn 3, og lager da høy støy.
Vifte er delvis deffekt og må byttes.

Anbefalte tiltak avtrekk

Vifte anbefales å byttes og sørge for et avtrekk som går ut på vegg eller over tak.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Baderommet er eldre og må pusse opp.
Badet er bygget med uegnede materialer for et baderom, der det er panel på vegger i dusjsonen.

Det kan ikke utlukkes at det er råteskader inne i vegg på baderommet,
Det er forettatt fuktsøk med pigger i treverket uten å finne avvik, men avvik kan ikke utelukkes.

Tilstøttende toalettrom er under oppussing og det er foretatt fukt søk der.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i flere vinduer og med tanke på alder på vinduer er punktering av flere glass påregnelig i tiden fremover.
Det er vindu 2 etasje som er knust.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Det er lagt takplater over kanten på vinskier. Det er ikke noen god løsning, da vann ve vind kan komme under takplater.
Det kan også forekomme at vind river av takplater når de ikke er beskyttet med vindskier.

Ildsted/Skorstein: Pipe 2

Oppsummering

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

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er et eldre kjøkken, som kosmetisk har slitasjte og enkelte skapdører har kosmetiske skader og slitasje.
Det er frittstående hvitevarer.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke tilkoblet vann i boligen på befaring, det er derfor ikke mulig å sjekke avrenningen.

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

Anbefalte tiltak

I og med at det ikke tilkoblet vann til huset er det vanskelig å gi noen anbefaling. Det anbefales på generelt grunnlag å bytte avløsrør og grener ifbm oppussing av bad og kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

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

Det er ikke tilkoblet vann i boligen på befaringen, det er derfor ikke foretatt sjekk av vanntrykk.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Vanntrykk bør testet når vannet er tilkoblet.
På generelt grunnlag anbefales å bytte vannrør ifbm oppussing av bad og kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er en kombinasjon av jordede og ujordede stikkontaker i huset.
Det er også brukt skjøtestykker med jording på ujordede stikkontakter.
Det er løse ledninger på baderommet, dette kan skyldes oppussing av toalettrommet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det forekommer at sikringer løses ut når det har vært for høy belastning.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er begrenset tilgang til loft iom at det ikke er stige på luke. Det er derfor foretatt inspeksjon fra luke.
Det observeres museekskrementer på loftet.

Det er også mange ruller med isolasjon som ligger på loftet som vanskeliggjør inspeksjonen.

Anbefalte tiltak

Sette ut musefeller for å se omfang og aktivtet.
Fjerne isolasjonsruller på loftet.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom er under oppussing, dette er ikke ferdig og er derfor ikke vurdert.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
8.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sabina Maria Isabella Mengarelli**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Breivollveien 113, 7170 Åfjord**

Kommunenr:	**5058**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**19**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1925** - Bygget og rehabiltert i 1978, ref tidligere salgsoppgaver
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med opprinnelig byggeår i 1925. Det er tilhørende låve på eiendommen
Det er støpt grunnmur i betong, det er delvis kjeller og deler av boligen er bygget på kryprom.
Trebjelkelag i etasjeskillere
Boligen er kledd med stående panel
Saltak som er tekket med stålplater.
vinduer med koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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. Rombenevnelsen 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	225	212	13	0	0
Låve	130	0	130	0	0
Totalt m²	**355**	**212**	**143**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	21	21	0	0	0
1. etasje	115	102	13	0	0
2. etasje	89	89	0	0	0
Totalt m²	**225**	**212**	**13**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	28	21	7
Totalt m²	**28**	**21**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	21	0	21		Bod
1. etasje	102	102	0	Entre, gang, stue 1, stue 2, stue 3, bad, toalettrom og kjøkken	
2. etasje	89	89	0	Gang, 3 soverom og stue.	
Totalt m²	**212**	**191**	**21**		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	130	0	130	0	0
Totalt m²	**130**	**0**	**130**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	130	0	130		Låve og en garasje
Totalt m²	**130**	**0**	**130**		

Kommentar til arealberegning

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

Rom i låven er spikret igjen og det er ikke tilgang til deler av arealet. Arealmålingen er derfor et ca mål og kan avvike en del. Det er ikke er tilkomst til del av låven er pga dårlig gulv.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

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 registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres ny drenering for kjelleren.

Drenering må skiftes.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Det er grunnur av støpt betong	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det er grunnmur av betong.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse
Deter krypkjeller under deler av huset. Gjelder stue, kjøkken gang og påbygg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
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 kryprommet
Det er foretatt fuktmåling som gir utslag på 21.2 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller	**TG-3**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres omfattende fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Kostnadsestimat for utbedring er usikkert pga ukjent omfang av skadene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trebjelkelag og bunnsvill er råteskadet og må byttes ut. Fra kjeller og inn mot kryprom kan det se ut som om stubbgulvet i kryprom på stue er falt sammen.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Rom under terreng









Type rom under terreng	Grovkjeller

Det er grovkjeller og støpt grunnmur, med jord/sandgulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er tydelig fukt i gulv og det er kondens på vegger i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres lufting av kjeller, og det utelukkes ikke at drenering er fraværende for kjelleren.
Det bør etableres fuktsperre mot grunn.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Kjellervindu med koblet glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, 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**

Det registreres punktert glass i flere vinduer og med tanke på alder på vinduer er punktering av flere glass påregnelig i tiden fremover.
Det er vindu 2 etasje som er knust.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldtloft med tilgang gjennom luke i 2 etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Det er begrenset tilgang til loft iom at det ikke er stige på luke. Det er derfor foretatt inspeksjon fra luke.
Det observeres museekskrementer på loftet.

Det er også mange ruller med isolasjon som ligger på loftet som vanskeliggjør inspeksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sette ut musefeller for å se omfang og aktivtet.
Fjerne isolasjonsruller på loftet.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Det er renner av plast på tilbygg, det er ikke etablert takrenner på hovedhuset.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-3**

Det bør etableres takrenner og nedløp fra hovedhuset

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det må etableres takrenner ned fra hovedhuset.
Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det er saltak som er tekket med stålplater.	
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking





Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med lakkerte stålplater.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Det er lagt takplater over kanten på vinskier. Det er ikke noen god løsning, da vann ve vind kan komme under takplater.
Det kan også forekomme at vind river av takplater når de ikke er beskyttet med vindskier.

6.11 Utstyr på tak





Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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-3**

Det er etablert snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert snøfangere på hovedtak og dette kan medføre at snø raser ned og ødelegger tak på tilbygg.
Takstige er montert slik at den stikker ca 50 cm utover taket. Takstigen er en gammel takstige.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og for øvrig bygningsmasse.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag

Det er trebjelkelag i etasjeskille.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Det registreres skjevhet stue med kryprom under, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 60 mm.

Det er skjert ut deler av gulv ned mot kryprom.
Det er målt fukt i trebjelkelag mot kryprom, 21,2 vektprosent.
Det er tydelig svikt i etasjeskille når en går på gulvet. Noen som kan tyde på svikt i konstruksjonen i denne delen av gulvet.
(Gjelder for del av gulv som er over kryprom)

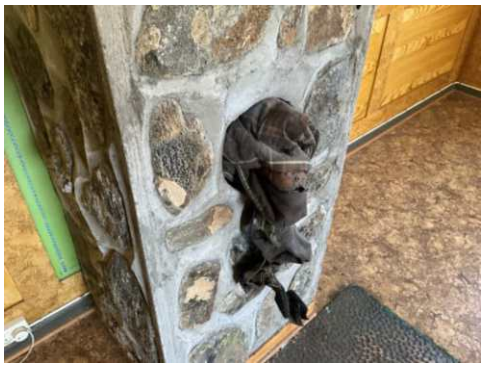
Det er råte i bunnsvill og etasjeskillere over kryprom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvbjelker må byttes ut og det må legges nytt gulv.
Se også punkt for kryprom.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.13 Ildsted/Skorstein: Pipe 1



Type pipe	Tegl
Teglsteins/støpt pipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Nei
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-3**

Det er fjernet ovn fra pipen, men pipeinsats er ikke forskriftmessig plombert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør enten monteres ovn eller at pipinnstats blir plombert forsvarlig.

Det kan se ut som ovn er fjernet ifbm trebjelkelag og skjevheter. Se punkt for trebjelkelag over kryprom.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.14 Ildsted/Skorstein: Pipe 2

Type pipe	Tegl
Støpt betongpipe.	
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

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken



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.
Det er et eldre kjøkken, som kosmetisk har slitasjte og enkelte skapdører har kosmetiske skader og slitasje.
Det er frittstående hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er kullfiltervifte.

Oppsummering av avtrekk	TG-3

Viften fungerer kun på trinn 3, og lager da høy støy.
Vifte er delvis deffekt og må byttes.

Anbefalte tiltak avtrekk

Vifte anbefales å byttes og sørge for et avtrekk som går ut på vegg eller over tak.

Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det foreligger lite og veldig enkle tegninger fra kommunen, det er derfor ikke foretatt noen kontroll av lovlighet på huset. Uten at det foreligger noen tegninger som ser ut til å stemme godt over ens med dagens planløsning.
Det foreligger tegninger fra utbyggingen i 1972.
Byggetegninger av påbygg viser en endring i rominndeling knyttet til bad/wc og gang, samt at soverom/arbeidsrom er utvidet mot gang og i dag benyttes som stue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

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

Det er brannvarsler i tak og brannslukker

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av toalettrom	**TG-IU**

Toalettrom er under oppussing, dette er ikke ferdig og er derfor ikke vurdert.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
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**

Rekkverket måles til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør av støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke tilkoblet vann i boligen på befaring, det er derfor ikke mulig å sjekke avrenningen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I og med at det ikke tilkoblet vann til huset er det vanskelig å gi noen anbefaling. Det anbefales på generelt grunnlag å bytte avløsrør og grener ifbm oppussing av bad og kjøkken.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Det er ikke tilkoblet vann i boligen på befaringen, det er derfor ikke foretatt sjekk av vanntrykk.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vanntrykk bør testet når vannet er tilkoblet.
På generelt grunnlag anbefales å bytte vannrør ifbm oppussing av bad og kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap er plassert i 2 etasje, det er automatsikringer i skapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet el-skap og innmat, samt lagt opp nye ledninger ut fra skapet.

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, stikkkontakter, 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?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er en kombinasjon av jordede og ujordede stikkontakter i huset.
Det er også brukt skjøtestykker med jording på ujordede stikkontakter.
Det er løse ledninger på baderommet, dette kan skyldes oppussing av toalettrommet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det forekommer at sikringer løses ut når det har vært for høy belastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.22 Varmesentral: Varmepumpe 1

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent om det har vært service på varmepumpe.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-1

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

6.23 Varmesentral: Varmepumpe 2

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe på stue 2.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2022.

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent om det har vært service på varmepumpe.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	**TG-1**
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.25 Ventilasjon

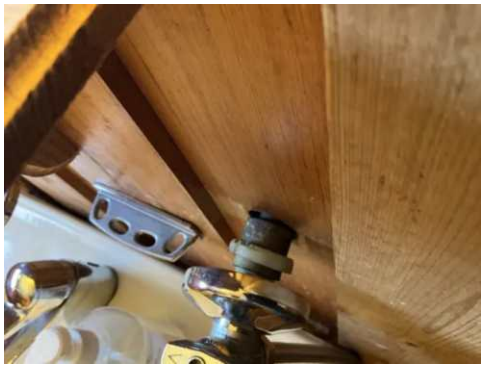
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boligen.	

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**

Baderommet er eldre og må pusse opp.
Badet er bygget med uegnede materialer for et baderom, der det er panel på vegger i dusjsonen.

Det kan ikke utlukkes at det er råteskader inne i vegg på baderommet,
Det er forettatt fuktsøk med pigger i treverket uten å finne avvik, men avvik kan ikke utelukkes.

Tilstøttende toalettrom er under oppussing og det er foretatt fukt søk der.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Balkong, terrasse, platting

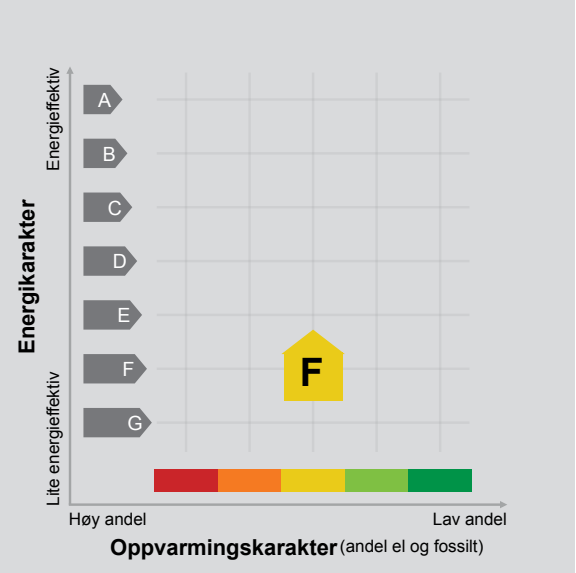
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Breivollveien 113
Postnummer	7170
Sted	ÅFJORD
Kommunenavn	Åfjord
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183657089
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161686
Dato	29.08.2025



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.
114251123

Selger 1 navn
Sabina Maria I Mengarelli

Gateadresse
Breivollveien 113

Poststed	Postnr
ÅFJORD	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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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

Beskrivelse: Vinkelen er feil til sluken.

Document reference: 114251123

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det renner sakte ner i sluken i badet.

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fuktig i kjeller grunnet flom på våren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann kjæm inn ved ett vindu på 2 etasje.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjeve gulv i så gott som alle rommene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus finnes, men ikke noen veldig stor størrelse.

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, kun av faglært

Beskrivelse: Installert 2 luftvarmepumper i 2022. Det er også satt inn snabbkoblingskap, gjort av forrige eier.

Arbeid utført av: Opphaug Varmeservice

Filer

Faktura614.pdf

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

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251123

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det fanns egne planer og er begynt at skifte en bjelke i kjeller samt gulv og gulvbjelker i den ene stuen. Ytterdøra må skiftes eller tettes, og settes et tak over.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Krav om trinn på taket og holder till stige. Krav om håndtak på 3 kammarbrunn.

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

Document reference: 114251123

Tilleggskommentar

-Det er satt opp gjerde og bruen opp til fjøset er rivet. -Wc har hatt en lekkasje grunnet brudd på rør. Reparasjonsarbeid utført av faglærte, firma: Ocab. -Det skjer at trykket i kraner ikke er så sterkt, da kan det bero på sand i røren, og man må fjerne dette ved hovedvannet i kjelleren.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

Document reference: 114251123

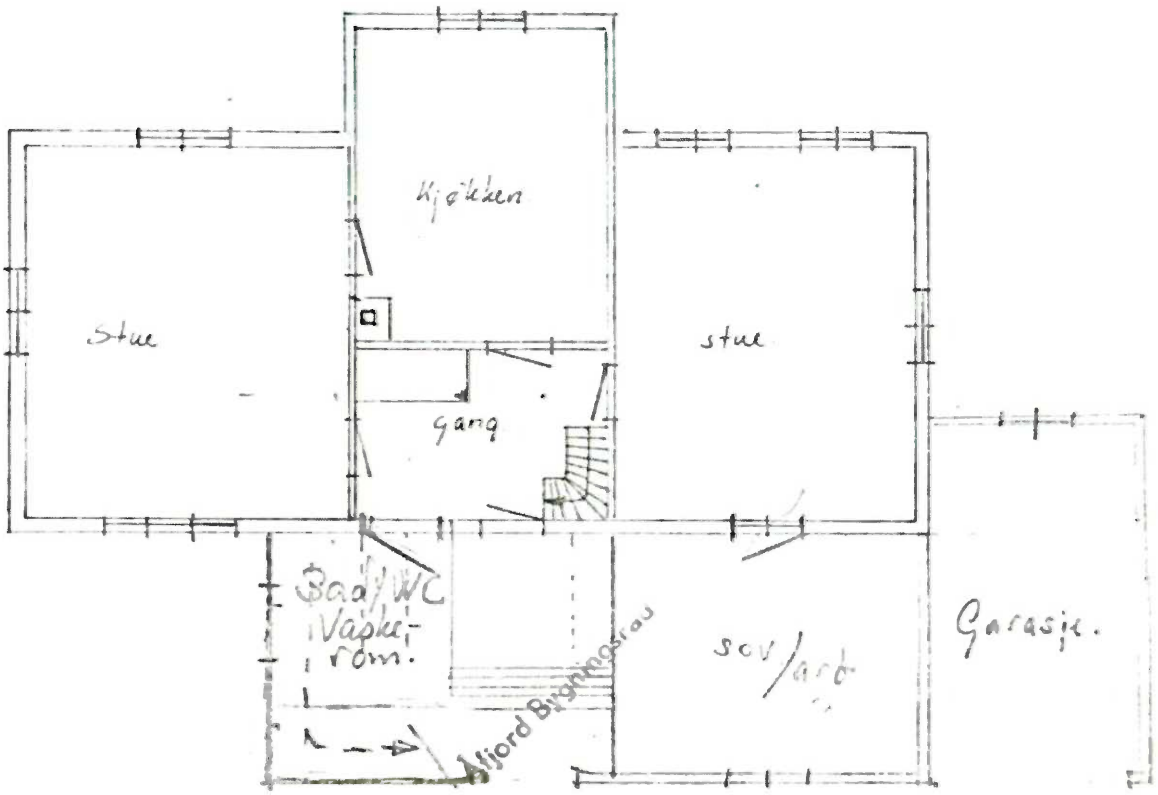
E-Signing validated

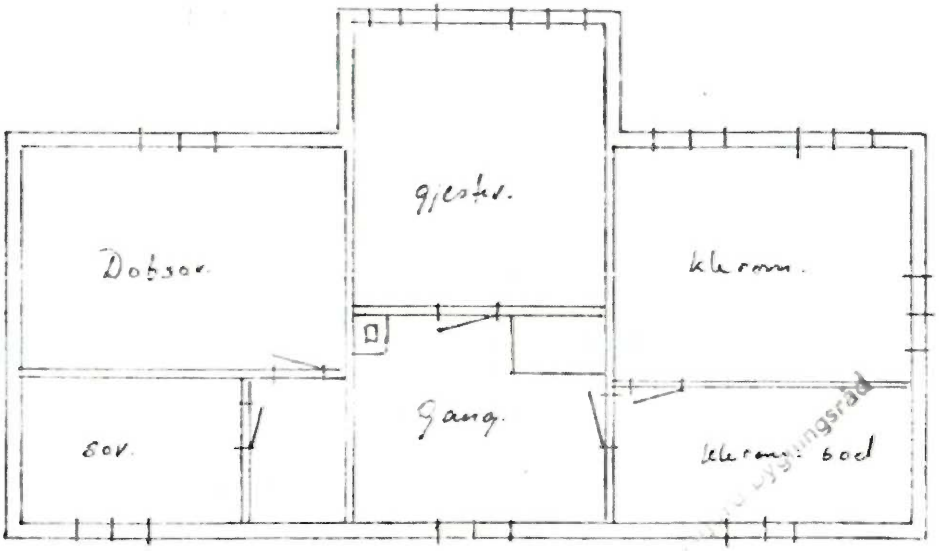
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sabina Mengarelli	9f74112edd67259a5c8baf7d7aeff02ac1d778a6	01.09.2025 13:59:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251123

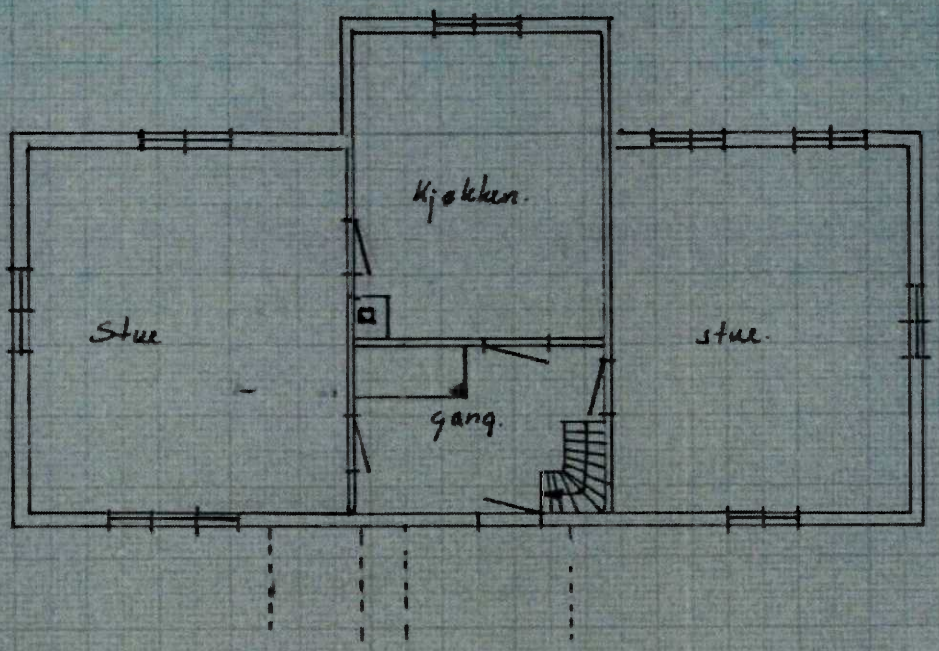
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

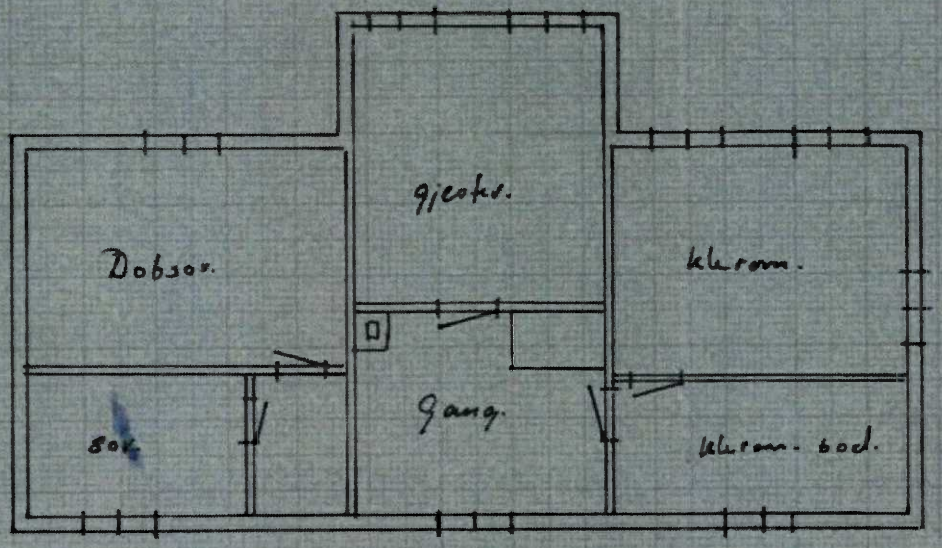




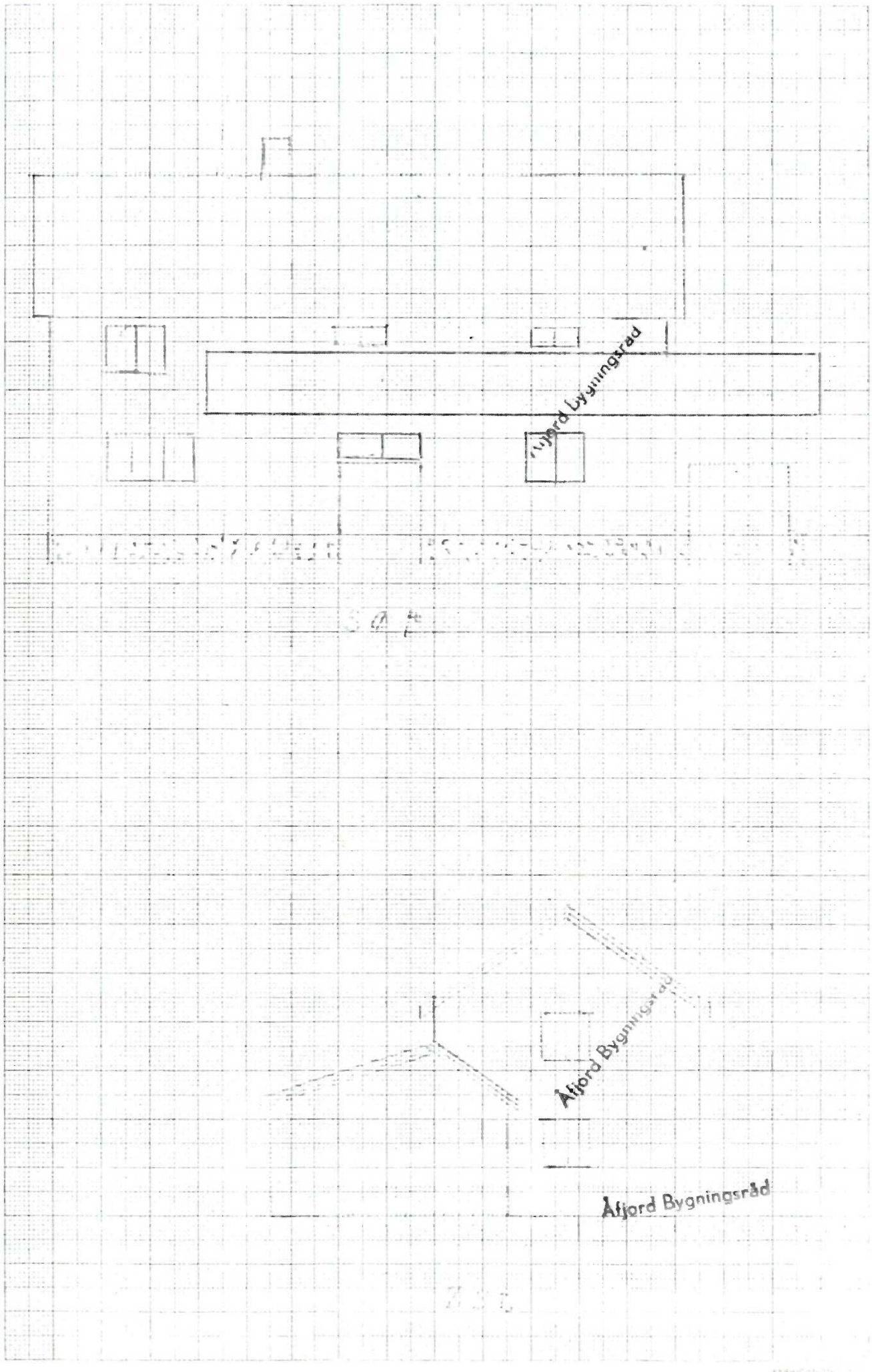
Åfjord Bygningsråd

Tilbygg for Håkon Mørreaunet Sandåsen : Åfjord	DATO 20/6 1973	TEGN. AT M 1:50





Tilbygg for.	DAT	TEG.
	20/9 1973	H.D.
Håkon Mørreaunet Sørdalen : Åfjord.	M 1:100	


Afjord Bygningsråd
Afjord Bygningsråd

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

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

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.04.2023	Berørt	5058/41/3	0,0
	Matrikkelført:	25.04.2023	Berørt	5058/41/19	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/41/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/41/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.10.1993	Avgiver	5058/41/3	-2 416,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/41/19	2 416,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breivollveien 113	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breivollveien 113	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	24,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.2023
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	301208216			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			22,0	22,0			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Mengarelli Sabina Maria Isabella	010885

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

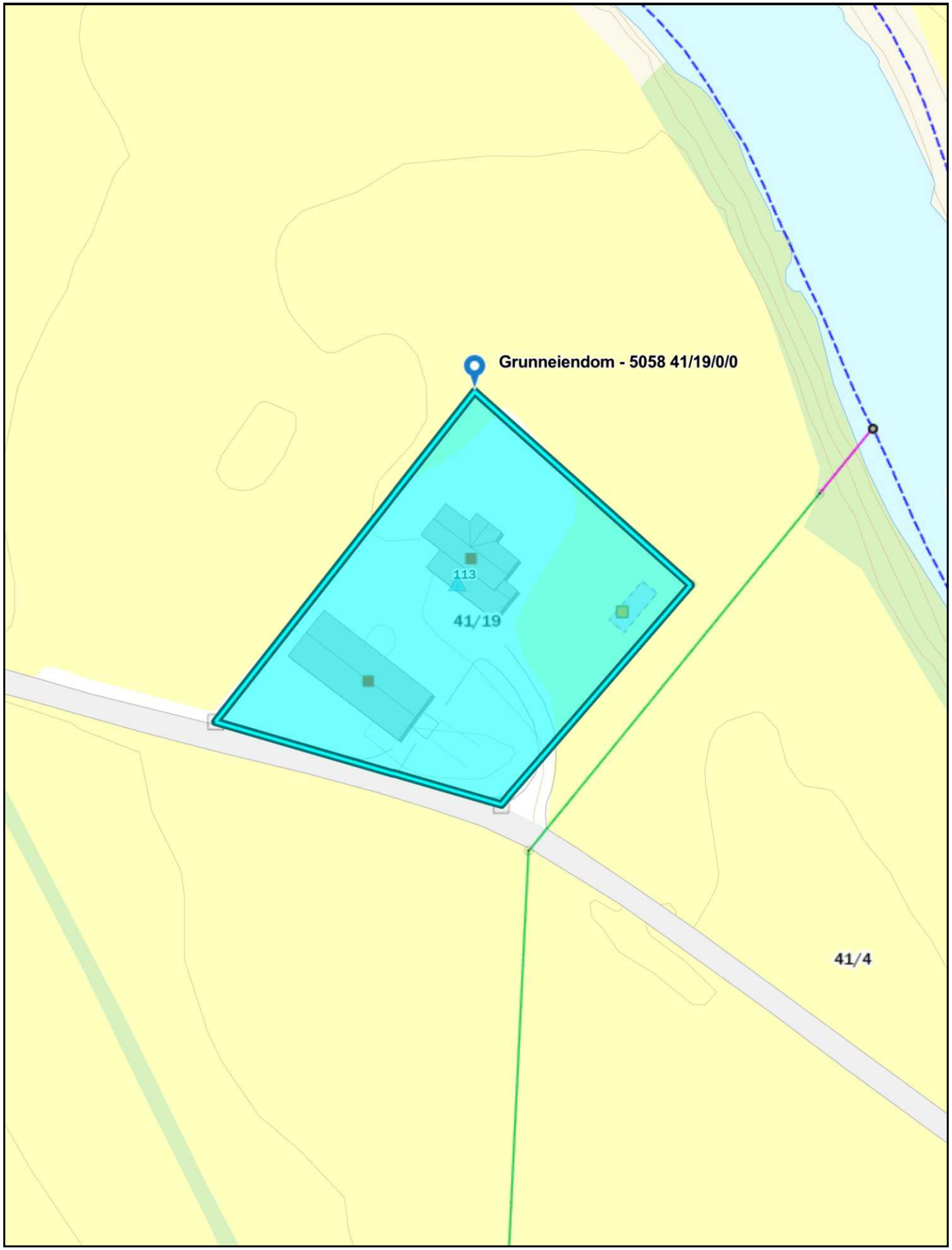
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 11.08.2025 Omtrentlig målestokk: 1:771 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

ambita

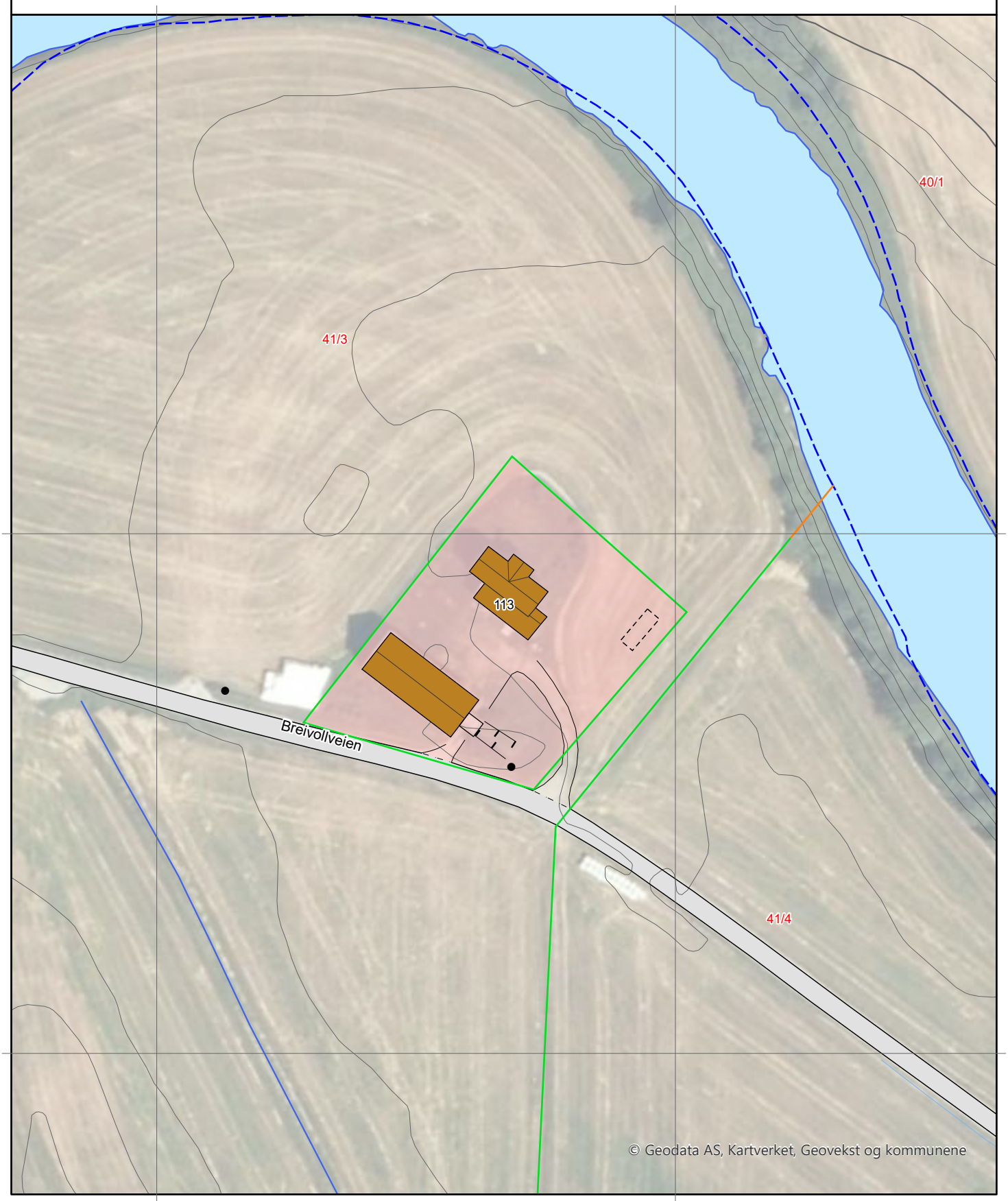
Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/41/19/0/0

Eiendomsgrenser

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

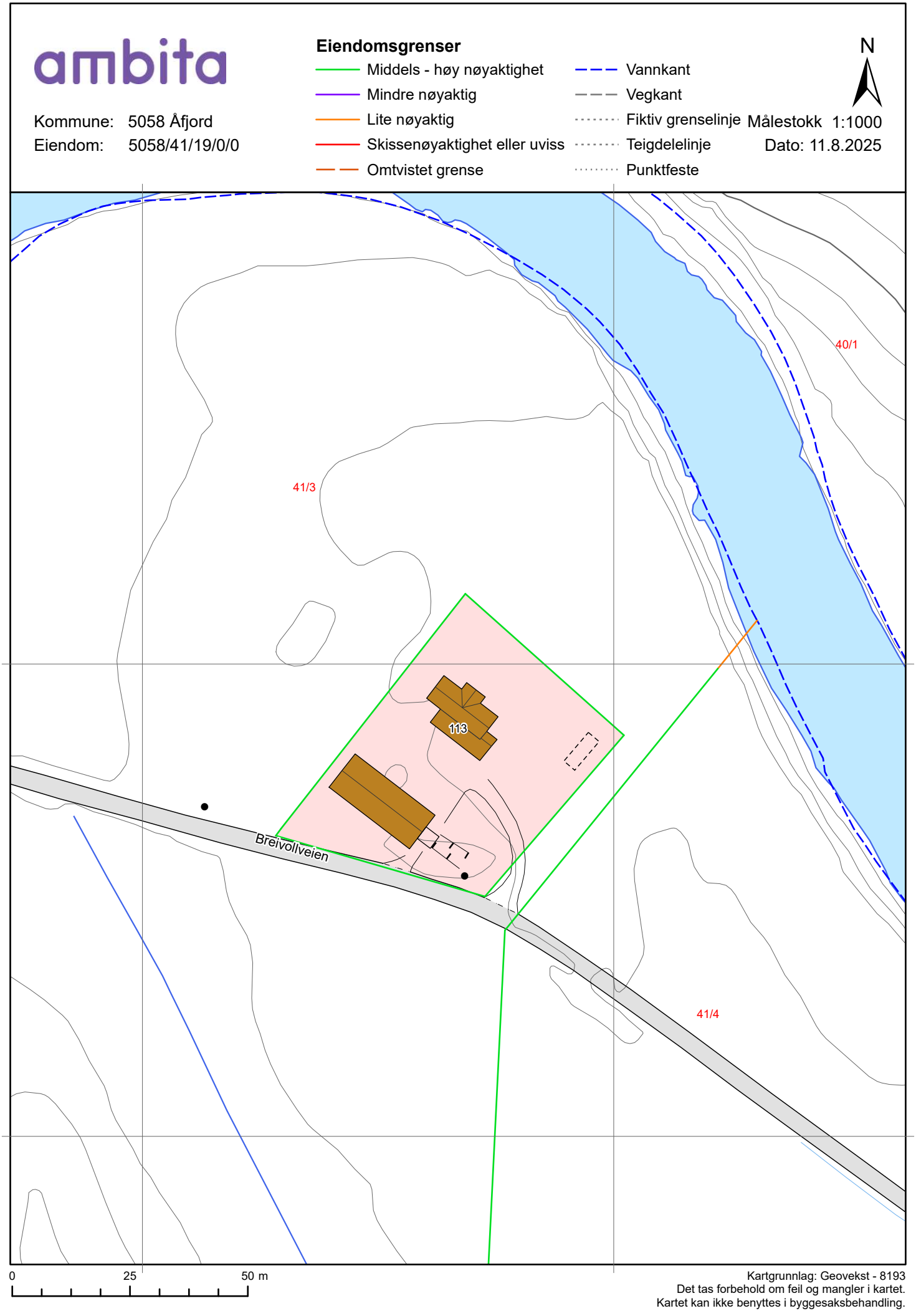
N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2025



0 25 50 m

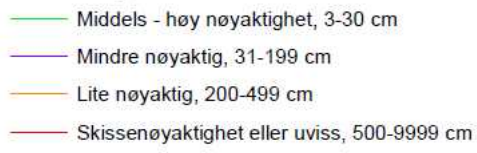
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/41/19/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2025
40/1
41/3
113
Breivollveien
41/4
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

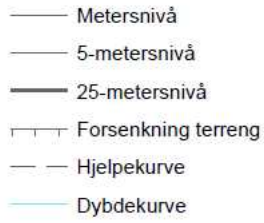


Eiendomsgrenser





Høydekurver







ÅFJORD KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Åfjord kommune

Vedtatt av Åfjord kommunestyre 14.06.2019

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

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

Innledning

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

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

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

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

1. Virkeområde

1.1. Forhold til eksisterende planer

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

Dersom det i planperioden oppstår ønske om mindre enkeltstående tiltak til annet formål enn kommuneplanens arealdel forutsetter, kan det søkes om dispensasjon fra arealformålet, jamfør 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, jamfør 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 jamfør plan- og bygningslovens § 1-6.

Det er krav om regulering for massedeponi over 5000 m^3.

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

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

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

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

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

Søknad om dispensasjon fra plankravet, jamfør 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 strandsone, 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 ivaretakelse 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 ivaretakelse 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 ferskvannsforekomster skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv. Generell grønn kantsone skal minimum være 10 meter. For nye tiltak i LNFR-områder skal slik kantsone være minimum 50 meter.

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

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

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

For eiendommer til boligformål vil areal for lek og uteopphold som regel tilfredsstille 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, jamfør 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 vekting 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 eksiterende 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 m^2 areal som er egnet for lek. Samlet areal for uteopphold må minimum være 50 m^2 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/smalere 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 utnytting(BYA). Søknad om tiltak skal ha en utomhusplan der alle parkeringsplasser er inntegnet og målsatt.

3.5. Arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging

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

3.6. Grad av utnytting

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

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

3.7. Garasjer

I byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer/uthus med bebygd areal på inntil 50 m^2, 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 m^2.

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 32º-36º.
- 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 27º-40º.
- 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, jamfør jordlova § 9.

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

Bygninger skal normalt ikke plasseres på høydedrag. På tomter med innbyrdes høydeforskjell å mer enn 2,0 meter bør det ikke prosjekteres bygg for flat tomt, jamfør 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, jamfør 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, trafikksikkerhet 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 trafikksikkerhet (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 m^2, 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 friluftsinteresser 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 skjermer 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), Grovlivatnet, Midtlivatnet, Kvennavatnet (Linesøya). I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av nedslagsfelt for drikkevannskilder, gjelder disse.

6.2. Område for grunnvannsforsyning (H_120)
Sikringssoner for grunnvannsforsyning er markert i plankart for del av Stordalselva fra Øykneset til Årnes med tilliggende områder og Børmarka. I disse sonene tillates ingen form for tiltak som kan medføre vesentlig risiko for vannkvaliteten i drikkevannskildene. Der det foreligger klausulering av influensområde til grunnvannsforsyning, gjelder disse.

7. Hensynssoner - fare

7.1. Ras- og skredfare (H_310)
I områdene ved Strandaune, Minde, Kroksnes samt en rekke mindre områder registrert av Statens vegvesen[1] 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 byggteknisk forskrift, er ivaretatt gjennom skredfaglig utredning og eventuelt behov for tilfredsstillende sikring.

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

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

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

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

7.3. Høyspent (H_370)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan, 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
Grønlia naturreservat	Forskrift om Grønlia naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Madsøya naturreservat	Forskrift om vern av Madsøya naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Skjerva naturreservat	Forskrift om fredning av Skjerva naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Sekken naturreservat	Forskrift om fredning av Sekken naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Tekssjøen naturreservat	Forskrift om Verneplan for skog, vedlegg 1, Tekssjøen naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Høydalmoan naturreservat	Forskrift om verneplan for skog, vedlegg 4. Høydalmoan naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Kariholet naturreservat	Forskrift om vern av Kariholet naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde	Forskrift om fredning for Hosensand landskapsvern- og naturfredningsområde, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Momyra naturreservat	Forskrift om vern for Momyra naturreservat, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.
Bingsholmsråsa fuglefredningsområde	Forskrift om fredning for Bingsholmsråsa fuglefredningsområde, Åfjord kommune, Sør-Trøndelag.

9.2. Båndlegging etter kulturminneloven (H_730)
Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner eller har uavklart fredningsstatus. Tiltak kan ikke utføres uten godkjennelse 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.

etakst®

01.09.2025 Ref **xnj3h**

OPPDRAGSGIVER
Sabina Maria I Mengarelli
sabinamengarelli@hotmail.com
+467 364 27 447

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 09.08.2025

BREIVOLLVEIEN 113, 7170 ÅFJORD

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 41 BNR 19 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5058 ÅFJORD GRUNNKRETS SØRDALEN

Meglers verdivurdering

600 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**600 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	-	-	-	-	-
Tomt					2413,8 m²	

Byggeår	1925
Soverom	5
Etasje(r)	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Frønesvegen 2, 7170 Åfjord	28.10.2021	3 100 000	0	3 100 000	1957	207 m²
2	Nessahaugen 1, 7170 Åfjord	31.08.2023	2 990 000	0	2 990 000	1979	186 m²
3	Hubakkvegen 51, 7170 Åfjord	02.11.2022	2 400 000	0	2 400 000	1968	172 m²

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 ulik informasjon i etakst dokumentet.

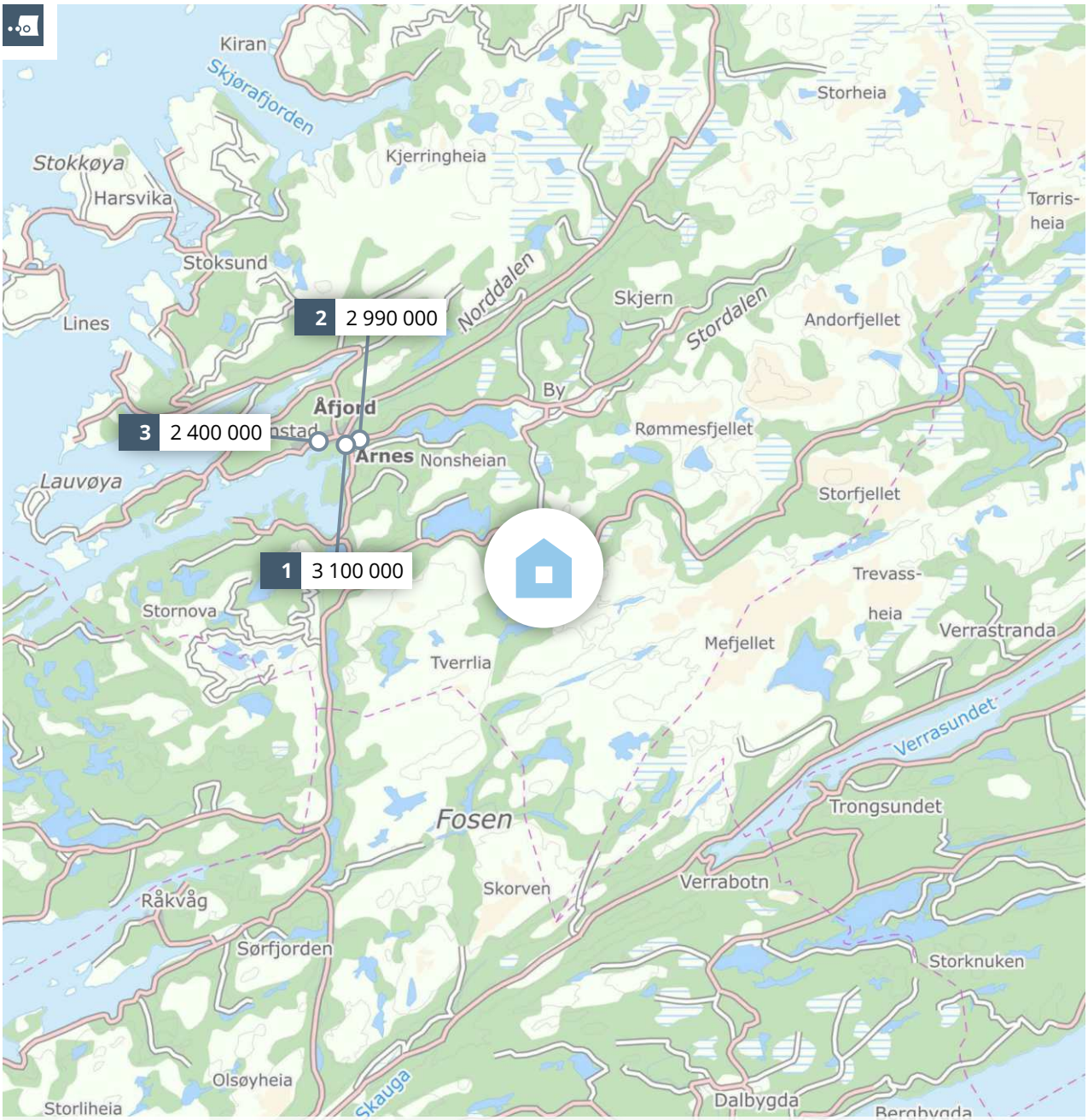
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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

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

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

PRIVATMEGLEREN

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.



Meglers verdivurdering

BREIVOLLVEIEN 113

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 01.09.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Breivollveien 113, 7170 ÅFJORD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 41 BNR 19 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5058 ÅFJORD GRUNNKRETS SØRDALEN

Verdivurdert til

600 000

-	600 000	2 830
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	212 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 414 m²	
Byggeår					1925	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frønesvegen 2				28.10.2021	3 200 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**14 976**
	207 m²	1957	1 001 m²	5 sov						
2	Nessahaugen 1				31.08.2023	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**16 075**
	186 m²	1979	968 m²	5 sov						
3	Hubakkvegen 51				02.11.2022	2 790 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**13 953**
	172 m²	1968	1 066 m²	3 sov						

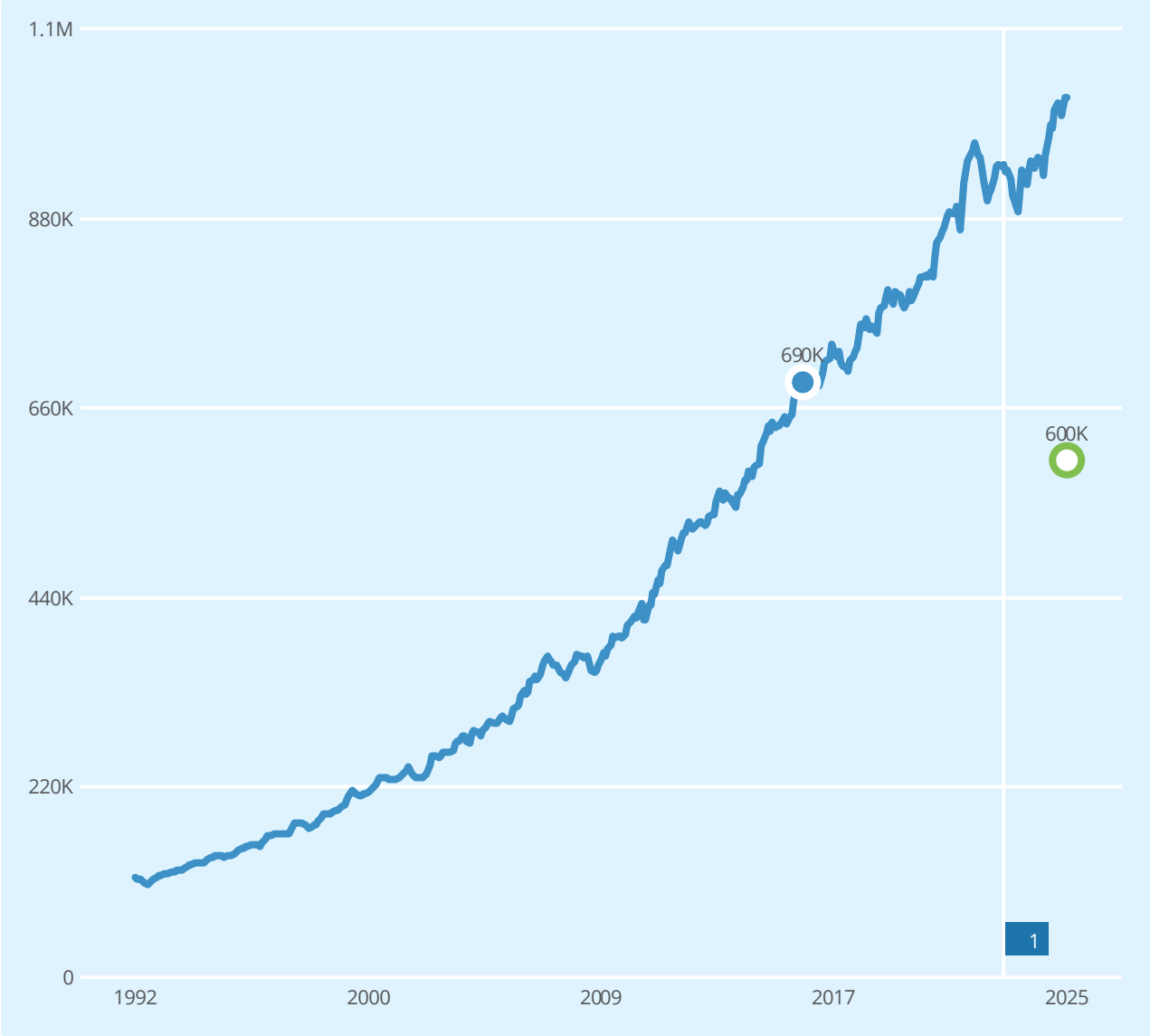
Se prospekt.

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 ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2022		18.10.2022	-	445 000	-	445 000	2
25.05.2016	31.05.2016	19.07.2016	690 000	690 000	0	690 000	
21.07.1993		21.07.1993	-	154 162	-	154 162	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Tvangssalg

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 7170 ÅFJORD nå

2
eneboliger til salgs

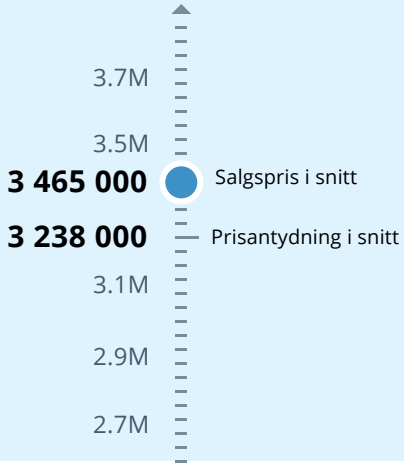


Annonsene har i snitt ligget ute i

144
dager

Eneboliger solgt i 7170 ÅFJORD siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

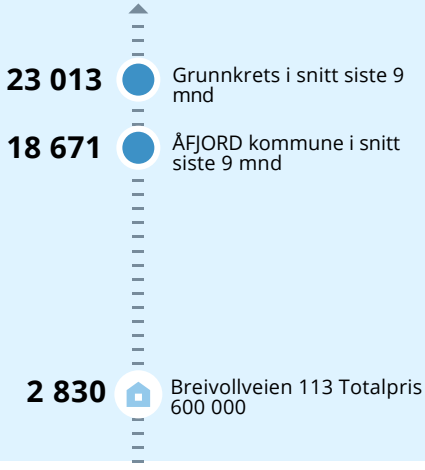


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 8.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Breivollveien 113

SKOLER

Åset skole (1-10 kl.) 317 elever, 21 klasser	16 min 19.5 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	16 min 19.8 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	39 min 48.7 km

SPORT

Sørdalen skole -ballplass	18 min
By skole	10 min
Fitnesspoint Åfjord	16 min

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Åfjord	16 min
Åfjord Vinmonopol	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Morrvollen Linje 5902	13 min 1.2 km
Ørland lufthavn	57 min

BARNEHAGER

By barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 10 km
Å barnehage (0-5 år) 105 barn	17 min 20.1 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år) 46 barn	18 min 20.4 km

DAGLIGVARE

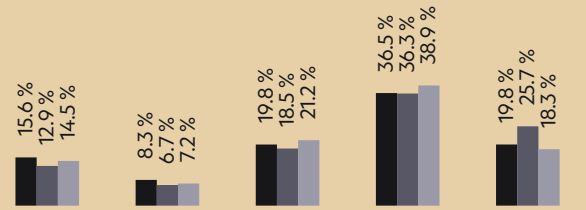
Rema 1000 Åfjord	16 min
Kiwi Åfjord	16 min

FINN 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

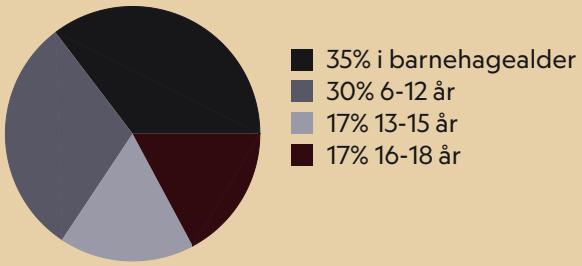
Rema 1000 Åfjord	16 min
Kiwi Åfjord	16 min

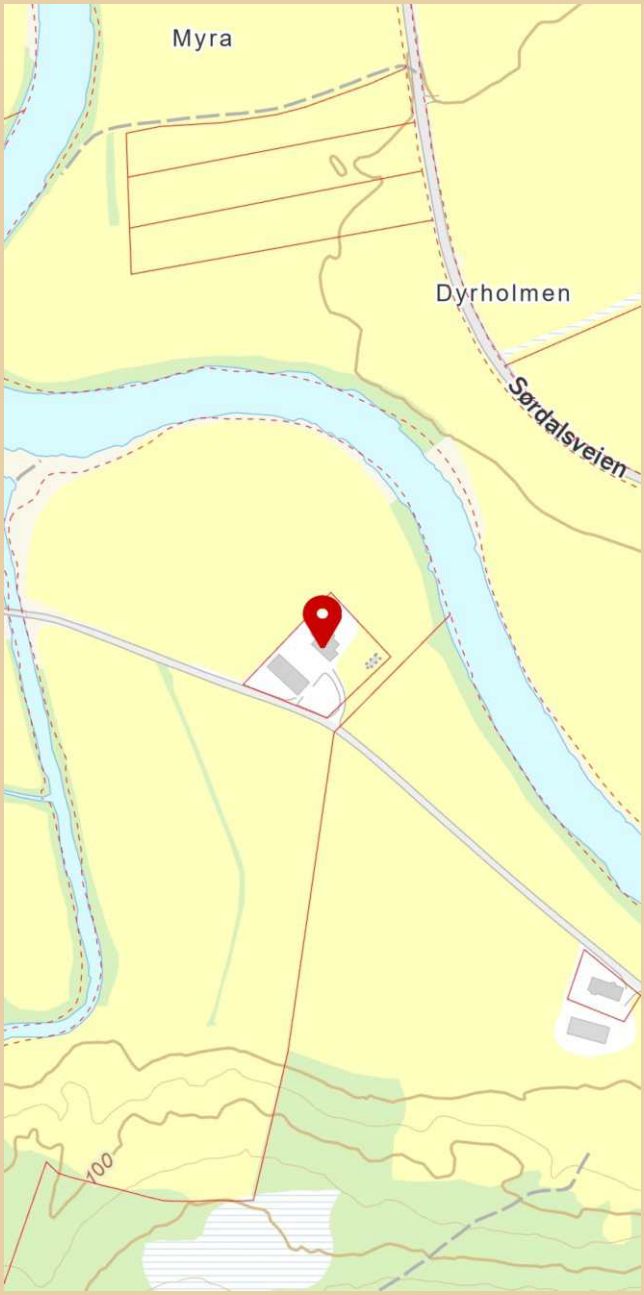
ALDERSFORDELING



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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Breivollveien 113, 7170 Åfjord
Gnr. 41, Bnr. 19, Åfjord kommune.

Oppdragsnummer:
114251123

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 OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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